NORDVIK

Tennisveien 19

1 soverom | 71 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Tennisveien 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
142	Nabolagsprofil
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.01.2026







Nøkkelinformasjon

Stor og innbydende leilighet med romslig terrasse og hage. Gjennomgående oppusset i 2020. Garasjeplass med elbillader.

Prisantydning	**3 300 000,-**
Omkostninger	**9 593,-**
Totalpris	**3 732 956,-**
Fellesgjeld	**423 363,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 926,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

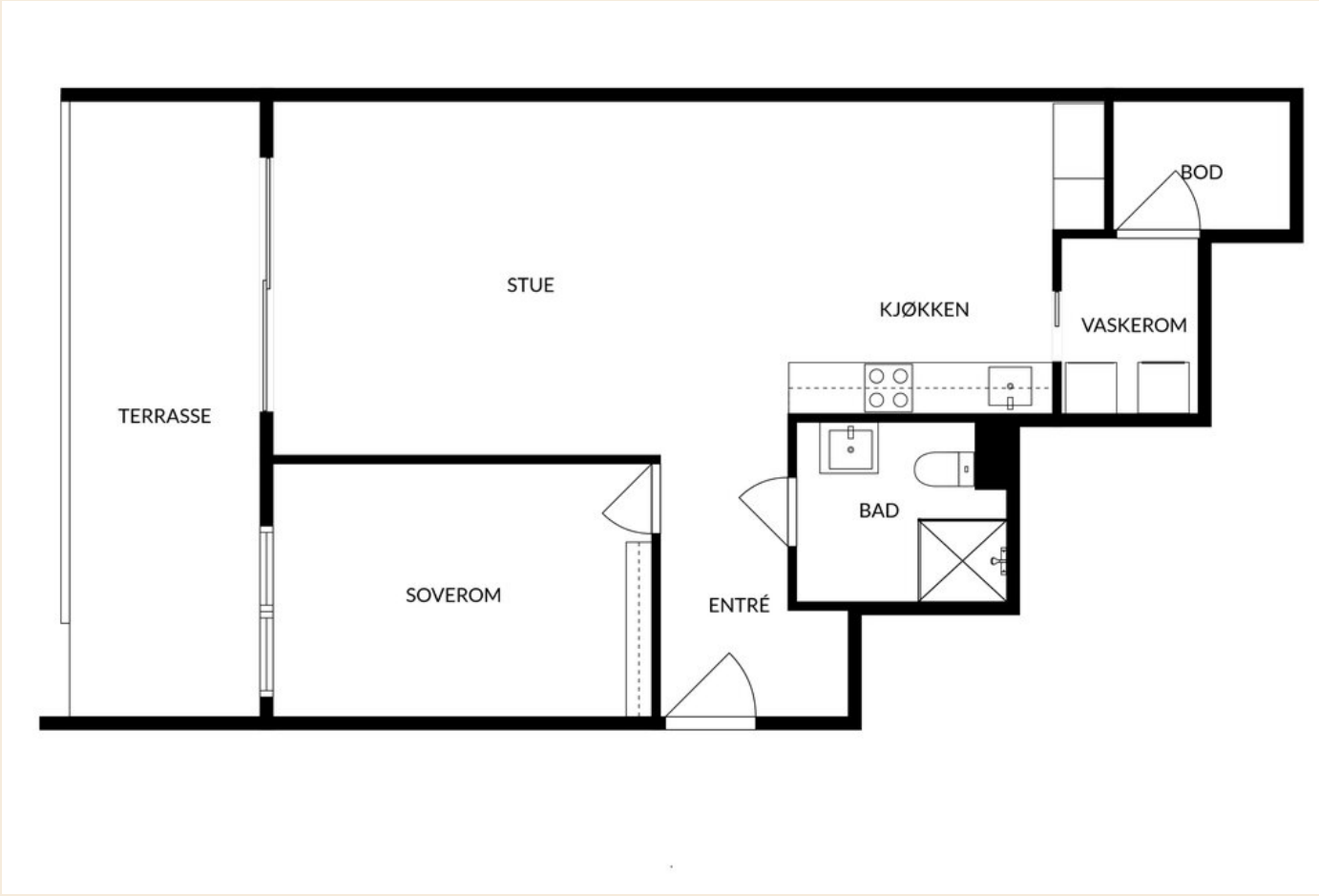
Velkommen til Tennisveien 19

- En innbydende og romslig leilighet med åpen stue/kjøkken-løsning og eget vaskerom.
- Leiligheten er gjennomgående oppusset i 2020 og holder moderne og flott standard.
- Kjøkkenet har stilige, slette fronter i sort utførelse, i tillegg til integrerte hvitevarer.
- Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2020 og er av god størrelse.
- Stor sørvendt terrasse og hage med utgang fra stuen.
- Garasjeplass med elbillader.
- Muligheter for rask overtagelse.
- "Alt" inkludert i felleskostnadene.
- Sentral beliggenhet med kort vei til Madla Amfi, UiS, nye SUS, butikk og bussforbindelser.
- Mosvannet med gode turmuligheter like ved.
- Fasade rehabilitert 2014/15.
- Flere gjesteparkeringer.

Velkommen til visning!

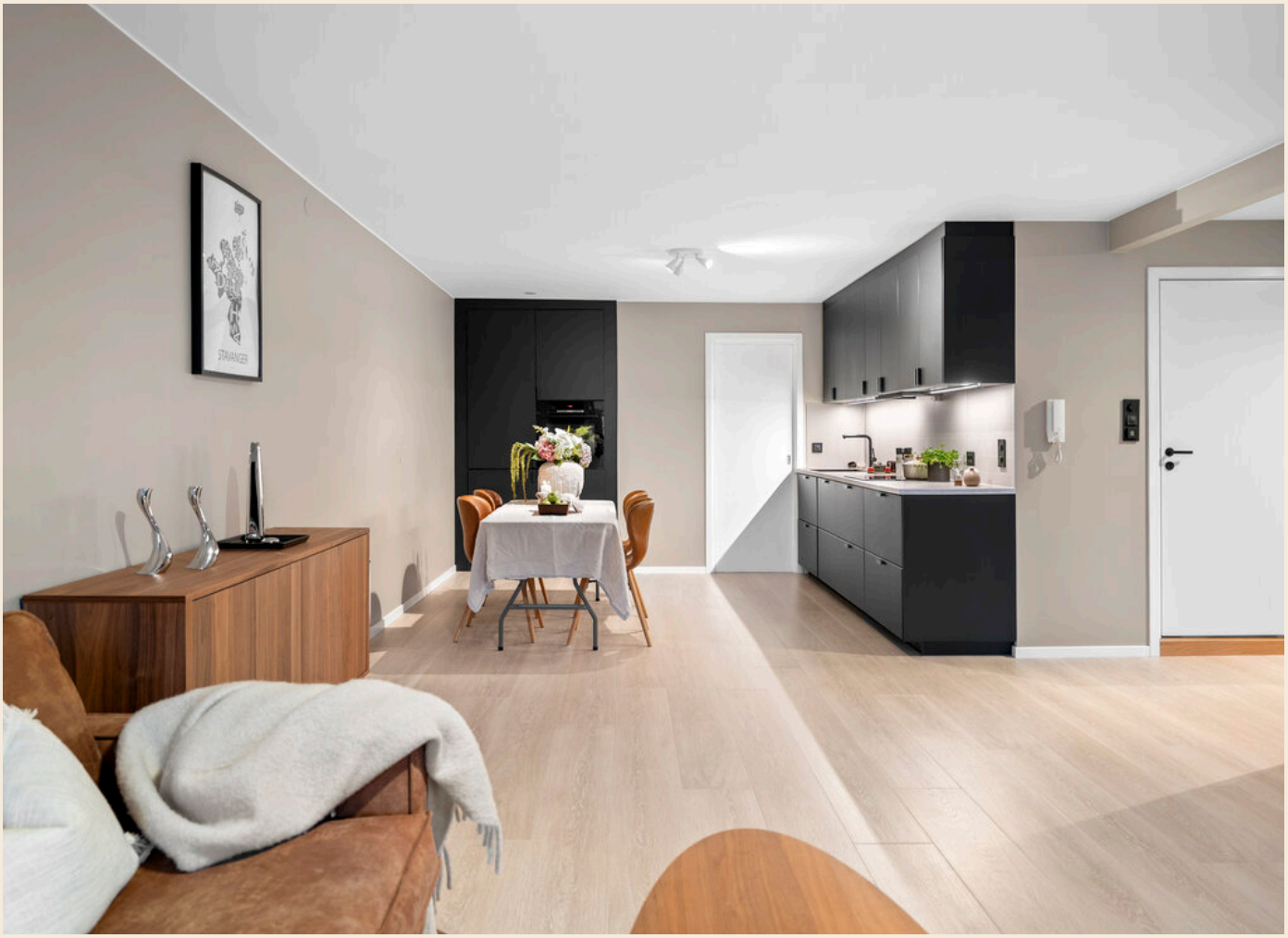
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm
















SAMSUNG
BOSCH
AutoDry
EasyClean filter









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0297/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tennisveien 19, 4021 STAVANGER
Gnr 26, bnr 451 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune
Andelsnr 9986 i Tjensvoll Terrasse 4 Borettslaget, org.nr. 955043723

Selgere
Simen Dahlberg Idsøe
Ingrid Wallentinsen

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)
423 363,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 723 363,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 593,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 893,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 732 956,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 742 256,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 71 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse.

Solforhold
Sol fra morgen til ettermiddag. Mulig å flytte seg ut i hagen for kveldssolen.

Innhold
Boligen ligger i 1. etasje og har følgende planløsning:

1. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod.

Det er også medfølgende parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med elbillader.

Standard
Innbydende 2-roms med luftig planløsning. Leiligheten byr på en romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er også en bod innenfor vaskerommet som er ypperlig for ekstra oppbevaring.

Videre inn i stuen har man et stort allrom med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Leiligheten ble gjennomgående oppusset i 2020, og det innebærer både nytt og lekkert enstavs laminatgulv, oppgradert kjøkken, og nymalte overflater. Langveggen i stuen ble malt på ny i 2026. Stuen byr på god plass til ønskelig møblement, med både sittegruppe og spisebord. Her er det gode

muligheter for langbord om en ønsker å invitere på middag.

Fra stuen er det utgang til terrassen på 17 kvm. Her kan man nyte solen fra morgen til ettermiddag, og det er direkte utgang til hage, perfekt for den med husdyr eller som ønsker et eget grøntområde. Deler av terrassen er overbygget, og det er en praktisk plantekasse som skiller hage og terrasse. Her er det rom for både utemøbler, solstol og grill.

Kjøkkenet var nytt i 2020 og er levert av IKEA. Det er svarte slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det montert folieplater som backplash, som gjør rengjøring enklere. Det er integrerte hvitevarer, som inkluderer stekeovn i hoftehøyde, kjøleskap og frys, oppvaskmaskin og koketopp. Ellers er ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen, koplet til fellesanlegg. Det er også waterguard under vasken og komfyrvakt.

Baderommet har adkomst fra gangen, og er pusset opp i regi av borettslaget i 2020. Det er flislagt gulv og vegger, og montert vegghengt wc, dusj med innfellbare glassdører, servant med møblement, speilskap med belysning og ekstra skap for oppbevaring. Badet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte i døren.

Vaskerommet ligger innenfor kjøkkenet og har flislagt gulv. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, med en praktisk benk over til bretting av tøy og oppbevaring av vaskemiddel. Innenfor vaskerommet har man også en bod til ytterligere lagring.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 11 i borettslagets fellesareal. Det er lader på plassen.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Det er også to store gjesteparkeringsplasser som tilhører borettslaget.

Modernisering og påkostninger
Hele leiligheten er gjennomgående oppusset i 2020. 2020

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Bad ble renovert og alle vannrør ble skiftet ut i leiligheten. Faglært arbeid utført av Sansbygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Ble gjennomført under rør rehabiliteringen. Faglært arbeid utført av Sansbygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Ble gjennomført under rør rehabiliteringen. Faglært arbeid utført av Sansbygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt installert noen ekstra stikkontakter av Rønning elektro AS 29.10.2023 og
sikringsskapet er oppgradert 29.01.25 av E-TECH elektro installasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Sikringsskapet er oppgradert 29.01.25 av E-TECH elektro installasjon AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert elbillader i fellesgarasjen på parkeringsplassen til denne leiligheten. Installasjonen ble gjennomført i mars 2025 av Smartly AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja alt ble byttet ut under renovering av bad. Faglært arbeid utført av Trygg vvs. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Har vært kondens/fukt på betongvegg til høyre for terrassedør inne. Dette er fikset lokalt og borettslaget er informert om saken.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Boligens areal i siste salgsoppgave blir oppgitt som: BRA/P-rom 69m²/ 66m².

Bygningssakkyndig
Aleksander Vågen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Hjørneleilighet i 1, etasje, oppført i 1978 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2: Det er eldre skruehull i veggen i dusjen - etter annen dusjgarnityr. Hullene er fuget.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er kun 0,2-0,5 cm fall på gulvet, mot sluket, noe som ikke er iht. krav fra 2020.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene er bygget opp av betong, slik at hulltaking ikke er mulig.

Det oppfordres å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet via strøm. Det er varmekabler på bad og stråleovn av eldre dato på vaskerom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 926,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Andel fellesutgifter kr. 4 204,- som dekker betjening av andel fellesgjeld for felleslån 2, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.
- A konto energi kr. 356,-
- Trappevask kr. 156,-
- Internett/kabel-tv fra Altibox kr. 399,-
- Lån nr: 9820742975; IN lån 1 - Akonto renter kr. 215,94,-
- Lån nr: 9820742975; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 595,10,-
Total sum: 5 926,04,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av lån 1. Restgjeld utgjør kr 50 217,93,-. Ved full innfrielse vil felleskostnadene reduseres med ca. kr 811,- per måned.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm
- Eventuell alarm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 910 124,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 3 640 495,- pr. 2026
Tallet er ifølge Skatteetatens ligningskalkulator. Dette kan avvike noe fra Skatteetatens egne utregninger og må derfor kun sees på som et estimat.

TV/Internett/Bredbånd
Lyse / Altibox

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV består av 169 andelsleiligheter med garasje i underetasjen. Styreleder er Magne Inge Pedersen, epost: tjensvollterrasse4@styrerommet.no.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Brl Tjensvoll Terrasse IV har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Denne er utlyst på forhånd og meldefrist var 25.09.2025. Det er 2 medlemmer som har meldt interesse. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 423 363,-pr. 19.12.2025

Lånenummer: OBBK02-98207429759
Type: Annuitet
Restsaldo borettslag: 10 578 724,-
Restsaldo andel: kr. 50 217,92,-
Innfrielsesdato: 30.12.2031
Terminer i året: 12
Type rente: Flytende
Rente: 4,89%

Lånenummer: OBBK03-98207890936
Type: Annuitet
Restsaldo borettslag: 85 372 226,-
Restsaldo andel: 373 144,86,-
Innfrielsesdato: 30.07.2050
Terminer i året: 12
Type rente: Flytende
Rente: 4,89%

Kun IN-ordning på et av lånene (innbetaling ved forfall 30.06 og 30.12 - forutsatt flytende rente)

Det er mulighet for å betale deler eller hele andelen fellesgjeld (IN-lån). Ved nedbetaling av fellesgjeld kontaktes rådgiver i OBOS. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.06 og 30.12 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnaden.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 32 736,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Hva skjer i borettslaget:
Beredersentraler / energisentraler for felles varmtvann:
I mai 2022 reklamerte styret på anlegget grunnet manglende energireduksjon, men entreprenøren avviste kravet. Ove's Rør & Mek ble engasjert for feilretting og optimalisering, samt bistått med dokumentasjon til nye reklamasjoner. Borettslaget har ikke inngått en fast serviceavtale, da feil fortsatt må utbedres av leverandør. Servicearbeid utføres hovedsakelig av Ove's Rør & Mek.

Tre ganger har blokker vært uten varmtvann grunnet strukturelle feil. I neste styreperiode blir oppgradering av anlegget en hovedoppgave, sammen med fremming av erstatningskrav for utbedringskostnader og økte energikostnader. Feilfakturering i enkelte oppganger er løst etter at Techem oppdaterte vannmålernummer.

Forsikringssaker 2023:
- Tre tilfeller av vanninntrenging etter snøsmeltingen 21. januar 2024 (følgeskader dekket av forsikring, egenandel betalt av borettslaget).
- Vanninntrenging i blokkleilighet – saken pågår.
- Skadedyrbekjempelse i rekkehus – avsluttes som forsikringssak i 2025.

Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleiligheter:
- Identifiserte årsaker: kuldebroer, dårlig isolerte gavlvegger, sviktende membraner.
- Foreløpige tiltak: utbedring av blomsterkasser, men manglende helhetlig plan.
- Neste styreperiode må sikre strukturert fremdrift.

Lekkasjer i bodtak, rekkehus:
- Mange tak har lekkasjer etter dårlig arbeid i 2004/2005.
- Rehabilitering pågår, befaring av mulig leverandør avventes.
- Obos Prosjekt ble ikke engasjert grunnet høy kostnad.

Dugnad og beplantning:
- Tre dugnader gjennomført med godt oppmøte (30–50 personer).
- Flere beboere ønsker maling til terrasser og vegger.
- Nye hekker plantet ved Bandyveien 1.

Sosiale sammenkomster og felleslokalet:
- Flere leier felleslokalet
- Styret vil søke midler fra Obos' miljøkonto (kr. 260 074) for oppgradering.

HMS og brannsikkerhet:
- Brannvernutstyr kontrollert, eldre skumapparater byttet ut.
- Oppfordring om ikke å lade el-sykkel/-sparkesykkel i fellesareal eller om natten.
- HMS-runde utført, noen mindre avvik registrert.
- Strømtavler anbefalt byttet – kostnad anslått til 600 000–750 000 kr eks. mva.

Rehabilitering av gulv i trappeoppganger:
- Polyflor vinylbelegg lagt, arbeidet fullført i 2023.
- Totalkostnad: kr. 2 157 730 inkl. mva.
- OK Vedøy AS gikk konkurs kort tid etter ferdigstillelse.

Årlig kontroll av trykkekspansjonskar:
- Kontroll utført av Ragnar Svensen i 2023 for å hindre lekkasjer.

Trafo-stasjon ved Solborgveien:
- Lnett ønsker ny trafo – krever kjøp av borettslagets areal.
- Styret har protestert mot plasseringen, saken er pågående.
- Konsesjonssøknad sendt, antatt byggeperiode 2026–2027.

I forbindelse med oppgradering av våtrom (bad, vaskerom/WC-rom) er det fem års garanti på arbeidet fra og med 30.08.2021.

Merknad om borettslagets finansielle situasjon fra årsrapport i 2024:
I 2022 anbefalte Obos at borettslaget økte felleskostnadene med 6.3%. Styret vedtok å øke felleskostnadene med 6.13%. I 2023 var anbefalingen å øke med 18.4%, mens det ble vedtatt å ikke øke fellesutgiftene. I 2024 var anbefalingen fra Obos å øke med 15-17%, mens styret vedtok å øke med 10%. Inntektene til borettslaget har ikke økt i tråd med anbefalingene fra Obos. Utgiftene til borettslaget har derimot økt i mye større grad enn det inntektene har steget. De største årsakene til økt kost har vært renteoppgang og prisstigning. Dette har resultert i at endring i disponible midler var tilnærmet uendret i 2022, mens den i 2023 var negativ kr. 1.745.001. Ved utgangen av 2021 var kontantbeholdningen kr. 9.736.946, mens den ved utgangen av 2023 var kr. 9.189.071. Det betyr at de fremtidige vedlikeholdsbudsjettene må avveies mot behovet for å bruke oppsparte midler og/eller en regelmessig økning av felleskostnadene, eksempelvis årlig i tråd med anbefalinger fra Obos.

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har mottatt siste årsrapport fra borettslaget med informasjon på regnskap/budsjett for 2025. Det kan derfor foreligge vedtak og endringer som ikke er kommentert i denne salgsoppgaven.

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 191 382,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 586 425,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Egeninnsats på dugnad. F.eks rydding i fellesområder og gatelangs.

Dyrehold
Dyrehold må søkes og godkjennes av styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Se forøvrig ordensregler for spesifikke føringer rundt

dyrehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 91090381

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 34 140 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for beboerne i borettslaget, opparbeidet med gangstier og parkering.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Tomtegrenser er ikke kontrollert. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Åpner du annonsen på finn.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Tjensvoll, et populært og sentralt område i Stavanger. Her bor du i et barnevennlig nabolag med kort vei til skoler, barnehager, dagligvare og gode kollektivforbindelser. Beliggenheten gir enkel adkomst til både Stavanger sentrum og Forus, noe som gjør området attraktivt for både familier og pendlere.

I nærområdet finnes et bredt spekter av servicetilbud og rekreasjonsmuligheter. Mosvannet og Stokkavannet ligger i gangavstand og byr på flotte tur- og friluftsopplevelser. Like i nærheten finner du også Stavanger Ishall, DNB Arena, Sørmarka og universitetsområdet på Ullandhaug. For shopping og handel ligger Madla Amfi kun en kort spasertur unna.

Bebyggelse
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse, i tillegg til næringslokaler og idrettshall.

Offentlig kommunikasjon
Gode bussforbindelser.

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger tegninger datert 01.10.1975 som samsvarer med dagens løsning foruten at matbod er integrert i kjøkken i dag. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og er et søknadspliktig tiltak.

Kjøperen overtar risikoen og ansvaret for dagens bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.06.1978. Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:
1. Attest fra byingeniøren.
2. Oppsetning av sykkelskur.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av sanitæranlegg og bad datert 21.06.2021.

Attestene kan besiktiges hos megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av fire reguleringsplaner: «Bebyggelsesplan for barnehage i Solborgveien mellom Tjensvoll senter og Siddishallen, Hillevåg bydel» ID 600B1, datert 20.09.2007, som regulerer området til annen veigrunn og offentlig bygg- barnehage.

«Utvidelse av deler av Gunnar Warebergs gate» ID 987, datert 07.09.1982, som regulerer området til gangvei, kjørevei og boliger.

«Reguleringsplan for området nord for Solborg» ID 2052, datert 18.09.2006, som regulerer området til høyspenningsanlegg, frisiktsone, kommunalteknisk virksomhet og kjørevei.

«TJENSVOLL» ID 600, datert 27.07.1971, som regulerer området til boliger.

Reguleringsplaner under arbeid:
Navn: Detaljregulering for tennishall og konkurransearena

på Forum-området
Id: 2865
Status: 1 - Planlegging igangsatt

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Navn: Detaljregulering for tennishall og konkurransearena på Forum-området
Id: 2865
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Forklaring: Norconsult Norge AS varsler om oppstart av detaljregulering for tennishall og konkurransearena på Forum-området, Hillevåg bydel.
Formålet med planarbeidet er å etablere en ny tennishall og ny konkurransearena. Konkurransearenaen skal være et fleksibelt bygg som kan brukes til blant annet idrettsarrangement, messer, konferanser og konserter og kan ha plass til 10 000 – 15 000 mennesker.
Uteområdene skal sikre god flyt av større menneskemengder under arrangementer. Forbedring av fasilitetene til konferansesenteret «Stavanger Forum» og økt hotellkapasitet vil bli vurdert som del av planarbeidet. Planen kan også inkludere lokaler for kontor og administrasjon, privat tjenesteyting og kafe.

I Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (planid KP 2023-2040), ikrafttredelse 28.06.2024, er området avsatt til nedslagsfelt drikkevann, boligbebyggelse og høyspenning.

Vedr. hensynssone:
H370_3- Høyspenning:
Innenfor hensynssone H370 høyspenningsanlegg skal statlige retningslinjer fra NVE og Statens strålevern om å utrede tiltak for å redusere stråling ved ny utbygging anvendes. De statlige retningslinjene skal følges opp i plan- og byggesaksbehandling. Bygge og anleggstiltak innenfor hensynsone H370 skal avklares med netteier (Statnett, Lyse)

H110- Nedslagsfelt drikkevann: Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden. Arealets infiltrasjonsevne skal ivaretas. Overflateerosjon og avrenning til drikkevannskilden skal unngås. Enkel bading i vannet er tillatt.

Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er driveplikt på eiendommen. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Driveplikten er personlig for eier, men kan oppfylles ved å leie bort jorda til andre for minst 10 år av gangen.

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Det er ingen tinglyste rettigheter eller heftelser på andelen.

Det er følgende heftelser og rettigheter på borettslaget: 1103/26/451:
01.09.1976 - Dokumentnr: 9804 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Forklaring: Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge vann-, kloakk- og kraftledninger over eiendommen i den utstrekning det måtte være nødvendig og føre tilsyn med disse.

1978/5497-1/102 21.04.1978 Fellesobl. for bor.innsk.
Beløp: NOK 13 800 300
Panthaver: Andelseierne i borettslaget
Løpenr: 1242935
Gjelder denne registerenheten med flere
1978/5497-2/102 21.04.1978 ** Prioritetsbestemmelse
Pr. etter byggelånsobl.
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen
1993/9109-1/102 29.06.1993 ** Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/9105-1
VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/9107-1
1997/9411-1/102 24.06.1997 ** Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1997/3283-1
1998/5354-1/102 28.04.1998 ** Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1998/5347-1
1998/15500-1/102 20.11.1998 ** Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1998/14448-1
2014/1118269-1/200 18.12.2014 ** Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument ved bytte av bank
2014/1118248-1

05.03.1982 - Dokumentnr: 2899 - Erklæring/avtale
Rett for Stavanger E-verk til å legge kabler
Forklaring: Stavanger Elektrisistetsverk gis tillatelse til å legge 3 stk. 50 kV enleder kabler og en signalkabel i en 0,9 m dyp grøft over eiendommen i 4 m- beltet langs

nabogrense mot øst.

22.09.2006 - Dokumentnr: 16534 - Erklæring/avtale
Avtale om høyspenningskabelanlegg for Lyse Nett AS
Med flere bestemmelser
Forklaring: Grunneier gir herved Lyse og eventuell senere kabeleier tidsubegrenset rett til å grave, legge ned og ha liggende, drive og vedlikehold, fornye, bygge om og øke spenningen i, Kabelanlegget på eiendommen.

2014/1118248-1/200 18.12.2014 Pantedokument ved bytte av bank
Beløp: NOK 36 525 217
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

2020/2773729-1/200 21.07.2020 12:48 Pantedokument
Beløp: NOK 95 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

Disse kan besiktiges hos megler.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,45% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 988,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 600,-

Samlet skal selger betale kr. 141 316,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. januar 2026

Megler
Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Leilighet

Tennisveien 19, 4021 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 26, bnr. 451

Andelsnummer 9986

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



Befaringsdato: 13.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2811 **Referansenummer:** OT1703

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rogatakst AS

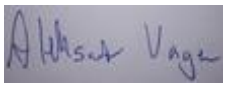
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Hjørneleilighet i 1, etasje, oppført i 1978 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med veier, parkeringsplasser, uteområder m.m.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Boligen har 2 vinduer av PVC, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2006.

Boligen har ytterdører av tre.
Terrassedøren har 2-lags glass, og er fra 2022.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør).

Det er en platting utenfor stuen, på 17m2.
Deler av denne er under halvtak.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har like overflater:
Det er laminat på gulvet, samt malt gips og betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Overflatene er nye i 2020.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte i døren.

Vaskerom

Vaskerommet har malt gips på veggene og malt betong i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet.

Det er en benkeplate samt opplegg til vaskemaskin. Rommet har oppvarming via stråleovn av eldre dato/byggeår.
Vaskerommet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte over skyvedøren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2020, og er fra IKEA.
Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket. Det er folieplater som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til blokkens anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2020, og er tatt i regi av borettslaget.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra 2020, og er tatt i regi av borettslaget.

Boligen har ventilering via ventiler i veggene.

Boligen har varmtvann via felles varmtvannsbereder i blokken.
Det er en vannmåler i fordelerskapet på badet.

Boligen har elektrisk anlegg av nyere dato.
Det er jordfeilauatomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er oppgradert i 2025.
Sikringsskapet er plassert på fellesgangen, og deles med naboen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

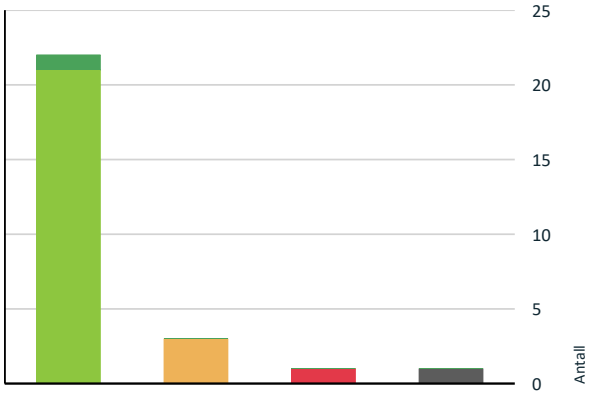
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet har tatt matboden inn i sitt areal. Endringen er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

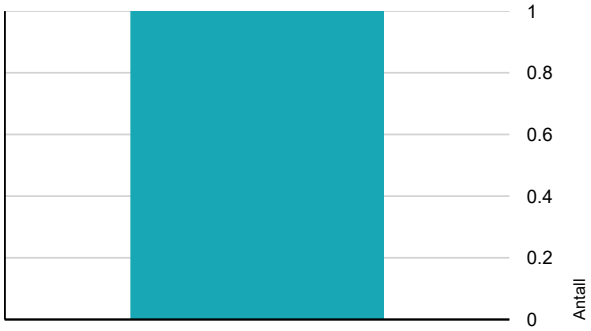
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2 Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1978

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har 2 vinduer av PVC, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2006.

TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre.
Terrassedøren har 2-lags glass, og er fra 2022.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en platting utenfor stuen, på 17m2.
Deler av denne er under halvtak.
Plattingen har terrassebord som gulv.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 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 1 Overflater

Leiligheten har like overflater:
Det er laminat på gulvet, samt malt gips og betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Overflatene er nye i 2020.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
3,5 cm.
Det er målt på stuen og soverommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige trapper

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst å være fra 2020, og er tatt i regi av borettslaget.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre skruehull i veggen i dusjen - etter annen dusjgarnityr. Hullene er fuget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,3 cm over flis.
Det er minst 1:100-fall på hele gulvet, og stedvis bedre fall enn dette.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktmåling er utført uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Det er sjekket for luftfuktighet via sjakt rett ved dusjsonen.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger/naboer.
Badet er bygget opp av stålstendere og andre materialer enn tre, slik at normal fuktmåling er ikke utført. Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er opplyst å være fra 2020, og er tatt i regi av borettslaget.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt gips på veggene og malt betong i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flis på gulvet.
Dørterskelen er 1 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun 0,2-0,5 cm fall på gulvet, mot sluket, noe som ikke er iht. krav fra 2020.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har en benkeplate samt opplegg til vaskemaskin. Rommet har oppvarming via stråleovn av eldre dato/byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg, samt en luftespalte over skyvedøren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG RIL Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggene er bygget opp av betong, slik at hulltaking ikke er mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2020, og er fra IKEA.
Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket. Det er folieplater som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til blokkens anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2020, og er tatt i regi av borettslaget.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra 2020, og er tatt i regi av borettslaget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via ventiler i veggene.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har varmtvann via felles varmtvannsbereder i blokken.
Det er en vannmåler i fordelerskapet på badet.

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.

Boligen har elektrisk anlegg av nyere dato.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er oppgradert i 2025.
Sikringsskapet er plassert på fellesgangen, og deles med naboen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2025 Januar 2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ikke i mitt eie. Forgje eier skrev i egenerklæringen at det var elkontroll juni 2023.
faglært arbeid av DLE. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



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

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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

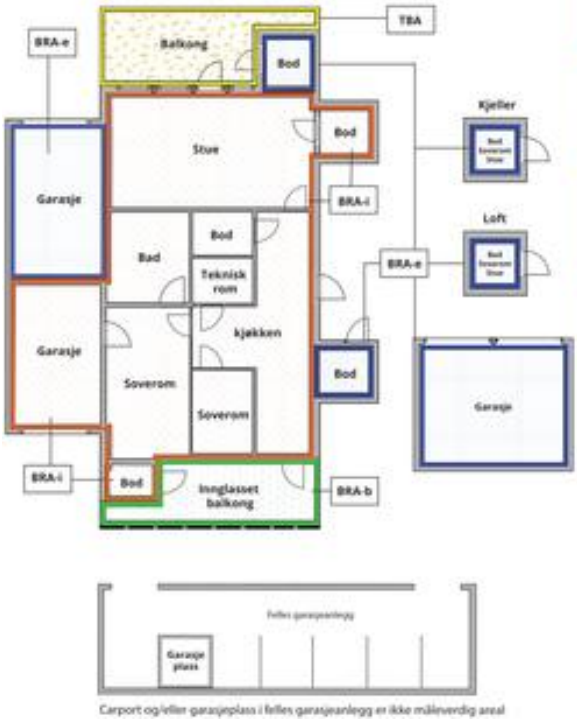
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	71			71	17
SUM	**71**				**17**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, bad, stue/kjøkken, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet har tatt matboden inn i sitt areal. Endringen er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Simen Dahlberg Idsøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	26	451		0	34140.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tennisveien 19

Hjemmelshaver
Borettslaget Tjensvoll Terrasse Iv

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV	955043723			Idsøe Simen Dahlberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9986

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med veier, parkeringsplasser, uteområder m.m.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Idsøe, Simen Dahlberg	9578-5997-4-942993	2026-01-15 11:26:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
43-0297/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tennisveien 19, 4021 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Simen Dahlberg Idsøe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91090381
Forsikret i: Gjensidig forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Bad ble renovert og alle vannrør ble skiftet ut i leiligheten. Faglært arbeid utført av Sansbygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Ble gjennomført under rør rehabiliteringen. Faglært arbeid utført av Sansbygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Ble gjennomført under rør rehabiliteringen. Faglært arbeid utført av Sansbygg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt installert noen ekstra stikkontakter av Rønning elektro AS 29.10.2023 og sikringsskapet er oppgradert 29.01.25 av E-TECH elektro installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sikringsskapet er oppgradert 29.01.25 av E-TECH elektro installasjon AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert elbillader i fellesgarasjen på parkeringsplassen til denne leiligheten. Installasjonen ble gjennomført i mars 2025 av Smartly AS.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja alt ble byttet ut under renovering av bad. Faglært arbeid utført av Trygg vvs. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Ja: Har vært kondens/fukt på betongvegg til høyre for terrassedør inne. Dette er fikset lokalt og borettslaget er informert om saken.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal i siste salgsoppgave blir oppgitt som: BRA/P-rom 69m²/ 66m²

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

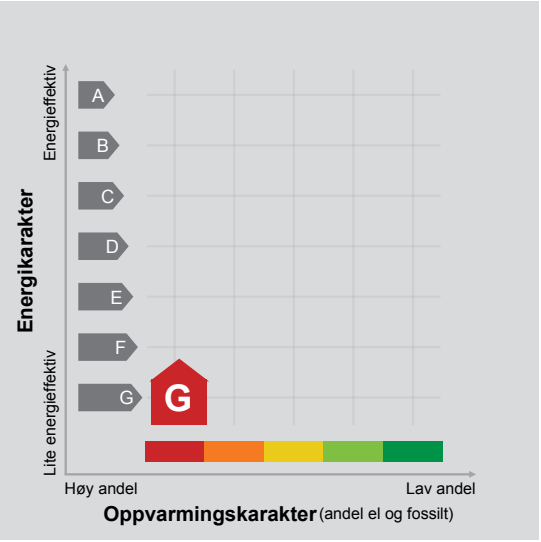
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0297/25

ENERGIATTEST

Adresse	Tennisveien 19
Postnummer	4021
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	451
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4330013
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bcaaf0f3-e01e-43c5-b026-b45955809722
Dato	05.06.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for Tjensvoll Terrasse IV borettslag org nr 955 043 723

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.04.2015, sist endret på ordinær generalforsamling 12.05.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tjensvoll Terrasse IV borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010, tidligere Hetland Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 4 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruen av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, gjerder, skillevegger, fargeendringer, varmepumper mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Blokkleilighetene kan ikke installere vifte med motor da det vil påvirke ventilasjonsanlegget.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som nevnt i §4-3 (2), m åved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den andel installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates som etter punkt 4-3 (2).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av alle ekstrapåbygg som blir gjort i form av innglassing av terrasser, varmekabler på og/eller fliser på terrassegulv, ekstra terrasser, hagehus osv. For påbygg som blir dekket av borettslagets byggforsikring, må andelseier betale eventuell forsikrings egenandel. Skadebeløp som er mindre enn egenandelen, må andelseier selv dekke. Andelseier er ansvarlig for eventuelle følgeskader som måtte oppstå på grunn av ekstraarbeider som for eksempel vannskader som kan komme i forbindelse med arbeider på terrassene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Sist revidert skriv: 2025 (med tilleggene fra generalforsamlingene 23.04.2007, 25.03.2009 og 16.04.2013, styremøte 06.01.2025)

Et godt bomiljø er avhengig av at alle tar hensyn til hverandre. Den viktigste forutsetningen for dette er at alle bruker sunn fornuft. Det er verken hensiktsmessig eller mulig å operere med ordensregler som dekker alle tenkelige forhold. Nedenfor finner du noen få sentrale regler som vil være med å gjøre det trivelig å bo i vårt borettslag. Utover disse reglene viser vi også til "Lov om burettslag", og borettslagets vedtekter.

Bygg og fellesarealer

Når det gjelder ansvar for vedlikehold vises det til borettslagets vedtekter. Meld fra til styret ved oppståtte skader eller feil som det er borettslagets ansvar å rette opp.

Den viktigste årsaken til skader er vann. Gjør deg kjent med hvor stoppekranen er, og rens innvendige og utvendige sluker jevnlig. Beboer skal påse at brannvernutstyret i boligen virker.

Orden i bygninger og fellesarealer er alles ansvar. Private eiendeler skal oppbevares i egen bod. Det er en felles oppgave å skape et trivelig og ryddig miljø.

Parkering

(Etter vedtak på *generalforsamlingen 16/4-2013* gis styret fullmakt til å administrere regler for gjesteparkeringen framover).

Biler og garasjer

Biler skal kun parkeres på tildelt plass. Gjester skal parkere på gjesteparkering. Det er viktig at beboere ikke tar plassene fra gjestene våre. Det er parkering forbudt i hele beboerområdet (soneparkering). Det er ikke tillatt å parkere i gårdsrom*, på snuplasser eller plasser som er beregnet for av- og pålessing (kort stopp). Garasjen skal holdes ryddig og skal ikke brukes som verksted. Pass på at døren er i lås bak deg. **Se generalforsamlingsvedtak 25. mars 2009.*

Balkongkassene/terrassene

Det er ikke tillatt med store trær og busker i kassene. Dette skyldes at store planter har røtter som kan skade kassene. Beboer kan gjøres ansvarlig for brudd på reglene. *Se generalforsamlingsvedtak av 25. mars 2009.*

Husdyrhold

Det **skal** søkes om tillatelse til å ha hund eller katt i borettslaget. Skjema for husdyrhold kan hentes i styrerommet når det er styrekontakt. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere i borettslaget, for eksempel ved at hunder står ute og bjeffer, og at katter reker rundt og gjør fra seg i naboens blomsterbed eller på terrasse / terrassemøbler. Ifølge Politivedtektene for Stavanger kommune, og borettslagets regler, skal dyreeierne til enhver tid ha full kontroll over sine dyr. Eierne er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyrene. Hunder **skal** holdes i bånd innenfor borettslagets område hele året.
Nye vedtak på generalforsamling 23.04.07:
1:Alle hannkatter skal kastreres, og alle hunnkatter skal steriliseres.. Dette gjelder ikke "innekatter".
2:Alle katter som ikke er "innekatt" skal merkes. Styret avgjør hvilken type merking som skal brukes.
Styret kan trekke tilbake tillatelsen til å ha dyr dersom disse reglene blir misligholdt.

Mating av fugler

Det er ikke lov til å legge mat til fugler på bakken og på terrasser da det gir oss utfordringer med rotter og mus og sjenerende måker. Fuglebrett er OK.Vedtatt på styremøte 06.01.2025

Avfall

Avfallet skal kildesorteres, og behandles etter de til enhver tid gjeldende regler for avfallshåndtering i Stavanger Kommune. Beboere som har rekvirert større avfallsbeholdere enn de som er satt ut av renholdsverket, må selv betale ekstraomkostningene for disse.

Ro i boligen

Hovedregelen er at ingen bolig benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres. Av naturlige årsaker er det ekstra viktig å vise hensyn om natten og på helligdager. For blokkene gjelder det spesielt hamring og boring i veggene. *Det er ikke tillatt å hamre eller bore i veggene etter klokken 21.00 på hverdager , og hele søn- og helligdager.*

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3418
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
12. mai 2025 kl. 18:00, Felleslokalet i Tennisveien 13.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Prioritert vedlikehold
9. Varsel 2024 – TT IV – Borettslaget – Sak til Generalforsamlingen 2025
10. Trepleie - Beskjæring av trær
11. Valg
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styremedlem Morten Jordbræk

Forslag til vedtak

Morten Jordbræk, styremedlem

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Siri Dysjaland, styremedlem. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 3418 Årsrapport og årsregnskap 2024 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets forslag settes til kr. 350 000,-

Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd:

8-2 Styrets oppgaver (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtaket innebærer også at vedtektenes paragraf 4-1, 4. ledd strykes:
"(4)Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Begrunnelse:

Det er innlysende at dette omfatter mindre inngripende endringer, men det gir styret mulighet til å sikre tiltak som har betydning for borettslagets eiendom og velferd i tilnærmet sann tid. Eksempel er tiltak mot rottebekjempelse som ble innført i år. Denne endringen er i samsvar med borettslaglova, § 5.11-(4ledd) hvor teksten er hentet fra.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene:
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd:
8-2 Styrets oppgaver (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Vedtaket innebærer også at vedtektenes § 4-1, 4. ledd strykes:
"(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Forslag til vedtak
Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene: Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd: 8-2 Styrets oppgaver (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Vedtaket innebærer også at vedtektenes § 4-1, 4. ledd strykes: "(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Sak 8

Prioritert vedlikehold

Forslag fremmet av:
Solfrid E Røyset, Tjensvoll 1. april 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Årsrapporten 2024, står en liste med anbefalt vedlikehold i borettslaget, hentet fra et Notat fra Obos Prosjekt, skrevet i 2024. Årsrapporten gjengir den prioriterte listen med seks vedlikeholdsprosjekter. De tre første punktene er (utdrag):

1. Servicearbeid
Obos Prosjekt anbefaler at styret kontrollerer svake og kritiske overganger og detaljer, som dekkes med beslag eventuelt fugemasse som midlertidig forbedring. Beslag på baksiden og fremsiden av blokkene inngår under denne kategorien, og å silikonere montasjehull i PVC-vinduer. Unnlatelse av nevnte arbeider kan forårsake direkte vanninntrenging, noe som allerede har skjedd.

2. Fasade-rehabilitering
Baksiden av blokkene har stort vedlikeholdsbehov, og lekkasje er påvist, som kan forårsake store innvendige følgeskader.

3. Gavlvegger på blokkene
Det er registrert utvendig lekkasje rundt utfôringen på gavlvegger på flere blokker, og innvendige fuktutslag på de samme veggene. De innvendige fuktutslagene synes å være begrenset til betongveggområder. Utfôringen utvendig er fremstilt av organisk materiale, som dermed kan råtne under høy fuktbelastning. I verste fall, kan råteskader medføre at forankringen svekkes, noe som kan føre til at veggen kollapser.

Forslag til vedtak 1:
Beboerne får tilgang til det nevnte Notatet fra Obos Prosjekt, 2024.

Forslag til vedtak 2:
Minst én gavlvegg utbedres hvert år, under normalt vedlikeholdsbudsjett, inntil alle gavlveggene er fornyet.

Styrets innstilling

1. Notatet som er omtalt er fra 2023 og vil bli lagt ut før årsmøtet i mai.

2. Styret avviser forslaget om å utbedre en vegg pr år og viser til planen for inneværende års prioriterte oppgaver (beretningens kapittel N).

Begrunnelse:
Dette forslaget innebærer å binde opp vedlikeholdet med en millionutgift hvert år i 10 år. Den økonomiske situasjonen i borettslaget tillater ikke å gjøre slike vedtak. Det kunne i seg selv drive fram årlige økninger i felleskostnadene i laget. Men viktigere enn det er at Obos Prosjekts forslag bygde på en feil analyse. Det er riktig at veggene har svakheter slik de er bygget, og at de derfor er delvis svekket ut fra sin hovedfunksjon – nemlig å isolere. Obos Prosjekt mente at endeveggenes tilstand førte til lekkasje i to leiligheter. Styret har behandlet disse to lekkasjene ut fra at vanninntrengingen kommer fra terrassene/blomsterkassene. Dersom Obos Prosjekt sin vurdering var riktig, skulle vi kunne forvente vannlekkasje gjennom endeveggen i 80 leiligheter. Slik er det ikke.

Forslag til vedtak 1

1. Beboerne får tilgang til det nevnte Notatet fra Obos Prosjekt, 2024. 2. Minst én gavlvegg utbedres hvert år, under normalt vedlikeholds budsjett, inntil alle gavlveggene er fornyet.

Forslag til vedtak 2

1. Notatet som er omtalt er fra 2023 og vil bli lagt ut før årsmøtet i mai. 2. Styret avviser forslaget om å utbedre en vegg pr år og viser til planen for inneværende års prioriterte oppgaver (beretningens kapittel N).

Sak 9

Varsel 2024 – TT IV – Borettslaget – Sak til Generalforsamlingen 2025

Forslag fremmet av:
Solfrid Engene Røyset, 10. september 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret må dekke utgiftene for to ugyldige vedtak i 2024, på 3.064 kr for å stoppe ankesaken og for utbetalingen 3. juli 2024 på 55.883 kr, i sum 58.947 kr, jf. styrets tre brudd på burettslagslova, vist i dokumentet Varsel 2024 av 10. september 2024:

Saken
Styret i borettslaget er valgt for å ivareta beboernes felles interesser i borettslaget (laget). Burettslagslova (loven) sier at «Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga». Jeg mener at styret ikke har ledet virksomheten i samsvar med loven og vedtektene. Det er brudd på lovens § 8-8. Jeg vil varsle om tre brudd på loven og for brudd på vedtektene. Saken gjelder styrets beslutning 17. juni 2024 om å ta opp tvistesaken om kompensasjon for bad i en boenhet, stoppe anken for tingretten, utbetale 55.883 kr til eieren av boenheten og slik påføre laget en utgift på 58.947 kr inkl. rettsgebyret. Tvistesaken om kompensasjon for badet har vært den mest tyngende saken i de tre foregående styreperiodene, med svært mye korrespondanse og dokumenter.

Bakgrunn
Tvistesaken om kompensasjon for badet ble opprettet under rørprosjektet og avsluttet med en avtale i desember 2021. Siden den gangen har styret møtt i forliksrådet fem ganger om saken. Ved utbetaling til boenheten i april 2022, anså styret seg ferdig, siden kompensasjonen var utbetalt i henhold til vedtatt metode. Laget hadde da i alt betalt ut 135.000 kr til boenheten. Likevel fremmet boenheten 11. mai 2023 et nytt sekssifret krav i forliksrådet. Forliksrådet dømte i april 2024 at borettslaget skulle betale andelseieren 55.883 kr. Saken er grundig vurdert både faglig og juridisk i forrige styreperiode. Dommen i forliksrådet var basert på feil tallgrunnlag, dvs. at laget skylder ikke penger. Forrige styreleder fulgte faglige og juridiske råd og anket dommen til tingretten, for å få en rettslig kvalifisert vurdering som avslutning på en sak som det har vært stor uenighet om.

Torsdag 13. juni 2024 avholdt laget ordinær generalforsamling med valg av to nye styremedlemmer og av ny styreleder. Lørdag 15. juni 2024 ble styret innkalt til ekstraordinært møte. Hastesaken var tvistesaken om badet. Mandag 17. juni 2024, den andre arbeidsdagen etter valget av ny styreleder, bestemte flertallet i det nye styret å trekke saken som skulle opp i tingretten 4. juli 2024. Styret betalte ut 55.833 kr til boenheten, og kunngjorde resultatet på Vibbo 3. juli 2024. Styremedlem John Helge Herland argumenterte

mot beslutningen, før han trakk seg og skrev en protokolltilførsel i saken. Styrets flertall gir ingen begrunnelse for sin beslutning om å trekke anken i tingretten, jf. styreprotokollen og kunngjøringen 3. juli 2024. De andre medlemmene i styret er Asgeir Bell, Siri Dysjaland, Morten Jordbræk (stemte mot) og Magne Inge Pedersen (ny leder som er ukjent med styrets arbeid). Bell ble vurdert som inhabil i saken i styremøtet 28. august 2023, av en uavhengig tredjepart, juridisk leder i OBOS (tidligere statsadvokat i Riksadvokatembetet). Styreprotokollen etter møtet 28. august 2023 er ikke offentliggjort. Styrebehandlingen mandag 17. juli 2024, mangler en habilitetsvurdering av Bell. Det er bare Bell som har den detaljerte historiske kjennskapen, vedsiden av Herland, som trakk seg. Det er altså Bell som fremmer saken og skriver saksunderlaget, men Bell avstår fra å stemme. Herland har formidlet sitt syn i protokolltilførselen. Han forteller at tallgrunnlaget i forliksrådet 2024 var nøyaktig det samme som styret inngikk forlik på i 2022, for å gjøre seg ferdig med saken. I møtet 17. juni 2024, innrømmet Bell at tallgrunnlaget som forliksrådet hadde lagt til grunn, ikke var riktig. Dvs. at tingretten ville ha avvist kravet og andelseieren ville fått en kostnad på 3.064 kr som er rettsgebyret. Ny styreleder fikk tilgang til «styrerommet», datasystemet for styrets arbeid, fredag 14. juni 2024, dvs. med svært kort tid til å sette seg inn i sakens lange historie og omfattende dokumentasjon, med de faglige og juridiske rådene som er gitt til styret. Saken ble inngående diskutert i styrets ekstraordinære møte 17. juni 2024, hvor Herland trakk seg fra styret pga. flertallets beslutning. Styret har dermed i møtet fått kunnskap om at det er en kontroversiell sak med sprikende informasjon som grunnlag. Likevel, uten å kunne gjøre seg opp en egen mening i en vanskelig sak, velger styreleder Pedersen å bruke sin dobbeltstemme til økonomisk tap for laget.

Brudd 1
Styret har trukket anken i tingretten selv om laget ikke hadde noe å tape på å få dommen fra forliksrådet vurdert av tingretten. Ved å føre saken for tingretten, kunne laget ha spart 58.947 kr (55.883 kr + 3.064 kr). I stedet har laget blitt påført et tilsvarende utlegg, uten at laget er styrket. Loven sier at «Midler som tilhører laget skal forvaltes forsvarlig.» Ved å se bort fra faglige råd, juridiske råd og ved å gå mot beslutninger fra de to forutgående styreperiodene, har styret ikke forvaltet lagets midler forsvarlig. Det er brudd på burettslagslova § 8-13 (1).

Brudd 2
Styret har gitt en andelseier en utbetaling på 55.883 kr, som det ikke er saklig grunnlag for, og slik gitt en andelseier en urimelig fordel til tap for laget. Loven sier at «Styret må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar ein urimeleg fordel til skade for laget.» Dette er brudd på burettslagslova § 8-15 (1) og vedtektene 10-3.

Brudd 3
Etter en uavhengig juridisk vurdering av Bell i saken, ble han 28. august 2023 funnet inhabil. Det betyr at han ble vurdert til å ha «en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse» i saken, som gjør at han ikke har anledning til å delta i «styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål» i saken, jf. vedtekene 10-1. Habilitet må vurderes for hver enkelt sak. Det er ikke kommet frem informasjon om at habiliteten for Bell er endret. Tvert imot, Bell sine handlinger peker mot at han er inhabil. Hastverket med å få stoppet anken, styrker påstanden om at Bell vet at dommen er basert på feil tallgrunnlag. Vet Bell at tallgrunnlaget er feil, dvs. at utbetalingen er urettmessig, og han likevel fremmer saken som er til skade for laget, så viser han sin inhabilitet: hans særinteresser i saken går foran. Bell greier ikke å sette lagets interesser foran sine særinteresser – som er definisjonen på å være inhabil. Bells handlinger viser at han er inhabil i saken også denne gangen, og det er brudd på burettslagslova § 8-14 og vedtektene 10-1 (1). Oppsummering Jeg mener styrets vedtak om å stoppe ankesaken i tingretten er ugyldig, med en utgift på 3.064 kr.
Jeg mener at styrets vedtak om å betale ut 55.883 kr er ugyldig. Stavanger, 10. september 2024

Styrets innstilling

Styret anser forslaget som urimelig. Det er ingen naturlig sammenheng mellom saks håndtering i styret og styrehonorar.

Styret avviser forslaget med følgende begrunnelse: Flertallet i styret fryktet at en behandling i tingretten ville med stor sannsynlighet endt med et større beløp til utbetaling. Å utbetale i henhold til en domsavslutning er en følgehandling av å ikke anke saken. Det er ikke brudd på lover eller vedtekter.

Ellers vil styret tilføye:

Styret tar avstand til bemerkningene som omhandler Magne I Pedersen.

Vi merker oss også omtalen av styremedlem, Asgeir Bell, som om han i saken handler ut fra egeninteresse i å oppklare denne saken og bilegge strid. Styret tar avstand fra slike betraktninger.

Styret ser fram til at denne saken avsluttes i året som kommer.

Til orientering: Tingrettsgebyret endte med en sum på kr. 1432,-

Forslag til vedtak 1
Fra styrehonoraret som vedtas, trekkes 58.947 kr.

Forslag til vedtak 2
Styret avviser forslaget som begrunnet i saken.

Sak 10
Trepleie - Beskjæring av trær

Forslag fremmet av:
Solfrid E. Røyset, 31. mars 2025 (versjon 1)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En beboer har bedt om at fem uspesifiserte trær på fellesområdet mellom Hannes lekestue og Tennisveien 2-14 blir beskåret. Begrunnelsen er at «store deler av ettermiddagssolen går tapt for oss som bor i rekken» Tennisveien 2-14. Generalforsamlingen vedtok i 2024 at «Trærne beskjæres etter anbefaling og utføres av kyndig personer.»

Forslag til nytt vedtak: Beskjæring av trær skal gjøres av sertifisert arborist. Gamle trær med diameter over 90 centimeter målt en meter over bakken, regnes som et større tre, og skal ikke beskjæres. Hvis treet er skadet eller kan være til skade for mennesker eller bygninger, skal styret be om vurdering fra en trepleier, dvs. av sertifisert arborist.

Begrunnelse: Store trær er sjeldne, de er estetisk viktige for utemiljøet, og de er viktige for både mennesker, fugler, insekter og dyr. Store trær gjør det mer innbydende å bevege seg ute, trær er slik viktig for bedre folkehelse. Løvtrærne på bildet under gir skygge for rekken. Det blir en alvorlig forringelse av parkområdet borettslaget forvalter, om vi tillater at de store, ærverdige løvtrærne kuttes. Vårt borettslag forvalter et allment naturgode på vegne av det store fellesskapet, både for turgåerne i byen vår, naboene og for beboerne.

Det er ikke mulig å beskjære trær uten å skade dem. Der en gren av et løvtre kuttes, kommer det i neste omgang mange nye skudd som skaper tette klynger med grener, som gjør ny beskjæring nødvendig. Trærne langs Solborgveien mellom Tennisveien 2 og Hannes lekestue ble beskåret svært hardt for ca to år siden. Disse beskårne trærne viser resultatet av hard beskjæring, som kan sammenlignes mot trærne som har fått vokse.

I soner hvor innbyggerne må søke Stavanger kommune om lov til å beskjære trær, er det ikke vanlig å tillate at trær fjernes hvis eksisterende trær har blitt større. Heller ikke hvis trærne kaster skygge på mindre deler av eiendommen eller bare få timer om dagen.
I trehusbyen i Stavanger skal trær over 90 cm stammeomkrets bevares, selv på privat eiendom, fordi trærne både er estetisk viktig for utemiljøet og er et naturelement som er viktig for både mennesker, fugler, insekter og dyr.
I området vi bor, mellom Tennisveien i vårt borettslag og Haugtussa, som er det øverste BL mot Ullandhaug, er det ikke mange løvtrær som har fått god plass til å vokse seg store. Sammenlignet med andre løvtrær i området, er disse trærne mellom Hannes lekestue og boligrekken i Tennisveien 2-14 på flere måter enestående: Løvtrærne står i et sentralt friområde med mye plen mellom treklyngen det er snakk om og husrekken, og skaper et unikt parkområde i bydelen. De store løvtrærne er velproporsjonerte og sunne, og utgjør et viktig estetisk bidrag til bydelen. Les mer om skogens betydning i byen: Felle, fjerne eller beskjære trær | Stavanger kommune

Merk: Trefelling, beskjæring og vegetasjonsrydding er sesongarbeid som utføres i vinterhalvåret (cirka september til april). Arbeidet kan forstyrre hekkende fugler og annet vilt, derfor utføres slikt arbeid utenfor hekketiden.

Tjensvoll 31. mars 2025, Solfrid E. Røyse

Styrets innstilling

Styret har hatt kontakt med kommunal ekspertise fra Park og Vei. Styret ønsker å skjønnsmessig vurdere hver enkelte situasjon.

Forslag til vedtak 1

Beskjæring av trær skal gjøres av sertifisert arborist. Gamle trær med diameter over 90 centimeter målt en meter over bakken, regnes som et større tre, og skal ikke beskjæres. Hvis treet er skadet eller kan være til skade for mennesker eller bygninger, skal styret be om vurdering fra en trepleier, dvs. av sertifisert arborist.

Forslag til vedtak 2

Styret har hatt kontakt med kommunal ekspertise fra Park og Vei. Styret ønsker å skjønnsmessig vurdere hver enkelte situasjon.

Sak 11

Valg

Innstilling

3418 Brl Tjensvoll Terrasse IV

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:
Navn: Siri Dysjaland Adresse: Tennisveien 11
Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Navn: Karl Johan Gran Adresse: Tennisveien 16
Navn: Asgeir Bell Adresse: Tennisveien 32

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
1. Navn: Marius Torkelsen Adresse: Tennisveien 26
2. Navn: Børge Gjertson Våge Adresse: Tennisveien 12

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Magne Inge Pedersen Adresse: Tennisveien 17

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:
Navn: Aina Liland Adresse: Tennisveien 36
Navn: Ronny Boge Adresse: Tennisveien 18
Navn: Ann Torun Stålesen Adresse: Bandyveien 1

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asgeir Bell
- Karl Johan Gran

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Børge Gjertson Våge
- Marius Torkelsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aina Liland
- Ann Torun Stålesen
- Ronny Borge

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Magne Inge Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Morten Jordbræk

ÅRSRAPPORT FOR 2024

A)

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Inge Pedersen	Tennisveien 17
Styremedlem	John Helge Herland (13.6-17.6)	Tennisveien 19
Styremedlem	Siri Dysjaland	Tennisveien 11
Styremedlem	Morten Jordbræk	Bandyveien 1
Styremedlem	Asgeir Bell	Tennisveien 32
Varamedlem	Karl Johan Gran (fung. medlem fra 01.07)	Tennisveien 16
Varamedlem	Kristine L. Bjelland	Tennisveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Magne Inge Pedersen	Tennisveien 17
Varadelegert	Morten Jordbræk	Bandyveien 1

Valgkomiteen

Ronny Boge	Tennisveien 18
Ann Torun Stålesen	Bandyveien 1
Karl Johan Gran (ut 01.07.24)	Tennisvn 16

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via e-post tjensvollterrasse4@styrerommet.no eller meldinger via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Tjensvoll Terrasse IV

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter.
Brl Tjensvoll Terrasse IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955043723, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:
26 451

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Tjensvoll Terrasse IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PWC Oslo.

B)
Styrets arbeid

Styremøter
13 styremøter er avholdt siden sist årsmøte (status primo mai 2025). Etter vedtak i styremøtet 8. juni 2022 skal styreprotokoller legges ut på eget tema på Vibbo. Denne praksisen er fulgt opp i årsmøteperioden.
På første styremøte etter årsmøtet i juni 2024, trakk John Helge Herland seg fra styret. På styremøtet i juli 2024 ble det vedtatt å innkalle varamedlem Karl Johan Gran som fast styremedlem fra og med styremøtet i august 2024.

Kommunikasjon og Vibbo.no
Vibbo.no er et svært viktig verktøy for at styret skal kunne kommunisere med alle andelseierne. Det er også et viktig verktøy for andelseiere å kommunisere med styret og seg imellom. Styret oppfordrer alle til å logge seg inn på Vibbo.no og sjekke at kontaktinfo er korrekt under “Min profil”. Alle oppfordres også til å sjekke at varslingsinnstillinger er satt slik at dere får varslinger på SMS samt at varsling for minimum nyheter og meldinger er aktivert. Normalt vil meldinger bare varsles på epost.

Kontortid og responstid
Høsten 2024 ble det etablert kontortid i felleslokalene, Tennisveien 13. Kontortiden er onsdager fra 18.00-19.00. Det er styreleder som hittil har vært til stede i kontortiden. Kontortid er foreløpig ikke benyttet av mange, og bør evalueres ved starten av neste årsmøteperiode.
Responstiden for kontakt med styret når det oppstår spørsmål eller hendelser, har bedret seg radikalt i denne perioden. Vibbo, telefon og epost blir raskt besvart og sakene undersøkt. Denne bedringen må tilskrives styreleders innsats.

C)
Vedlikehold og utbedring i året som er gått

I perioden er det foretatt flere mindre skadeutbedringer av vinduer, dører, låser, porttelefoner m.m. Dette er ikke meldt som forsikringssaker enten ved at de er å regne som vedlikehold eller ikke overstiger egenandel ved oppgjør.

Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleilighetene
Vannlekkasje ***inn i leilighetene*** har de siste årene hatt prioritet når det gjelder tiltak. 3 leiligheter har vært i fokus de siste årene, og i disse er renoveringen utført. Vannveier og

lekkasjer av denne typen er et vanskelig fenomen og krever grundige undersøkelser og litt venting før tiltak. Dette har vært krevende for de som er utsatt.
I et annet borettslag på Tjensvoll gjør de nå store investeringer på blant annet terrasse-oppgradering. Mye kan tyde på at de hullene som ble borret opp hos oss i terrassetakene i 2007, har forhindret at lekkasjer trenger inn i leilighetene (terrasseskillet dreneres). I år har vi kommet i gang med å etablere takrenner for å hindre drypp på terrassene (7 leiligheter har fått renner). Drypp fra taket har vært til stor ulempe når det gjelder å bruke terrassene.
Ellers er det gjort en blomsterkasse-reparasjon i en leilighet. Diverse mindre tiltak for å stoppe vannlekkasje til garasjeanlegg i TV 15-19 er utført. Målrettet tetting på enkelte punkter på flere blokkleiligheter der vann kan trenge inn, er også utført (Chemcon).
Borettslaget har kjøpt inn fuktmåler av høy kvalitet – det gjør det mulig å sjekke ut mistanke om lekkasje uten å innhente ekspertise.

Elektro – VVS og andre tiltak
2 større tiltak er gjennomført på elektro-området. Strømtavlene i blokkene er nå renovert. I en anbudsrunde ble det valgt en modifisert løsning der en del utstyr ikke trengte utskifting. E-tech utførte oppgraderingen. Samme firma skiftet ut alle lysstoffrør i garasjene med led-lys. Dette var påtvunget på grunn av strukturelle feil i anlegget samt det faktum at lysstoffrør utgår.
En del mindre reparasjoner av utelys er også utført i perioden.

En rekke reparasjoner og mindre oppgraderinger er utført på berederanlegget. Ove's Rør&Mek har oppgradert og overvåket anlegget siden 2022 (se punkt *N)* nedenfor).

Stiger til tak i oppgangene i blokkene holdt ikke påkrevd standard. Dette er utbedret. I samme omgang ble seriekoblede røykvarslere i oppgangene utvidet til å gjelde alle etasjer. Disse arbeidene er utført av Modum sikkerhetssenter som vi har hatt avtale med.

Borettslaget har fast vedlikeholdsavtale for ventilasjonen i blokkene (Caverion). Utover ordinært vedlikehold er det i en blokkoppgang foretatt en større oppgradering av defekt motor i røykluke.

Private vedlikehold- og oppgraderingsoppgaver
I begynnelsen av perioden ble det delt ut maling til ca 40 andelseiere som foretok utvendig maling på leilighetene (betongflater – hvitmaling).
Ved årsskiftet har styret innhentet priser for oppgradering av sikringsskap i alle typer leiligheter. Dette har gitt et relativt gunstig pristilbud til alle – mellom 50 og 60 andelseiere har gjort seg nytte av det. Dette øker sikkerheten i forhold til hendelser og fare for brann. Tilbudet er utgått nå, men kan trolig fornyes om flere ønsker å bli med.
Styret har også henvendt seg til flere glass-firma for å få et gunstig pristilbud på innglassing av blokkleiligheter. Her vil antallet som melder seg på få betydning for prisen. Dette vil bli presentert på Vibbo.

D)
Reklamasjoner i årsmøteperioden
Reklamasjon Frøyland Bygg/Venta Windows
Reklamasjon ble sendt 19. mai 2022 og avvist av Frøyland Bygg 20. mai 2022.
Reklamasjonen gjelder feil montering av Venta Windows i kjedehus som ble montert i 2015/2016. Dette førte til én lekkasjesak i 2022 og risiko for flere. Reklamasjonen er purret

ved flere anledninger. Styret har vurdert rettslige skritt, men finner ikke dette formålstjenlig. Styreleder har oppsporet Venta Windows som nå ivaretas av Nordan i Norge. Dette har muliggjort å få tilsendt deler til skadet vindu i 2024. Selve garantien av vinduene gjelder ennå (10 års garanti).

Reklamasjon på bruk av royalimpregnert tremateriale.
(Se kapittel N) om vedlikeholdsoppgaver i 2025)

Reklamasjonsaker rettet mot SansBygg – rørprosjektet 2020/2021
Reklamasjoner i leiligheter
Reklamasjoner til SansBygg går normalt direkte fra andelseier til entreprenør. Styret har bedt om å bli informert om disse da det fortsatt viser seg at saker blir avvist uten å bli undersøkt. Dette opplevde vi i forrige periode, og det har skjedd i denne perioden. Sommeren 2024 registrerte vi 4-5 saker som alle ble avvist. Vi purret på befaring uten at noe skjedde. *Når det endelig lyktes å få en representant til å se på sakene i oktober, ble de fleste akseptert og utbedret. Det må da påpekes at styret fotfulgte representanten for SansBygg.*

Vi er nå i samme situasjon der 6-7 nye saker er avvist eller venter på avklaring. Eposter besvares ikke og ofte må sakene sendes på nytt da de ikke finner meldinger som er oversendt. Vi blir sendt rundt til ulike personer i deres system uten at vi greier å få til en avtale. Dette er svært krevende for de andelseiere det gjelder og skaper ekstra mye arbeid for styret. Ved månedsskiftet mars/april hadde vi ingen beramma avtale om at SansBygg skulle se på sakene. Og dette gjelder også alvorlige branntekniske forhold og omfattende avvik ved beredersentralene. På styremøtet i april ble det vedtatt å foreta utbedringene av andre firmaer og fakturere SansBygg for arbeidet.

Branntekniske avvik
I forbindelse med lekkasjer i garasjen under Tennisveien 15-19 ble det sommeren tatt kontakt med SansBygg for å se på saken. Vi ble da møtt med svært nedlatende bemerkninger til vår oppfatning av saken. Ved nærmere undersøkelser avdekket vi store mangler med branntettingene fra garasjene til leilighetene. Vi engasjerte takstmann og to firmaer med spesialkunnskap om rørgjennomføringer. ***Avvikene som ble oppdaget er av en slik karakter at det ved en brann i garasjen kunne ført til brannkatastrofe i etasjene over.*** Når SansBygg innfant seg i oktober, ble det fra deres side iverksatt et omfattende arbeid for å utbedre og tettingene. Ved det nevnte møte med takstmann og firmaer, ble branntetting i sjaktene mellom leilighetene undersøkt. Tilsynelatende har denne tettingen også grove avvik der bygg-skum som er meget brennbart, er brukt til tetting.
Vi har nå engasjert et firma med kompetanse på brannteknisk prosjektering, Lilleland AS, for å se nærmere på disse forholdene. Forut for dette engasjementet har vi saumfart all type FDV-dokumentasjon fra SansBygg uten å se at branntettingen er dokumentert. Ved henvendelse til Obos Prosjekt som er byggemeldt med ansvar for uavhengig kontroll i byggesaken, ble spørsmålet knapt forstått. Med andre ord: Uavhengig kontroll av branntetting har ikke vært et tema – og det finnes ingen dokumentasjon. Vi avventer nå rapport fra Lilleland AS.

Beredersentraler/energisentraler for felles varmtvann
Styret sendte reklamasjon på deler av disse anleggene i mai 2022, i 2023 og i januar 2024. SansBygg erkjente noen forhold til utbedring, men har tross purring ikke møtt opp

for å utbedre forholdene. I forbindelse med purringen på ovennevnte saker, ble det i oktober stilt i utsikt og de ville ta tak i dette. Vi oversendte tidligere reklamasjonsbrev på nytt og har siden ikke fått avtale om utbedring. *Styret må nå fremme et krav for energitap og samlede utgifter for å gjøre anlegget operativ*t.

Vi går nå inn i det siste året for ordinære reklamasjoner.

E)

Forsikringssaker i 2024

- I denne årsmøteperioden er det åpnet to forsikringssaker knyttet til vanninntrenging i blokkleiligheter. Forsikringen dekker følgeskader mens utbedring av årsakene til vanninntrenging er tatt over vårt vedlikeholdsbudsjett.
- I beretningen for 2023 ble det varslet tre forsikringssaker ved snøsmeltingen i januar 2024. Dette årets regnskap inneholder egenandelene for disse skadene (fra 12.000 til 22.000 kroner)
- I tillegg er egenandelen for forsikringssaker i 2022/2023 knyttet til bekjempelse av skjeggkre, utbetalt og regnskapsført i år (Bandyveien 2-30).

F)

Dugnad

Dugnad høsten 2024 ble avholdt i en regnværsperiode, og dette satte sitt preg på oppmøtet. Vanlige ryddeoppgaver i uterommet ble utført. I skrivende stund er vårdugnaden i slutten av april under planlegging.

G)

Oppgradering av felleslokalene i Tennisveien 13 – bruk av miljøfondet

For noen år tilbake innførte OBOS en ordning med overføring av mindre årlige beløp til et miljøfond i borettslagene. Ved årsskiftet 2024/2025 er saldoen på kr 305.937 – en økning på ca kr 45.000 i 2024 (oppført under anleggsmidler i balansen). For å utløse midler må vi søke OBOS som sjekker at dette går til miljøtiltak.
Høsten 2024 ble det søkt om midler til oppussing og oppgradering av felleslokalene. Budsjettet for dette er på ca kr. 150.000 og omfatter ny belysning, nytt golvbelegg, maling av alle flater, nye gardiner, møbler og TV. I skrivende stund er arbeidet i ferd med å bli ferdigstilt. Flere andelseiere har bidratt til resultatet.
Det er fortsatt midler i fondet og beste forslag hittil er å etablere gapahuk/oppgradering av uteområde vest for TV2-TV24.

H)

HMS, brannsikkerhet mm

- Borettslaget har i mange år hatt avtale med Modum sikkerhetstjenester for årlig kontroll av brannvernsutstyr og periodisk utskiftning av røykvarslere og håndslukkere. Slik kontroll er også foretatt i 2024.
- Fem felles strøminntak/strømtavler ble kontrollert høsten 2022 av Elektriker1. Dette er nå utbedret – se vedlikeholds kapitlet.
- Styret minner om anbefalingen om at elektriske sparkesykler ikke skal oppbevares og lades i boliger der man oppholder seg, spesielt om natten.
- HMS-runde på eiendommen ble foretatt våren 2024 – i forrige årsmøteperiode.

J)

Elbil-lading i borettslaget

Ladeavtalen gjør det mulig for alle å etablere ladepunkt i garasjene. Avtalen med Lyse (Smartly) ble etablert sammen med Altibox-avtalen. Det er Zaptec-ladere som monteres etter denne avtalen. Lyse tilbød endringer i avtalen ved årsskiftet 2023/2024. Den viktigste endringen besto i at spotpris skal legges til grunn for prisingen. *Dette er ennå ikke på plass, og Lyse begrunner det med tekniske problemer ved implementering.*

Altibox – TV og internett

I høst ble avtalen med Altibox endret og forenklet. For de fleste ble bruken billigere siden tre ulike varianter nå dekker de flestes behov uten at det er nødvendig å tilleggsbestille tjenester (noe som selvsagt fortsatt er mulig). For de som ikke hadde nyeste dekoder, medførte endringen at disse kunne mottas gratis.

K)

Årlig kontroll av trykkekspansjonskar

Trykkekspansjonskar skal trykktestes hvert år for å ivareta funksjon og hindre risiko for lekkasje/drypp fra varmtvannsberedere. Dette gjelder bare kjede- og rekkehusene. Også i 2024 har denne testingen blitt utført (etter avtale med Ragnar Evensen AS).

L)

Trafo-stasjonen ved Solborgveien

Søknad om plassering av ny trafostasjon ble sendt til NVE ved årsskiftet 2023/2024. Høsten 2024 sendte NVE søknaden på høring med frist 31.10.2024, Omsøkt konsept er det samme som før omtalt, og det berører oss sterkt såvel i drift som i en planlagt anleggstid på 2 år.
Styret fikk utarbeidet et omfattende høringssvar der vi følger opp generalforsamlingens vedtak fra sist år og ber NVE avvise søknaden (Høringssvaret er lagt ut på Vibbo).
Nærmest ved en tilfeldighet ble vi kjent med korrespondansen mellom Lnett og Stavanger kommune i 2019/2020 der Lnett hadde utarbeidet fullt prosjekterte alternativer for plassering av trafoen på Stavanger Forums område. Lnett har nok sett at en plassering på Solborg var problematisk ut fra generelle retningslinjer samt HMS-utfordringer i anleggstiden.
Stavanger kommunes høringssvar som kun var behandlet administrativt, bærer preg av å bagatellisere våre innvendinger. Et eget brev til oss fra planavdelingen understreker dette. Vi ba derfor om et møte med ordføreren der vi fikk lagt fram saken vår uten at det ble gitt lovnader om endring av kommunens høringsuttalelse. Formannskapet hadde saken som referatsak.
RA Stavanger fanget saken opp fra postlistene og dekket saken fyldig gjennom et intervju. Stavanger Aftenblad har fått tilsendt alt underlag i mange omganger, men har ikke tatt i saken og heller ikke takket/kommentert for tips-bidrag.
Søknaden er i skrivende stund ikke behandlet av NVE. Vedtak i NVE kan påklages til Olje- og energidepartementet.
En arbeidsgruppe i borettslaget har jobbet fram initiativ i denne saken.

M)

Tvistesak

Saken dreier seg om en tvistesak knyttet til rør-prosjektet 2020/2021. Styret vil redgjøre for saken på generalforsamling.

N)

Vedlikehold i 2025 – prioriterte oppgaver – rammeavtale om vedlikehold

Som nevnt under punkt Q, (se nedenfor) tilsier vår økonomiske situasjon at ingen store og omfattende vedlikeholdsoppgaver kan tas de nærmeste årene. Styret mener at det heller ikke kreves, forutsatt at vi utbedrer der det oppstår skade, og at vi følger med på tidligere omtalt vedlikeholdsplan. Denne planen har omfattet følgende prosjekter:

- Fukt-problemer i blokkleilighetene
- Utbedring av bodtak, rekkehus
- Overflatebehandling av royalimpregnert kledning på rekke- og kjedehus
- Re-tekking av tak rekke- kjedehus
- Drenering, spesielt utsatte rekkehus
- Vurdere fasaderehabilitering fasade nord og øst på blokkene.
- Vurdere modernisering av fem felles strømtavler (se eget punkt om HMS, brannsikkerhet mm)

Den siste oppgaven – oppgradering av strømtavlene – er utbedret i år. Re-tekking av tak i rekke- og kjedehus vil neppe kreves de første 5-10 årene forutsatt at vi griper inn dersom lekkasjer krever det på enkelte tak. Større fasadeendringer på blokkene er heller ikke aktuelt i det samme perspektivet.
I prioritert vedlikeholdsplan vil vi berøre de øvrige prosjektene i planen (se nedenfor)

Rammeavtale med Rygg & Myrland

Ved årsskiftet ble det undertegnet rammeavtale med firma, Rygg&Myrland. Dette firmaet har god kjennskap til våre bygningstyper og har gode skussmål fra et annet borettslag på Tjensvoll. Avtalen er basert på timer og utstyr, men utelukker ikke anbudsprising på oppgaver. En slik avtale er innrettet på det vedlikeholdsnivået vi trenger nå, og reduserer behovet for konsulent-tjenester.

Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode

* Gjennomgang av lekkasjesaker til kjeller fra terrasseområdet i bakkeplan (TV15-TV25)

* Etablering av takrenner (takdrypp fra huller) dersom flere melder om problem med dette.'
* Noe ombygging og ferdig oppgradering av berederanlegget i blokkene slik at vi kan få etablert en service- og driftsavtale.
* Konkret gjennomgang av meldte lekkasjer i bodtakene i rekkehus – suksessiv reparasjon
* Undersøke reklamasjonsforholdet for royal-kledning samt avdekke behovet for behandling av utsatte vegger.
- Ved iverksetting av tiltak mot ny vann-inntrenging ved snøsmelting/annen flomfare i rekkehus-leilighet i Bandyveien legger vi opp til rørinspeksjon av dreneringssystemet for å fastslå tilstand.
* Iverksette et fugetettingsprosjekt i blokkenes «bakside» for å hindre vanninntrenging
* Reparere et felt på isolasjonsveggen, østre side, Bandyveien 1 - *eller oppgradere hele veggen dersom budsjettet tillater det.*

O)
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er kr 25.637 høyere enn budsjettert og skyldes litt høyere innkrevd fellesgjeld og ladeinntekter el-bil.

Driftskostnadene er kr 908.707 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold (se overnevnte merknad om vedlikehold i perioden).

Finanskostnader er kr 468.717 lavere enn budsjettert. Dette fordeler seg med et noe lavere beløp på rentekostnadene (kr. 127.266) og renteinntekter på kr. 256.954 (renteinntekter blir normalt ikke budsjettert av Obos). I tillegg inneholder avviket en overføring fra Gjensidige forsikring (bonus; kr. 84.537).

Resultat
Årets resultat på kr. 2.191.382 foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Ved årsskiftet 2024/2025 var disponible midler på kr. 7.140.079.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

P)
KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet er et forslag som regnskapsavdelingen har lagt inn ved årsskiftet. Styret vedtok budsjettet i begynnelsen av februar samt en mindre justering i mars. I følge OBOS var det ikke mulig å endre budsjett-kolonnen i årsregnskapet. Og styret var ikke klar over at dette ble låst pr. 31.12.2024.

Vi gjengir her de postene som styrets forslag avviker på:

	Styrets forslag	Regnskapsavdelingens forslag
Personalkostnader	- 49.350	- 38.775
Styrehonorar	- 350.000	- 275.000
Konsulenttjenester	- 30.000	- 115.000
Vedlikehold – samlet	- 2.290.000	- 1.889.000
Forsikring	- 971.978	- 1.008.000
Kommunale avgifter	- 1.679.000	- 1.885.000
Energi/fyring	- 260.000	- 250.000
Andre driftsutgifter	- 1.389.000	- 1.227.000
Sum driftskostander	- 8.106.128	- 7.756.575
Driftsresultat	**6.555.872**	**6.905.425**
Finanskostnader	- 4.979.971	- 5.319.000
Årsresultat	**1.576.081**	**1.586.425**

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.290.00 til større vedlikehold. kr. 1.800.000 av disse er tiltenkt vedlikehold bygninger mens øvrige deler av denne budsjettposten er knyttet til serviceavtaler og utgifter på ulike delfelt (vvs, elektro, ventilasjon m.m.)

Kommunale avgifter i Stavanger kommune
Kommunale avgifter er budsjettert ca 35.000 kroner lavere enn i 2024. Det skyldes at eiendomsavgiften nå er borte (203.000 kroner i 2024). Til tross for at vi nå slipper eiendomsavgift, stiger vann-, avløp- og renovasjonsavgiften. Fra 2023 til 2025 steg samlet avgift med 3,5%.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en vesentlig økning de siste årene. En viss strømstøtte samt sparetiltak ved å fjerne unødvendige utgifter (varmekabler i innkjøringen til garasjene og

skifte til led-lys i garasjene), tilsier at vi kan redusere utgiftene på dette feltet. Det er budsjetter med en total kostnad på 260.000 kroner.

Forsikring
Premieendringen har hatt en bratt stigning de siste årene. Selve premien antas å ha en økning fra 2023 til 2025 på 25%. Budsjettert utgift i 2025 er på 971.978. Det er uklart om vi i 2025 vil få et «avslag» i form av bonus slik vi fikk utbetalt i 2024 (ca. kr. 84.000)

Lån
Brl Tjensvoll Terrasse IV har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Det er budsjettert med et forretningsførerhonorar på kr 286.000 som er en økning fra 2024 på 5,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader
Styrets forslag til budsjett betyr at det ikke blir økning i felleskostnadene i 2025.

Q)

Kort merknad om borettslagets finansielle situasjon og framtidige handlingsrom
Vi har en gjeldsbyrde og et rentenivå som gjør at de samlede utgifter til renter og avdrag er på nivå med driftsutgiftene. Dette krever at styret har god oversikt og kontroll med økonomien i laget. Vi budsjetterer nå slik at disponible midler ikke synker under 5 millioner kroner ved årets slutt. Dersom vi framskyver samme utgift- og inntektsbilde fra 2025 til 2026, må vi øke felleskostnadene med 6-8 prosent ved inngangen til neste år. Styret ønsker å manøvrere slik med vedlikehold og øvrige utgifter at vi kan unngå økning av felleskostnadene også i 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

R)

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91090381. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig

håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på ett av borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.
IN-ordningen er bare knyttet til det minste lånet som utløper i slutten av 2031.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2025	Oppgradering el-tavler Oppgradering sikringsskap Oppgradering branntekniske tiltak Oppgradering av felleslokalet	Skiftet utstyr i 5 blokk-tavler Frivillig (privat) oppgradering av ca 55 sikringsskap Komplettering brannvarsling i oppgangene. Miljøfond
2023 - 2024	Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleilighetene	Pågående kartlegging og planlegging av utbedring. Påbegynt utbedring av 3 leiligheter med

		vanninntrenging.
2022 - 2023	Gulvbelegg i oppganger	Det legges Polyflor vinylbelegg med 2 mm slitesjikt og dempelag under for redusert trinnlyd. Arbeidet utføres av OK Vedøy AS. Arbeidet startet i september 2022. Borettslaget har kontrakt uten prisstigning ut 2023.
2020 - 2021	VVS rehabilitering	SansBygg gjennomførte i 2020-21 full rehabilitering av rør i både blokk, rekke og kjedehus. Rehabiliteringen medførte også at hver enkel andel fikk nytt bad, WC-rom og vaskerom. OBOS Prosjekt AS ble engasjert som bygge -og prosjektleder. Se ellers innkalling til ekstraordinær generalforsamling, 15. juni 2020.
2016 - 2016	Fasaderehab. 25 stk. rekkehus	Jadarhus Rehab AS ble engasjert (NS8407 Totalenteprise) til å rive all fasadekledning, påmontert ny vindtetting, utlekting og kledningsbord av type Royal-brun på 25 stk. rekkehus. Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon.
2015 - 2016	Fasaderehab. Blokk, kjedehus og boder	For fullstendig informasjon vises til innkalling til ekstraordinær generalforsamling, 23.10.14. Fasaderehab. av 5 terrasseblokker (RSM Fasade, 2015, NS8407 Totalenteprise); - utbedring av betongskader - vasking og maling av fasader - ny taktekking, og utskifting av de eldste takslukene - utbedring av balkongveggers vindtetting og isolasjon (inkl. asbest sanering) - montering av nye fasadeplater på balkongveggene og nye ventiler Fasaderehab. av 16 stk kjedehus (Frøiland Bygg, 2015, NS8407 Totalenteprise); - ny kledning av typen Royal på kjedehus og tilhørende boder

		- utskiftning av gamle vinduer i 2. etasje samt nytt vindu og dør på bodene - utskiftning av gamle nedløp og takrenner - rehabilitering av gamle gjerder Fasaderehab. av 25 stk boder som tilhører rekkehusene (Frøiland Bygg, 2016, NS8407 Totalenteprise): - ny kledning av typen Royal på tilhørende boder. - utskiftning av gamle vinduer og dører på bodene Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon.
2008 - 2008	Drenere fukt inni balkonger	Murmester Frantzen AS ble engasjert til å borre 20mm dreneringshull i blokkenes terrassetak.
2006 - 2006	Vindu og dørutskifting	Farstad Glass & Aleminium AS ble engasjert (NS3436 Totalenteprise) til å skifte ut 149 skyvedører (Schuco Royal s 120 + aluminiumsskyvedører). Sbbl's Bo og Eiendomsservice ble engasjert (NS3436 Totalenteprise) til å skifte ut 1438 vinduer (Gealan 7000 profil og H-produkter), 88 balkongdører (Gealan 8000 profil) og 39 ytterdører (Gilje Borgund). Stavanger Låseservice AS ble engasjert (NS3436 Totalenteprise) til å skifte ut leilighetsdører, postkasser og låsesystem.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 10.april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV
ORG.NR. 955 043 723, KUNDENR. 3418

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 834 793**	**9 585 304**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 191 382	1 302 289
Tilbakeføring av avskrivning	14	48 612	50 236
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 924 859	-3 097 526
Innsk. øremerk. bankkto		-9 850	-5 509
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-694 715**	**-1 750 510**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 140 079**	**7 834 793**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 693 184	9 321 242
Kortsiktig gjeld	-553 105	-1 486 448
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 140 079**	**7 834 794**

Transaksjon 09222115557543434804 Signert MIP, AB, SD, MJ

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV
ORG.NR. 955 043 723, KUNDENR. 3418

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 084 861	2 012 229	2 074 668	2 067 288
Innkrevde felleskostnader	2	12 489 756	11 440 500	12 489 332	12 489 712
Ladeinntekter EL-bil		117 420	102 374	100 000	100 000
Andre inntekter	3	2 600	13 282	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 694 637**	**13 568 385**	**14 669 000**	**14 662 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-49 350	-49 350	-38 775
Styrehonorar	5	-275 000	-350 000	-350 000	-275 000
Avskrivninger	14	-48 612	-50 236	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 375	-12 250	-12 205	-13 000
Forretningsførerhonorar		-270 640	-257 020	-272 440	-286 000
Konsulenthonorar	7	-60 814	-175 168	-115 000	-115 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-33 800
Drift og vedlikehold	8	-1 784 671	-2 595 518	-2 679 500	-1 889 000
Forsikringer		-839 843	-780 777	-858 850	-1 008 000
Kommunale avgifter	9	-1 731 944	-1 641 903	-1 723 929	-1 885 000
Energi/fyring		-290 944	-248 441	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-707 752	-693 617	-707 777	-736 000
Andre driftskostnader	10	-1 273 975	-1 032 665	-1 182 000	-1 227 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 376 144**	**-7 920 745**	**-8 284 851**	**-7 756 575**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**7 318 493**	**5 647 640**	**6 384 149**	**6 905 425**
DRIFTSRESULTAT		**7 318 493**	**5 647 640**	**6 384 149**	**6 905 425**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	341 491	279 440	0	0
Finanskostnader	12	-5 468 601	-4 624 791	-5 595 827	-5 319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 127 110**	**-4 345 351**	**-5 595 827**	**-5 319 000**
ÅRSRESULTAT		**2 191 382**	**1 302 289**	**788 322**	**1 586 425**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 191 382	1 302 289		

Transaksjon 09222115557543434804 Signert MIP, AB, SD, MJ

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV
ORG.NR. 955 043 723, KUNDENR. 3418

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	41 564 055	41 564 055
Tomt		1 648 115	1 648 115
Andre varige driftsmidler	14	708 937	757 549
Miljøbankkonto, øremerket		305 937	260 074
SUM ANLEGGSMIDLER		**44 227 044**	**44 229 793**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	22 263	132 171
Driftskonto OBOS-banken		458 548	2 171 325
Sparekonto OBOS-banken		7 212 373	7 017 746
SUM OMLØPSMIDLER		**7 693 184**	**9 321 242**
SUM EIENDELER		**51 920 227**	**53 551 034**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	16, 17	-61 787 109	-63 978 492
SUM EGENKAPITAL		**-61 770 209**	**-63 961 592**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	98 982 160	101 907 019
Borettsinnskudd	19	13 865 500	13 865 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	289 672	253 659
SUM LANGSIKTIG GJELD		**113 137 332**	**116 026 178**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		442 705	524 855
Påløpte renter		29 478	474 528
Påløpte avdrag		0	232 275
Energiavregning	21	78 016	196 052
Annen kortsiktig gjeld	22	2 906	58 739
SUM KORTSIKTIG GJELD		**553 105**	**1 486 448**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 920 227**	**53 551 034**
Pantstillelse	23	145 325 517	145 325 517
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 04.04.2025
Styret i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

Magne Inge Pedersen /s/ Asgeir Bell /s/ Morten Jordbræk /s/

Siri Dysjaland /s/

Transaksjon 09222115557543434804 Signert MIP, AB, SD, MJ

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaksjon 09222115557543434804 Signert MIP, AB, SD, MJ

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 540 388
Kabel-TV	707 772
Vaskeripenger	239 616
Kommunale avgifter	1 980
Kapitalkostnader på IN-lån	2 065 071
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 790
Overført til kapitalkostnader	-2 084 861
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 489 756**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Plenklipp for Stavanger kommune	2 100
Utleie	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 775**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 275 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 500
OBOS Prosjekt AS	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 576
Rørhab AS	-3 712
Takst-Gruppen	-28 526
SUM KONSULENTHONORAR	**-60 814**

Transaksjon 09222115557543434804 Signert MIP, AB, SD, MJ

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-769 161
Drift/vedlikehold VVS	-186 997
Drift/vedlikehold elektro	-220 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 290
Drift/vedlikehold brannsikring	-179 160
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 841
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-256 487
Egenandel forsikring	-62 000
Kostnader dugnader	-7 912
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 784 671**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-203 316
Vann- og avløpsavgift	-450 686
Avløpsavgift	-613 316
Feieavgift	-1 875
Renovasjonsavgift	-462 752
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 731 944**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-28 678
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-252 493
Driftsmateriell	-3 527
Vaktmestertjenester	-749 667
Renhold ved firmaer	-204 185
Andre fremmede tjenester	-23 690
Trykksaker	-2 220
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-2 205
Porto	-425
Bank- og kortgebyr	-2 945
Velferdskostnader	-1 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 273 975**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 477
Renter av sparekonto i OBOS-banken	250 477
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 537
SUM FINANSINNTEKTER	**341 491**

Transaksjon 09222115557543434804 Signert MIP, AB, SD, MJ

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-699 880
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-4 768 696
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 468 601**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1978	40 432 718
Tilgang 2004, dørtelefon/inngangsdører	758 458
Tilgang 1999, ventilatorer	372 879
SUM BYGNINGER	**41 564 055**

Tomten ble kjøpt i 1978
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Stoler		
Tilgang 2020	29 250	
Avskrevet tidligere	-29 249	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2014	74 936	
Avskrevet tidligere	-74 935	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	972 250	
Avskrevet tidligere	-214 703	
Avskrevet i år	-48 612	
		708 935
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**708 937**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-48 612**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	8 361
Strøm el-bil Smartly, desember	13 902
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**22 263**

Transaksjon 09222115557543434804 Signert MIP, AB, SD, MJ

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-62 626 540
Egenkapital fra IN tidligere	2 367 174
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-1 527 743
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-61 787 109**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-95 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 590 859	
Nedbetalt i år	1 539 878	
		-86 869 263
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån		
Renter 31.12: 5,45%, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2006	-36 525 217	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 660 165	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 384 981	
Nedbetalt tidligere, IN	2 367 174	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-12 112 897
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-98 982 160

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1978	-13 865 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-13 865 500**

Transaksjon 09222115557543434804 Signert MIP, AB, SD, MJ

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-289 672
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-289 672**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-546 428
SUM INNTEKTER	**-546 428**

KOSTNADER

Administrasjon	84 099
Strøm	384 313
SUM KOSTNADER	**468 412**

SUM ENERGIAVREGNING	**-78 016**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Erstatning for skade, skyldig beboer	-2 906
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 906**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 865 500
Pantelån	98 982 160
Beregnede IN-forpliktelser	839 431
TOTALT	**113 687 091**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	41 564 055
Tomt	1 648 115
TOTALT	**43 212 170**

Transaksjon 09222115557543434804 Signert MIP, AB, SD, MJ

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 3418 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Organisasjonsnummer: 955043723
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Felleslokalet i Tennisveien 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styremedlem Morten Jordbræk

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Morten Jordbræk, styremedlem

✓ **Vedtatt. Skriftlig avstemming.**
Morten Jordbræk - 37 stemmer
Anders Molland - 13 stemmer
3 blanke stemme

Forslag til vedtak 2:
Solfrid E. Røyset fremmet følgende forslag: Anders Molland, Rådgiver eiendomsforvaltning OBOS Eiendomsforvaltning AS Rogaland

✗ **Ikke vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.**
53 stemmeberettigede, av dem 3 fullmakter

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Fremmet av: Solfrid E. Røyset og Maren Myklebust Soltvedt

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Protokollfører Siri Dysjaland, styremedlem. Som protokollvitner ble Maren Myklebust Soltvedt foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets forslag settes til kr. 350 000,-

Vedtatt. Skriftlig avstemming.
Styrets innstilling kr 350 000 - 38 stemmer
✓ **Røyset's forslag kr 275 000 - 11 stemmer**
1 bank stemme
(noen hadde forlatt årsmøtet og dermed 50 stemmer)

Forslag til vedtak 2:
Solfrid E. Røyset fremmet følgende forslag: Styret godtgjøres med kr 275 000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Vedtektsendring

Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd:

8-2 Styrets oppgaver (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtaket innebærer også at vedtektenes paragraf 4-1, 4. ledd strykes:
"(4)Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Begrunnelse:

Det er innlysende at dette omfatter mindre inngripende endringer, men det gir styret mulighet til å sikre tiltak som har betydning for borettslagets eiendom og velferd i tilnærmet sann tid. Eksempel er tiltak mot rottebekjempelse som ble innført i år. Denne endringen er i samsvar med borettslaglova, § 5.11-(4ledd) hvor teksten er hentet fra.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene:
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd:
8-2 Styrets oppgaver (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Vedtaket innebærer også at vedtektenes § 4-1, 4. ledd strykes:
"(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Tilførsel: ordlyden skal endres til at styret og generalforsamlingen kan fastsette husordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene: Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd: 8-2 Styrets oppgaver (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Vedtaket innebærer også at vedtektenes § 4-1, 4. ledd strykes: "(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen." Tilførsel: ordlyden skal endres til at styret og generalforsamlingen kan fastsette husordensregler.
>
> ✓ **Vedtatt. Tilførsel: ordlyden skal endres til at styret og generalforsamlingen kan fastsette husordensregler. 42 stemmer for styrets forslag med tilførsel. 5 stemte mot.**

8. Prioritert vedlikehold

Fremmet av: Solfrid E Røyset, Tjensvoll 1. april 2025

I Årsrapporten 2024, står en liste med anbefalt vedlikehold i borettslaget, hentet fra et Notat fra Obos Prosjekt, skrevet i 2024. Årsrapporten gjengir den prioriterte listen med seks vedlikeholdsprosjekter. De tre første punktene er (utdrag):

1. Servicearbeid
Obos Prosjekt anbefaler at styret kontrollerer svake og kritiske overganger og detaljer, som dekkes med beslag eventuelt fugemasse som midlertidig forbedring. Beslag på baksiden og fremsiden av blokkene inngår under

denne kategorien, og å silikonere montasjehull i PVC-vinduer. Unnlatelse av nevnte arbeider kan forårsake direkte vanninntrenging, noe som allerede har skjedd.

2. Fasade-rehabilitering
Baksiden av blokkene har stort vedlikeholdsbehov, og lekkasje er påvist, som kan forårsake store innvendige følgeskader.

3. Gavlvegger på blokkene
Det er registrert utvendig lekkasje rundt utfôringen på gavlvegger på flere blokker, og innvendige fuktutslag på de samme veggene. De innvendige fuktutslagene synes å være begrenset til betongveggområder. Utfôringen utvendig er fremstilt av organisk materiale, som dermed kan råtne under høy fuktbelastning. I verste fall, kan råteskader medføre at forankringen svekkes, noe som kan føre til at veggen kollapser.

Forslag til vedtak 1:
Beboerne får tilgang til det nevnte Notatet fra Obos Prosjekt, 2024.

Forslag til vedtak 2:
Minst én gavlvegg utbedres hvert år, under normalt vedlikeholdsbudsjett, inntil alle gavlveggene er fornyet.

Styrets innstilling
1. Notatet som er omtalt er fra 2023 og vil bli lagt ut før årsmøtet i mai.

2. Styret avviser forslaget om å utbedre en vegg pr år og viser til planen for inneværende års prioriterte oppgaver (beretningens kapittel N).

Begrunnelse:
Dette forslaget innebærer å binde opp vedlikeholdet med en millionutgift hvert år i 10 år. Den økonomiske situasjonen i borettslaget tillater ikke å gjøre slike vedtak. Det kunne i seg selv drive fram årlige økninger i felleskostnadene i laget. Men viktigere enn det er at Obos Prosjekts forslag bygde på en feil analyse. Det er riktig at veggene har svakheter slik de er bygget, og at de derfor er delvis svekket ut fra sin hovedfunksjon – nemlig å isolere. Obos Prosjekt mente at endeveggenes tilstand førte til lekkasje i to leiligheter. Styret har behandlet disse to lekkasjene ut fra at vanninntrengingen kommer fra terrassene/blomsterkassene. Dersom Obos Prosjekt sin vurdering var riktig, skulle vi kunne forvente vannlekkasje gjennom endeveggen i 80 leiligheter. Slik er det ikke.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Beboerne får tilgang til det nevnte Notatet fra Obos Prosjekt, 2024. 2. Minst én gavlvegg utbedres hvert år, under normalt vedlikeholds budsjett, inntil alle gavlveggene er fornyet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
1. Notatet som er omtalt er fra 2023 og vil bli lagt ut før årsmøtet i mai. 2. Styret avviser forslaget om å utbedre en vegg pr år og viser til planen for inneværende års prioriterte oppgaver (beretningens kapittel N).

✓ **Vedtatt. Vedtatt. Vedtatt. Skriftlig avstemming. Forslag 1 fikk 5 stemmer. Forslag 2 (styret) vedtatt med 37 stemmer. 1 blank stemme. Retting av styrets forslag vedrørende årstall på rapport og informasjon om hvordan styrets vedtak ble gjennomført: Notatet fra Obos Prosjekt er fra 2024. Forrige styreleder la ut rapporten på Vibbo 9. mai.**

9. Varsel 2024 – TT IV – Borettslaget – Sak til Generalforsamlingen 2025

Fremmet av: Solfrid Engene Røyset, 10. september 2024

Styret må dekke utgiftene for to ugyldige vedtak i 2024, på 3.064 kr for å stoppe ankesaken og for utbetalingen 3. juli 2024 på 55.883 kr, i sum 58.947 kr, jf. styrets tre brudd på burettslagslova, vist i dokumentet Varsel 2024 av 10. september 2024:

Saken
Styret i borettslaget er valgt for å ivareta beboernes felles interesser i borettslaget (laget). Burettslagslova (loven) sier at «Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga». Jeg mener at styret ikke har ledet virksomheten i samsvar med loven og vedtektene. Det er brudd på lovens § 8-8. Jeg vil varsle om tre brudd på loven og for brudd på vedtektene. Saken gjelder styrets beslutning 17. juni 2024 om å ta opp tvistesaken om kompensasjon for bad i en boenhet, stoppe anken for tingretten, utbetale 55.883 kr til eieren av boenheten og slik påføre laget en utgift på 58.947 kr inkl. rettsgebyret. Tvistesaken om kompensasjon for badet har vært den mest tyngende saken i de tre foregående styreperiodene, med svært mye korrespondanse og dokumenter.

Bakgrunn
Tvistesaken om kompensasjon for badet ble opprettet under rørprosjektet og avsluttet med en avtale i desember 2021. Siden den gangen har styret møtt i forliksrådet fem ganger om saken. Ved utbetaling til boenheten i april 2022, anså styret seg ferdig, siden kompensasjonen var utbetalt i henhold til vedtatt metode. Laget hadde da i alt betalt ut 135.000 kr til boenheten. Likevel fremmet boenheten 11. mai 2023 et nytt sekssifret krav i forliksrådet. Forliksrådet dømte i april 2024 at borettslaget skulle betale andelseieren 55.883 kr. Saken er grundig vurdert både faglig og juridisk i forrige styreperiode. Dommen i forliksrådet var basert på feil tallgrunnlag, dvs. at laget skylder ikke penger. Forrige styreleder fulgte faglige og juridiske råd og anket dommen til tingretten, for å få en rettslig kvalifisert vurdering som avslutning på en sak som det har vært stor uenighet om.

Torsdag 13. juni 2024 avholdt laget ordinær generalforsamling med valg av to nye styremedlemmer og av ny styreleder. Lørdag 15. juni 2024 ble styret innkalt til ekstraordinært møte. Hastesaken var tvistesaken om badet. Mandag 17. juni 2024, den andre arbeidsdagen etter valget av ny styreleder, bestemte flertallet i det nye styret å trekke saken som skulle opp i tingretten 4. juli 2024. Styret betalte ut 55.833 kr til boenheten, og kunngjorde resultatet på Vibbo 3. juli 2024. Styremedlem John Helge Herland argumenterte mot beslutningen, før han trakk seg og skrev en protokolltilførsel i saken. Styrets flertall gir ingen begrunnelse for sin beslutning om å trekke anken i tingretten, jf. styreprotokollen og kunngjøringen 3. juli 2024. De andre medlemmene i styret er Asgeir Bell, Siri Dysjaland, Morten Jordbræk (stemte mot) og Magne Inge Pedersen (ny leder som er ukjent med styrets arbeid). Bell ble vurdert som inhabil i saken i styremøtet 28. august 2023, av en uavhengig tredjepart, juridisk leder i OBOS (tidligere statsadvokat i Riksadvokatembetet). Styreprotokollen etter møtet 28. august 2023 er ikke offentliggjort. Styrebehandlingen mandag 17. juli 2024, mangler en habilitetsvurdering av Bell. Det er bare Bell som har den detaljerte historiske kjennskapen, vedsiden av Herland, som trakk seg. Det er altså Bell som fremmer saken og skriver saksunderlaget, men Bell avstår fra å stemme. Herland har formidlet sitt syn i protokolltilførselen. Han forteller at tallgrunnlaget i forliksrådet 2024 var nøyaktig det samme som styret inngikk forlik på i 2022, for å gjøre seg ferdig med saken. I møtet 17. juni 2024, innrømmet Bell at tallgrunnlaget som forliksrådet hadde lagt til grunn, ikke var riktig. Dvs. at tingretten ville ha avvist kravet og andelseieren ville fått en kostnad på 3.064 kr som er rettsgebyret. Ny styreleder fikk tilgang til «styrerommet», datasystemet for styrets arbeid, fredag 14. juni 2024, dvs. med svært kort tid til å sette seg inn i sakens lange historie og omfattende dokumentasjon, med de faglige og juridiske rådene som er gitt til styret. Saken ble inngående diskutert i styrets ekstraordinære møte 17. juni 2024, hvor Herland trakk seg fra styret pga. flertallets beslutning. Styret har dermed i møtet fått kunnskap om at det er en kontroversiell sak med sprikende informasjon som grunnlag. Likevel, uten å kunne gjøre seg opp en egen mening i en vanskelig sak, velger styreleder Pedersen å bruke sin dobbeltstemme til økonomisk tap for laget.

Brudd 1
Styret har trukket anken i tingretten selv om laget ikke hadde noe å tape på å få dommen fra forliksrådet vurdert av tingretten. Ved å føre saken for tingretten, kunne laget ha spart 58.947 kr (55.883 kr + 3.064 kr). I stedet har laget blitt påført et tilsvarende utlegg, uten at laget er styrket. Loven sier at «Midler som tilhører laget skal forvaltes forsvarlig.» Ved å se bort fra faglige råd, juridiske råd og ved å gå mot beslutninger fra de to forutgående styreperiodene, har styret ikke forvaltet lagets midler forsvarlig. Det er brudd på burettslagslova § 8-13 (1).

Brudd 2
Styret har gitt en andelseier en utbetaling på 55.883 kr, som det ikke er saklig grunnlag for, og slik gitt en andelseier en urimelig fordel til tap for laget. Loven sier at «Styret må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar ein urimeleg fordel til skade for laget.» Dette er brudd på burettslagslova § 8-15 (1) og vedtektene 10-3.

Brudd 3
Etter en uavhengig juridisk vurdering av Bell i saken, ble han 28. august 2023 funnet inhabil. Det betyr at han ble vurdert til å ha «en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse» i saken, som gjør at han ikke har anledning til å delta i «styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål» i saken, jf. vedtekene 10-1. Habilitet må vurderes for hver enkelt sak. Det er ikke kommet frem informasjon om at habiliteten for Bell er endret. Tvert imot, Bell sine handlinger peker mot at han er inhabil. Hastverket med å få stoppet anken, styrker påstanden om at Bell vet at dommen er basert på feil tallgrunnlag. Vet Bell at tallgrunnlaget er feil, dvs. at utbetalingen er urettmessig, og han likevel fremmer saken som er til skade for laget, så viser han sin inhabilitet: hans særinteresser i saken går foran. Bell greier ikke å sette lagets interesser foran sine særinteresser – som er definisjonen på å være inhabil. Bells handlinger viser at han er inhabil i saken også denne gangen, og det er brudd på burettslagslova § 8-14 og vedtektene 10-1 (1). Oppsummering Jeg mener styrets vedtak om å stoppe ankesaken i tingretten er ugyldig, med en utgift på 3.064 kr.
Jeg mener at styrets vedtak om å betale ut 55.883 kr er ugyldig. Stavanger, 10. september 2024

Styrets innstilling
Styret anser forslaget som urimelig. Det er ingen naturlig sammenheng mellom saks håndtering i styret og styrehonorar.

Styret avviser forslaget med følgende begrunnelse: Flertallet i styret fryktet at en behandling i tingretten ville med stor sannsynlighet endt med et større beløp til utbetaling. Å utbetale i henhold til en domsavslutning er en følgehandling av å ikke anke saken. Det er ikke brudd på lover eller vedtekter.

Ellers vil styret tilføye:

Styret tar avstand til bemerkningene som omhandler Magne I Pedersen.

Vi merker oss også omtalen av styremedlem, Asgeir Bell, som om han i saken handler ut fra egeninteresse i å oppklare denne saken og bilegge strid. Styret tar avstand fra slike betraktninger.

Styret ser fram til at denne saken avsluttes i året som kommer.

Til orientering: Tingrettsgebyret endte med en sum på kr. 1432,-

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fra styrehonoraret som vedtas, trekkes 58.947 kr.

✕ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret avviser forslaget som begrunnet i saken.

Vedtatt. Skriftlig avstemming.
Forslag 1 fikk 8 stemmer.
Forslag 2 (styret) vedtatt med 37 stemmer.

10. Trepleie - Beskjæring av trær

Fremmet av: Solfrid E. Røyset, 31. mars 2025 (versjon 1)

En beboer har bedt om at fem uspesifiserte trær på fellesområdet mellom Hannes lekestue og Tennisveien 2-14 blir beskåret. Begrunnelsen er at «store deler av ettermiddagssolen går tapt for oss som bor i rekken» Tennisveien 2-14. Generalforsamlingen vedtok i 2024 at «Trærne beskjæres etter anbefaling og utføres av kyndig personer.»

Forslag til nytt vedtak: Beskjæring av trær skal gjøres av sertifisert arborist. Gamle trær med diameter over 90 centimeter målt en meter over bakken, regnes som et større tre, og skal ikke beskjæres. Hvis treet er skadet eller kan være til skade for mennesker eller bygninger, skal styret be om vurdering fra en trepleier, dvs. av sertifisert arborist.

Begrunnelse: Store trær er sjeldne, de er estetisk viktige for utemiljøet, og de er viktige for både mennesker, fugler, insekter og dyr. Store trær gjør det mer innbydende å bevege seg ute, trær er slik viktig for bedre folkehelse. Løvtrærne på bildet under gir skygge for rekken. Det blir en alvorlig forringelse av parkområdet borettslaget forvalter, om vi tillater at de store, ærverdige løvtrærne kuttes. Vårt borettslag forvalter et allment naturgode på vegne av det store fellesskapet, både for turgåerne i byen vår, naboene og for beboerne.

Det er ikke mulig å beskjære trær uten å skade dem. Der en gren av et løvtre kuttes, kommer det i neste omgang mange nye skudd som skaper tette klynger med grener, som gjør ny beskjæring nødvendig. Trærne langs Solborgveien mellom Tennisveien 2 og Hannes lekestue ble beskåret svært hardt for ca to år siden. Disse beskårne trærne viser resultatet av hard beskjæring, som kan sammenlignes mot trærne som har fått vokse.

I soner hvor innbyggerne må søke Stavanger kommune om lov til å beskjære trær, er det ikke vanlig å tillate at trær fjernes hvis eksisterende trær har blitt større. Heller ikke hvis trærne kaster skygge på mindre deler av eiendommen eller bare få timer om dagen.
I trehusbyen i Stavanger skal trær over 90 cm stammeomkrets bevares, selv på privat eiendom, fordi trærne både er estetisk viktig for utemiljøet og er et naturelement som er viktig for både mennesker, fugler, insekter og dyr.
I området vi bor, mellom Tennisveien i vårt borettslag og Haugtussa, som er det øverste BL mot Ullandhaug, er det ikke mange løvtrær som har fått god plass til å vokse seg store. Sammenlignet med andre løvtrær i området, er disse trærne mellom Hannes lekestue og boligrekken i Tennisveien 2-14 på flere måter enestående: Løvtrærne står i et sentralt friområde med mye plen mellom treklyngen det er snakk om og husrekken, og skaper et unikt parkområde i bydelen. De store løvtrærne er velproporsjonerte og sunne, og utgjør et viktig estetisk bidrag til bydelen. Les mer om skogens betydning i byen: Felle, fjerne eller beskjære trær | Stavanger kommune

Merk: Trefelling, beskjæring og vegetasjonsrydding er sesongarbeid som utføres i vinterhalvåret (cirka september til april). Arbeidet kan forstyrre hekkende fugler og annet vilt, derfor utføres slikt arbeid utenfor hekketiden.

Tjensvoll 31. mars 2025, Solfrid E. Røyse

Styrets innstilling

Styret har hatt kontakt med kommunal ekspertise fra Park og Vei. Styret ønsker å skjønnsmessig vurdere hver enkelte situasjon.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Beskjæring av trær skal gjøres av sertifisert arborist. Gamle trær med diameter over 90 centimeter målt en meter over bakken, regnes som et større tre, og skal ikke beskjæres. Hvis treet er skadet eller kan være til skade for mennesker eller bygninger, skal styret be om vurdering fra en trepleier, dvs. av sertifisert arborist.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret har hatt kontakt med kommunal ekspertise fra Park og Vei. Styret ønsker å skjønnsmessig vurdere hver enkelte situasjon.

Vedtatt. Skriftlig avstemming.
✓ **Forslag 1 fikk 8 stemmer.**
Forslag 2 (styret) vedtatt med 38 stemmer.

11. Valg

Innstilling
3418 Brl Tjensvoll Terrasse IV

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:
Navn: Siri Dysjaland Adresse: Tennisveien 11
Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Navn: Karl Johan Gran Adresse: Tennisveien 16
Navn: Asgeir Bell Adresse: Tennisveien 32

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
1. Navn: Marius Torkelsen Adresse: Tennisveien 26
2. Navn: Børge Gjertson Våge Adresse: Tennisveien 12

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Magne Inge Pedersen Adresse: Tennisveien 17

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:
Navn: Aina Liland Adresse: Tennisveien 36
Navn: Ronny Boge Adresse: Tennisveien 18
Navn: Ann Torun Stålesen Adresse: Bandyveien 1

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Asgeir Bell
Karl Johan Gran

Følgende stilte til valg:
Asgeir Bell
Karl Johan Gran

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Torkelsen
Børge Gjertson Våge

Følgende stilte til valg:
Marius Torkelsen
Børge Gjertson Våge

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Borge
Aina Liland
Ann Torun Stålesen

Det ble holdt skriftlig avstemming angående valgkomitèen.
Valgkomitèens innstilling vedtatt.

Følgende stilte til valg:
Ronny Borge
Aina Liland
Solfrid E. Røyseth
Ann Torun Stålesen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Magne Inge Pedersen

Følgende stilte til valg:
Magne Inge Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Jordbræk

Følgende stilte til valg:
Morten Jordbræk

Møteleder
Morten Jordbæk /s/

Protokollvitne
Maren Myklebust Soltvedt /s/

Ekstraordinært årsmøte 2025

Brl Tjensvoll Terrasse IV
Torsdag 13.november, kl. 18.00

INNKALLING

Selskapsnummer: 3418 OBOS

Velkommen til ekstraordinært årsmøte i Brl Tjensvoll Terrasse IV.
Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du gjør deg kjent med innkallingen og deltar på møtet.

Dato for årsmøtet:
Torsdag 13.november kl. 18:00, Fellesrommet, Tennisveien 13.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle andelseiere har rett til å delta i møtet med forslags-, tale- og stemmerett.

* Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

* En stemme avgis pr eierandel.

* Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

* Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig.

* En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å utale seg.

Registreringsblanketten har også et felt for fullmakt – se nederst i innkallingen. Blanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Valg av ny revisor for borettslaget

6. Godkjenning av reparasjon og utvidelse av isolert endevegg ved Bandyveien 1

Vennlig hilsen,
Styret i Brl Tjensvoll Terrasse IV

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til Fertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller velger møteleder som er foreslått blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Morten Jordbræk velges til møteleder

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til Fertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det blir foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til Fertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Fører av protokollen velges på møtet. Som protokollvitner, 2 personer velges på møtet.

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til Fertall:
Alminnelig (50%)

Det blir foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Valg av ny revisor for borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Det nye selskapet har foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere bare endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollen ved valg av ny revisor. Det nye selskapet har bekreftet at de fører samme prispolitikk som PwC – det vil si at et borettslag i vår størrelse vil få et årsgebyr på ca. 11.000 kroner eks mva.
Burettslaglova pålegger oss å behandle et skifte av revisjonsfirma i generalforsamling (jf §§ 9.1-4)

Forslag til vedtak:
Borettslaget Tjensvoll terrasse IV vedtar at ny revisor for borettslaget er selskapet PwC Assurance AS", org. nr. 834 836 912.

Sak 6
Etablering av ny og utvidet, påhengt endevegg ved Bandyveien 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2023 ble deler av påhengt endevegg ved Bandyveien 1 åpnet i forbindelse med undersøkelse av lekkasje i en leilighet. Denne veggen er annerledes og senere oppført enn øvrige endevegger, og det ble konstatert at veggen er utført på en måte som gir den liten og ingen isolasjonsverdi. I inneværende års budsjett for vedlikehold har vi lagt opp til å enten å fornye hele veggen eller midlertidig lukke de åpninger som ble foretatt i 2023. Vi mener nå at en løsning med etablering av ny vegg til neste år, er det rom for i vedlikeholdsbudsjettet.
Styret vurderer det som nyttig at ny vegg prosjekteres med større isolasjonsverdi (15 cam) og trekkes litt ut på sidene for å hindre kuldebroer. Denne endringen av veggen har begrunnet at vi legger saken fram for generalforsamling slik at laget samlet kan støtte en slik utforming.

Forslag til vedtak
1. Generalforsamlingen i borettslaget TT IV godkjenner en fornying av endevegg i Bandyveien 1 med forbedring av isolasjonsverdi og en mindre utvidelse på sidene.
2. Tiltaket kan gjennomføres i 2026 dersom vedlikeholdsbudsjettet gir rom for det.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.11.2025
Selskapsnummer: 3418 Selskapsnavn: Brl Tjensvoll Terrasse IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____Navn på eier:_____

Signatur:_____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____Navn på eier(e):_____

Protokoll til ekstraordinær generalforsamling for BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Organisasjonsnummer: 955043723

Møtet ble avholdt 13. november 2025 kl. 18:00,

Felleslokalet i Tennisveien 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Totalt antall oppmøtte stemmeberettigede: 36

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

Sak 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling:

Styremedlem Morten Jordbræk

Votering:

Enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

Styremedlem Morten Jordbræk

Sak 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Votering:

Enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

Innleverte registreringsblanketter og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Forslag til vedtak:

Siri Dysjaland, styremedlem til protokollfører.
Som protokollvitner ble Inger Johanne Haugstad og Solfrid Engene Røyset foreslått.

Votering:

Enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

Siri Dysjaland, protokollfører.
Inger Johanne Haugstad og Solfrid Engene Røyseth valgt til protokollvitner.

Sak 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Votering:

Enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

Møteinnkalling godkjent

Sak 5. Valg av ny revisor for borettslaget

Beskrivelse:

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet.
Burettslaglova pålegger oss å behandle et skifte av revisjonsfirma i generalforsamling (jf §§ 9.1-4)

Forslag til vedtak:

Borettslaget Tjensvoll terrasse IV vedtar at ny revisor for borettslaget er selskapet
PwC Assurance AS", org. nr. 834 836 912.

Votering:

Enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

Borettslaget Tjensvoll terrasse IVs nye revisor forblir PwC Assurance AS", org. nr. 834 836 912.

Sak 6. Etablering av ny og utvidet, påhengt endevegg ved Bandyveien 1

Saken fikk følgende protokolltilførsel fra SER:

« Sak: Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

For sak 6 om isolasjon av endeveggen med 15 cm, har Styret ikke oppfylt det formelle grunnlaget for innkalling til årsmøtet. Jf. BL-lova paragraf 7-6 nr. (1). Den alvorligste feilen er at den informasjonen som ble sendt ut, ikke ble rettet opp for alle beboerne.

BEGRUNNELSE: Innkallingen den 5. november mangler både innholdet for sak 6 og styrets forslag til vedtak. Dvs. 8 dager før generalforsamlingen (GF), blir alle beboerne informert om at for østveggen i Bandyveien 1 ønsker Styret å «utvide denne med 15 cm isolasjon», som ville bety en ny isolasjon på 25 cm (det er kravet til isolasjon i nye vegger). Denne feilinformasjonen er sendt ut til alle beboerne både i postkassene og på Vibbo den 5. november. Feil kan skje, men problemet var at rettelsen ikke ble sendt til alle beboerne før møtet.

Vedtaket til sak 6 og sakens innhold ble sendt ut to dager etter, den 7. november, og da bare på Vibbo, dermed ble ikke alle beboerne informert om saken. De fikk heller ikke vite at innholdet om saken var feil den 5. november.

Sak: Isolasjon av endevegg

Jeg vil begynne med å minne om plikten til generalforsamlingen (GF). Oppgaven til GF er å påse at styret følger lov, vedtekter og GFs egne vedtak. Derfor kan GF be om informasjon fra styret, stille spørsmål og fatte vedtak som korrigerer styrets arbeid. Se borettslagslova paragraf 7-1 andre ledd.

Det mest alvorlige problemet med de isolerte endeveggene, er at vann trenger inn i muren fra våt isolasjon f.eks. pga. utette beslag som er lagt feil rundt isolasjonen. Fukt mot muren over tid, vil trenge inn i muren. Fukt som trenger inn til armeringen, bidrar til rust. Når armeringen ruster i betongen, skades både jernet og betongen rundt. Bæreevnen til endeveggen blir derfor svekket.

Jeg stilte spørsmål til Styret, uten at det mest alvorlige problemet med fukt som trekker inn i muren ble nevnt. Jeg stilte spørsmål om:

1. Hvilke vegger ble åpnet for inspeksjon?
2. Når endeveggene ble åpnet, hva ble funnet?
3. Hva sier de faglige vurderingene?
4. Hva er de faglige rådene for rehabilitering?

Svaret jeg fikk fra Styret på det siste spørsmålet var at fagmannen «ble nok litt for ivrig i spørsmålet om endeveggene.» Det er ikke et tillitvekkende svar. Jeg ber Styret svare på disse spørsmålene. Der hvor veggene er åpnet for inspeksjon, er det nødvendig å klargjør for GF:

a) er isolasjonen utenpå endeveggen våt? Den gamle isolasjonen er av organisk materiale og råtner.
b) er fukt trengt inn i murveggen?
c) hva sier fagpersonene om påvirkningen på veggens bæreevne?
d) er de andre vegger også berørt?

Skal GF stemme over forslag, må vi ha et underlag som opplyser oss nok til å gjøre vurderingen. Et vedtak om Bendikveien 1 skal prioriteres, kan ikke GF ta stilling til. Det må jo være veggene som trenger det mest som må prioriteres, basert på faglige argumenter som GF ikke har fått. Men det vi kan vite på generelt grunnlag, er at Staten ber huseiere om å isolere tilsvarende 20 cm mineralull (det gjelder for plass-støpte murvegger, som hos oss nesten ikke har isolasjon i muren). Vi vet at å øke isolasjonen fra 15 cm til 20 cm vil øke kostnadene med ca 5 % mens varmetapet blir mye mindre, opp til 25 % lavere, og at Enova gir støtte til isolering på opptil 25% av kostnadene.»

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen i borettslaget TT IV godkjenner en fornying av endevegg i Bandyveien 1 med forbedring av isolasjonsverdi og en mindre utvidelse på sidene.
2. Tiltaket kan gjennomføres i 2026 dersom vedlikeholdsbudsjettet gir rom for det.
3. (fremmet under møte av styret) Sak 6 strykes fra dagsorden

Votering:

Punkt 3 enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

Sak 6 "Etablering av ny og utvidet, påhengt endevegg ved Bandyveien 1" strykes fra dagsorden.

Informasjonsmøte

I forlengelse av generalforsamlingen var det et informasjonsmøte angående en sak knyttet til reklamasjonssaken mot SansBygg. Informasjonen ble hovedsakelig holdt av styreleder Magne Inge Pedersen

Møteleder

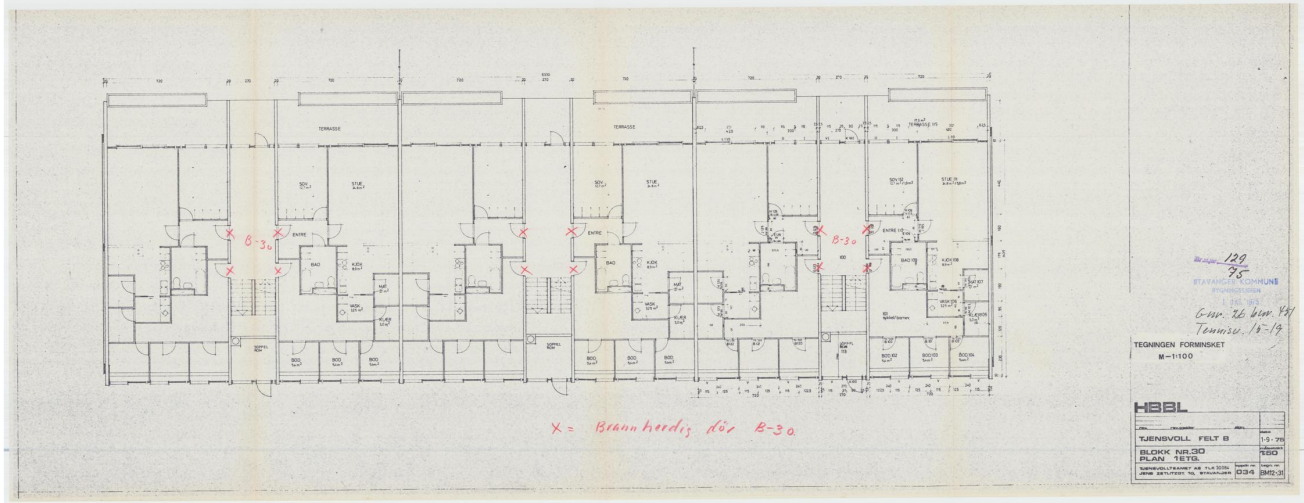
_____

Morten Jordbræk /s/

Inger Johanne Haugstad
protokollvitne

_____

Solfrid E. Røyset /s/
protokollvitne

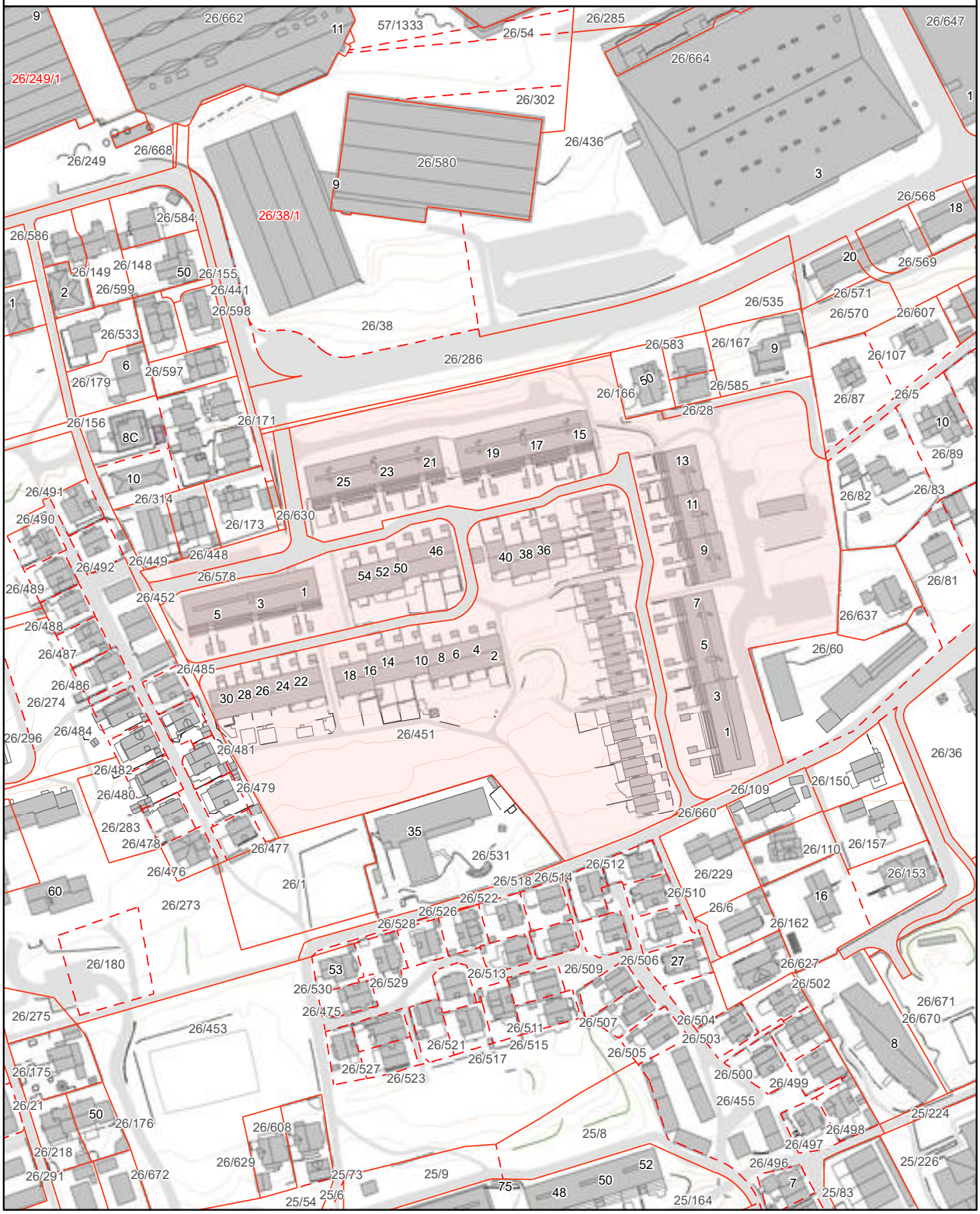

TERRASSE
TERRASSE
B-30
B-30
ENTRE
ENTRE
STUE
SOV.
BAD
KJØK
BOD
X = Brannherdig dør B-30
129
75
TEGNINGEN FORMINSKET
M=1:100
HBBL
TJENSVOLL FELT B
1-9-75
BLOKK NR.30
PLAN 1ETG.
1:100
034
BM2-31

Grunnkart

Adresse: Tennisveien 19, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 26/451/0/0
Dato: 2026-01-05
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

N



Utskriftsdato **05.01.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	26	**Bruksnr**	451	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	17.79 kvm
Hensynsonenavn	H370_3
Kpfare	370 - Høyspenning
Areal	33010.3 kvm
Hensynsonenavn	H110
Kpsikring	110 - Nedslagsfelt drikkevann
Areal	0 kvm
Omrnavn	o_T145
Kparealformal	Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting

Areal	0 kvm
Omrnavn	ABA14
Kparealformal	Andre typer anlegg.

Areal	34139.22 kvm
Omrnavn	B3
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	600B1
Navn	Bebyggelsesplan for barnehage i Solborgveien mellom Tjensvoll senter og Siddishallen, Hillevåg bydel
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/20/2007 00:00:00
Bestemmelser	600B1.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	AV
Regform	319 - Annen veigrunn

Areal	0 kvm
Feltnavn	OBH
Regform	162 - Offentlig bygg - barnehage

Id	987
Navn	Utvidelse av deler av Gunnar Warebergs gate.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/07/1982 00:00:00
Bestemmelser	987.pdf

Delarealer

Areal	3.76 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	17.45 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	109.69 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Areal	6.41 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	2052
Navn	Reguleringsplan for området nord for Solborg
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/18/2006 00:00:00
Bestemmelser	2052.pdf
Delarealer	

Areal	0.04 kvm
Feltnavn	
Regform	510 - Høyspenningsanlegg

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	0.04 kvm
Feltnavn	
Regform	621 - Kommunalteknisk virksomhet

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	600
Navn	TJENSVOLL
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07/27/1971 00:00:00
Bestemmelser	600 bestemmelser.pdf
Delarealer	

Areal	34001.87 kvm
Feltnavn	Felt B
Regform	110 - Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2865
Navn	Detaljregulering for tennishall og konkurransearena på Forum-området
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
	Areal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

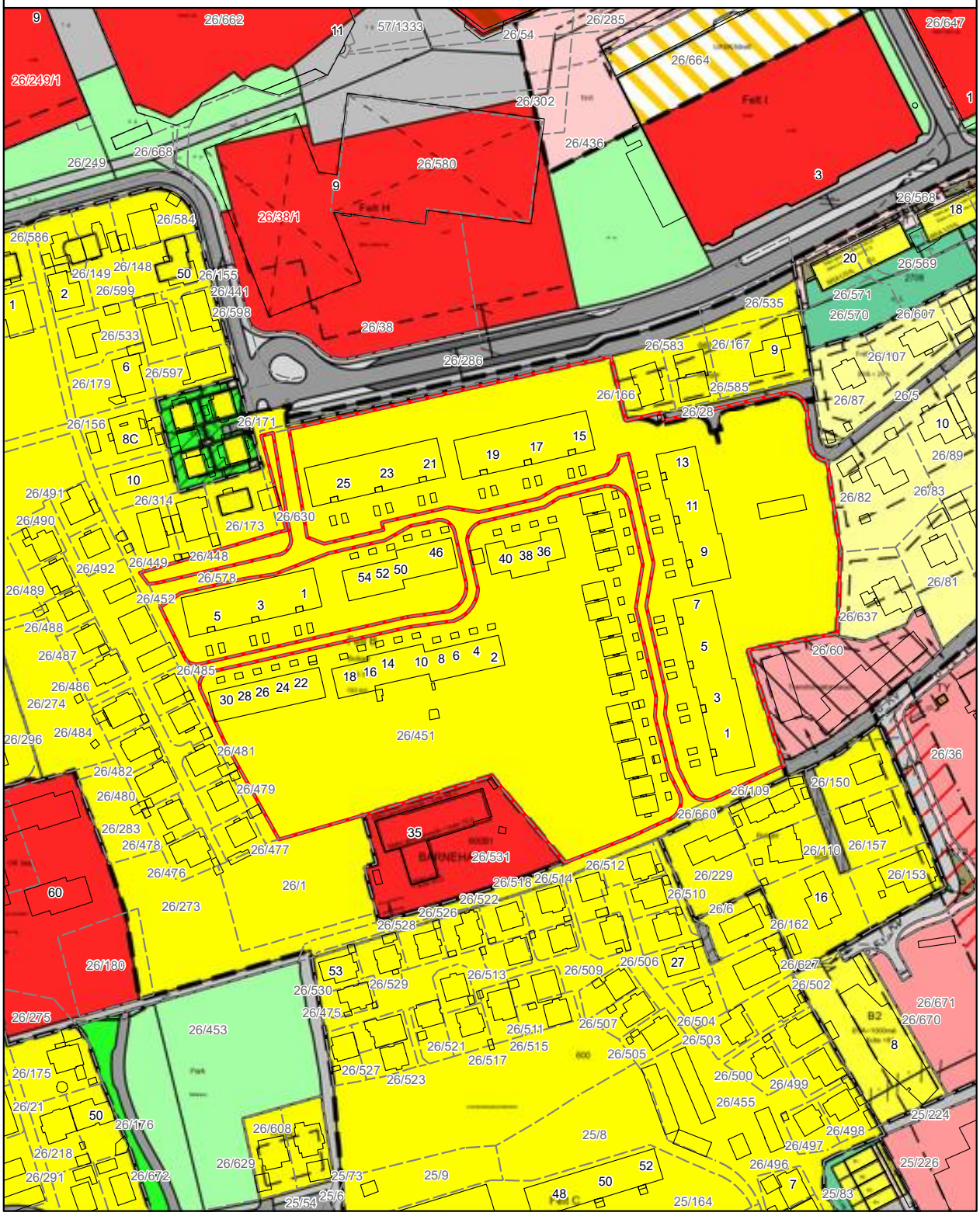
Id	2865
Navn	Detaljregulering for tennishall og konkurransearena på Forum-området
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
	Areal

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tennisveien 19, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 26/451/0/0
Dato: 2026-01-05
Målestokk: 1:2,000
Planident: 987,600
Ikrafttredelsesdato: 7.9.1982,27.7.1971

Stavanger kommune

N

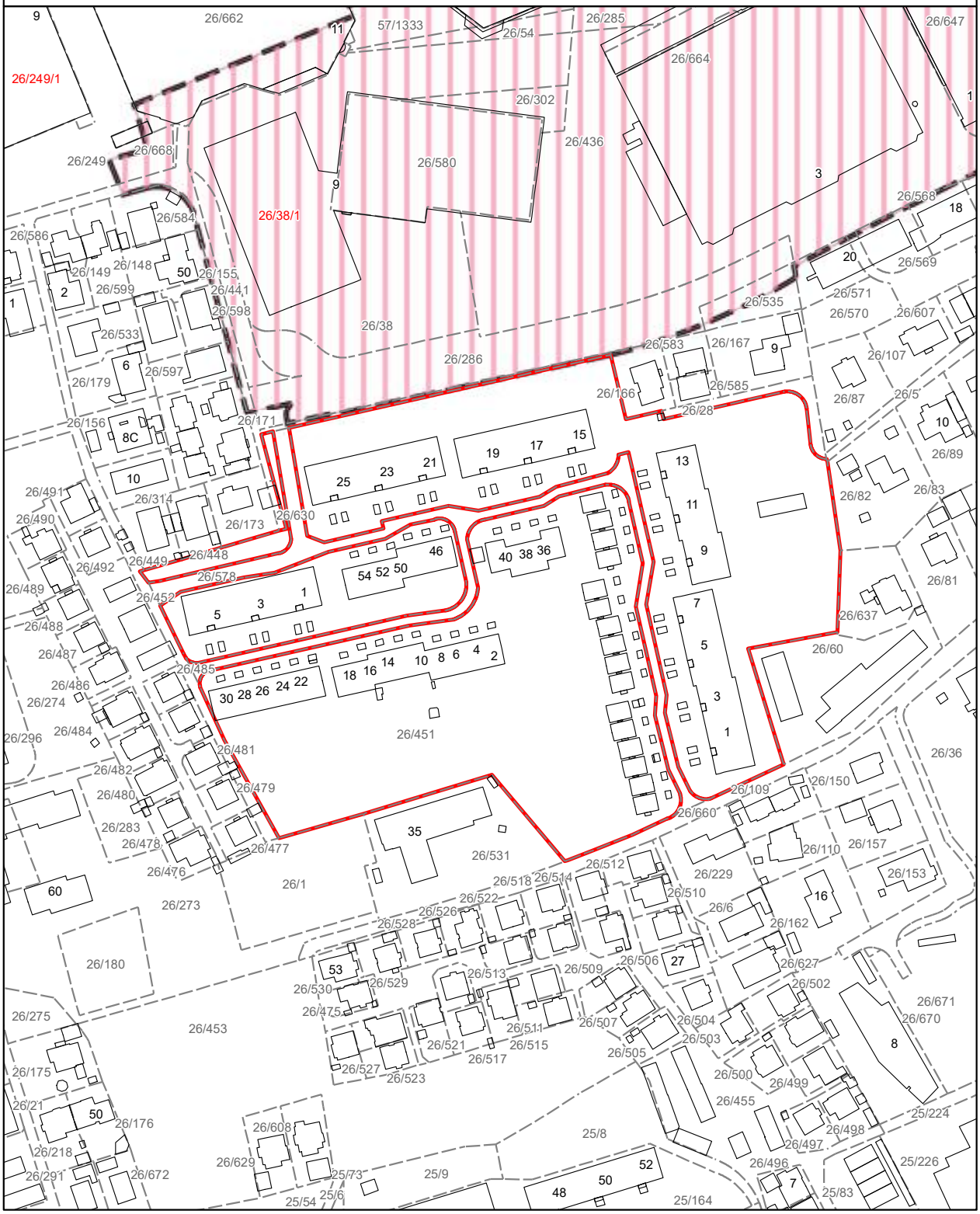


Reguleringsplan under behandling

Adresse: Tennisveien 19, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 26/451/0/0
Dato: 2026-01-05 Planident: 2865
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 987 FOR DELER AV BOLIGOMRÅDE BEGRENSET AV SYMREVEIEN OG GUNNAR WAREBERGS GATE M.V.

Stadfestet av fylkesmannen 02.09.1982.

*****

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områdene innenfor denne begrensningslinje er regulert til:

I Boligområde.
II Trafikkområde.

§ 3

Boligområde.

a) På tomten kan føres opp bolighus/tilbygg på 1-2 etasjer og med maks. takvinkel 38°.

b) Eventuelt nybygg på tomt fra 166, skal ha møneretning som vist på planen. Bygget forutsettes arkitektonisk tilpasset eksisterende bolig. Boligen kan ha sokkeletasje.

c) Tomtene kan bebygges med en samlet boligflate på inntil 35% av netto tomteareal.

d) Garasjer forutsettes plassert som vist på reguleringsplanen, men bygningsrådet kan også godkjenne annen plassering. Der forholdene ligger til rette for det, kan garasje oppføres i inntil 45 m2 når det gis plass til 2 biler.

Det skal være oppstillingsplass(er) foran eller i tilknytning til garasjen på egen grunn.

§ 4

Trafikkområde.

Boligene skal ha avkjørsel via Symreveien.

§ 5

Fellesbestemmelser.

a) Eksisterende busker og trær samt landskapets karakter bør så langt det er mulig bevares.

b) Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for kjøretrafikken.

§ 6

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 600 FOR TJENSVOLLOMRÅDET

Stadfestet 27.07.1971 av departementet i medhold av §27 i bygningloven av 18. juni 1965
Føyd til tillegg i § 4a iht. byplansjefens vedtak av 11.06.2014 i medhold av pbl. § 12-14.

*****

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områdene innenfor denne begrensningslinje er regulert til:

I Byggeområder
II Landbruksområder
III Trafikkområder
IV Friområder
V Spesialområder

§ 3

a. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger detaljert bebyggelsesplan for vedkommende område som er godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet fastlegger de nødvendige retningslinjer for utarbeidelse av slike bebyggelsesplaner.

b. Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, utbyggingsrekkefølge, adkomstforhold, eksisterende trær, terrengbearbeidelse (høyder, nyplanting m.v.), gangveier, parkering og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdets bruk. Den eksisterende bebyggelse i planområdet, som forutsettes bevart, gis adkomst som vist via eksisterende veier inntil senere bebyggelsesplaner anviser eventuell annen løsning.

c. Det skal på egen grunn være minst 1,5 biloppstillingsplass pr. lelilighet. Frittliggende garasjer tillates ikke. Eventuelle carporter skal bygges sammenhengende for hvert enkelt område.

Fellesarealer må ikke bebygges eller nyttes til lagring av varer, tomemballasje e.l.

Ubebygde deler av byggeområdene skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Eksisterende vegetasjon og steingjerder skal søkes mest mulig bevart.

Sammenhengende beplantning skal søkes innpasset i egen plan for leplanting i planområdet.

§ 4

a. Bebyggelsen på feltene A-E kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje. Gesimshøyden må ikke overstige 11,5 m. Høyden måles fra topp gesims til høyeste skjæringspunkt mellom veg og tilstøtende terreng.

   Bebyggelsen på feltene F og S oppføres i inntil 3 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 8,5m. Høyden måles som beskrevet ovenfor.

   Småhusbebyggelsen i felt D tillates utvidet med glasstuer og boder/mellombygg i henhold til situasjonsplan datert 10.03.14 og i henhold til utformingsmal for tiltakene A100-A102, A104-A106 datert 08.10.2013 og A103 datert 09.10.2013.

b. Innenfor de områder som på reguleringsplanen er regulert til boligbebyggelse kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem m.v. samt lekeinnretninger og –plasser av ulike slag, samt eventuelle andre typer fellesanlegg.

§ 5

I området for sentrumsfunksjoner skal bebyggelsen nyttes til forretningsformål med nødvendig lagerrom, til kontorer m.v. Bygningsrådet kan tillate at leiligheter innredes i etasjene over 1. etasje.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje eller med gesimshøyde på inntil 12 m. Gesimshøyden måles som beskrevet i § 4.

Det skal på egen grunn være parkeringsplasser nødvendige for eiendommenes behov etter bygningsrådets skjønn.

§ 6

I området for offentlig bebyggelse skal denne nyttes til ungdomsskole, institusjoner m.v. Bygningsrådet kan tillate at boliger innredes dersom de er nødvendige for anleggets drift.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 7

a. Veiene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen og tilhørende lengdeprofiler. Mindre vesentlige endringer kan tillates av bygnignsrådet når disse er vist detaljert i senere bebyggelsesplaner.

b. Boligveiene, gangveiens og parkeringsplassenes detaljerte beliggenhet og utforming skal være vist på ovennevnte bebyggelsesplaner.

§ 8

Friområde skal inngå i det offentlige turveisystemet for denne del av byen og skal opparbeides og behandles etter en særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

§ 9

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

§ 10

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Se eget vedtak i planregister for prinsippskisser for påbygg felt A Tjensvoll.

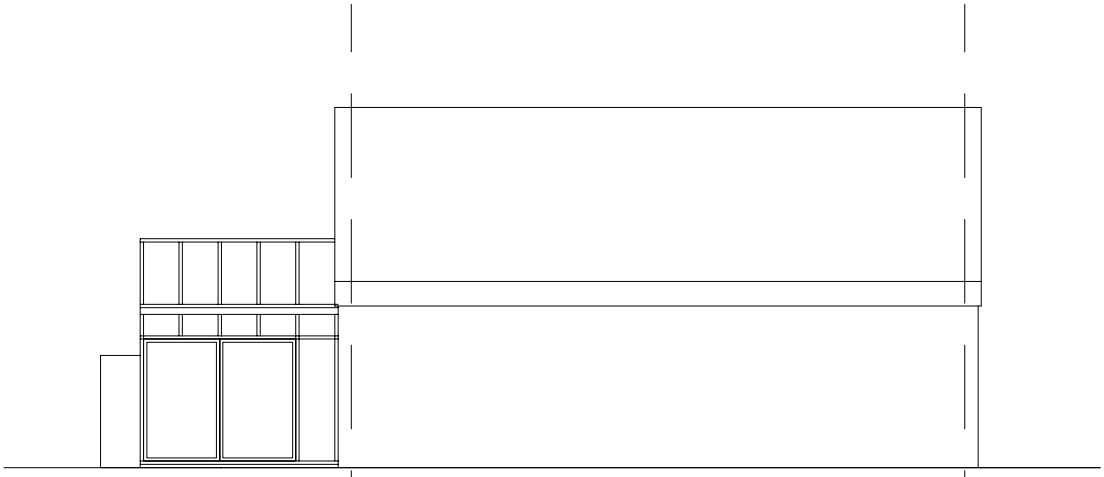


PROSJEKT: UTBYGNINGSPLAN TJENSÅS II - TILBYGG	REV: .	DATO: 08.10.13
BYGGHERRE: BRL TJENSÅS II		TEGNET AV: ie
TITTEL: SITUASJONSPLAN		MÅL: 1:500
ARKITEKTFIRMA: ARKITEKTPARTNER AS — ADRESSE: JENS ZETLITZST. 38, 0268 OSLO — TLF: 51 51 06 80, FAX: 51 51 06 81		TEGNING NR: A001



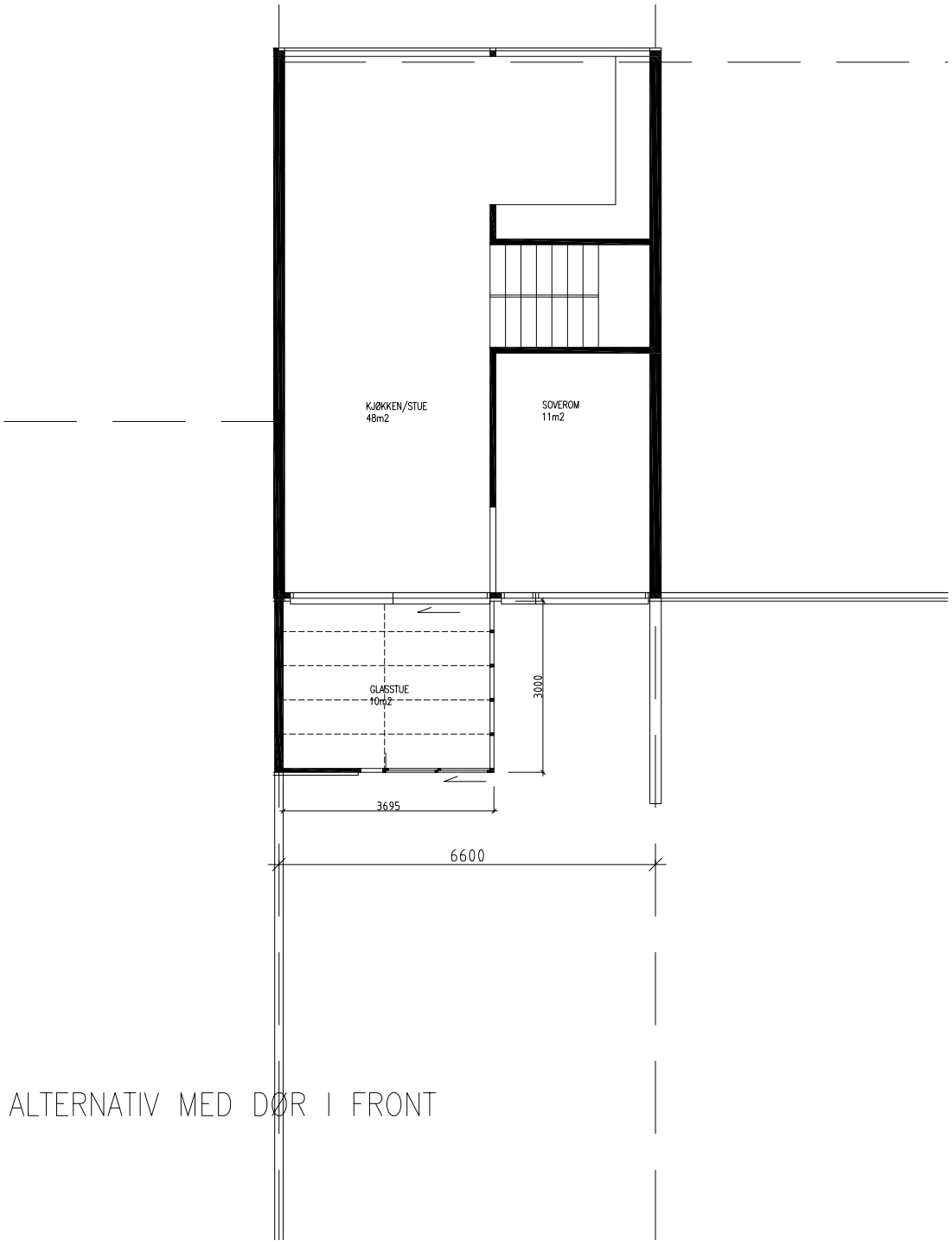
OPPRISS MED SIDEDØR

OPPRISS DØR I FRONT



OPPRISS MED SIDEDØR

PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 08.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T1: FASADEOPPRISS GLASSTUER		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81		TEGN.NR. A100

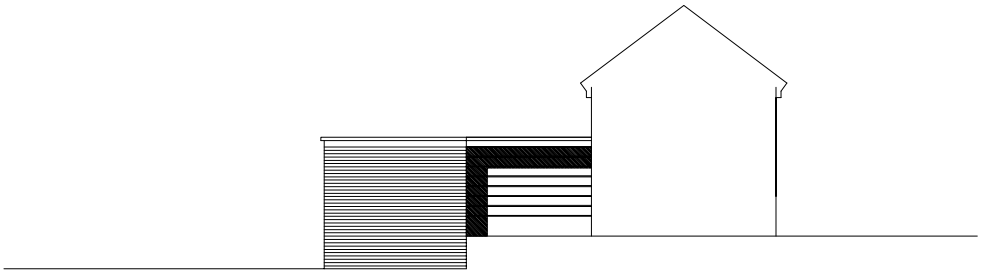


ALTERNATIV MED DØR I FRONT

PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 08.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T1: PLAN GLASSTUER		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81		TEGN.NR. A101

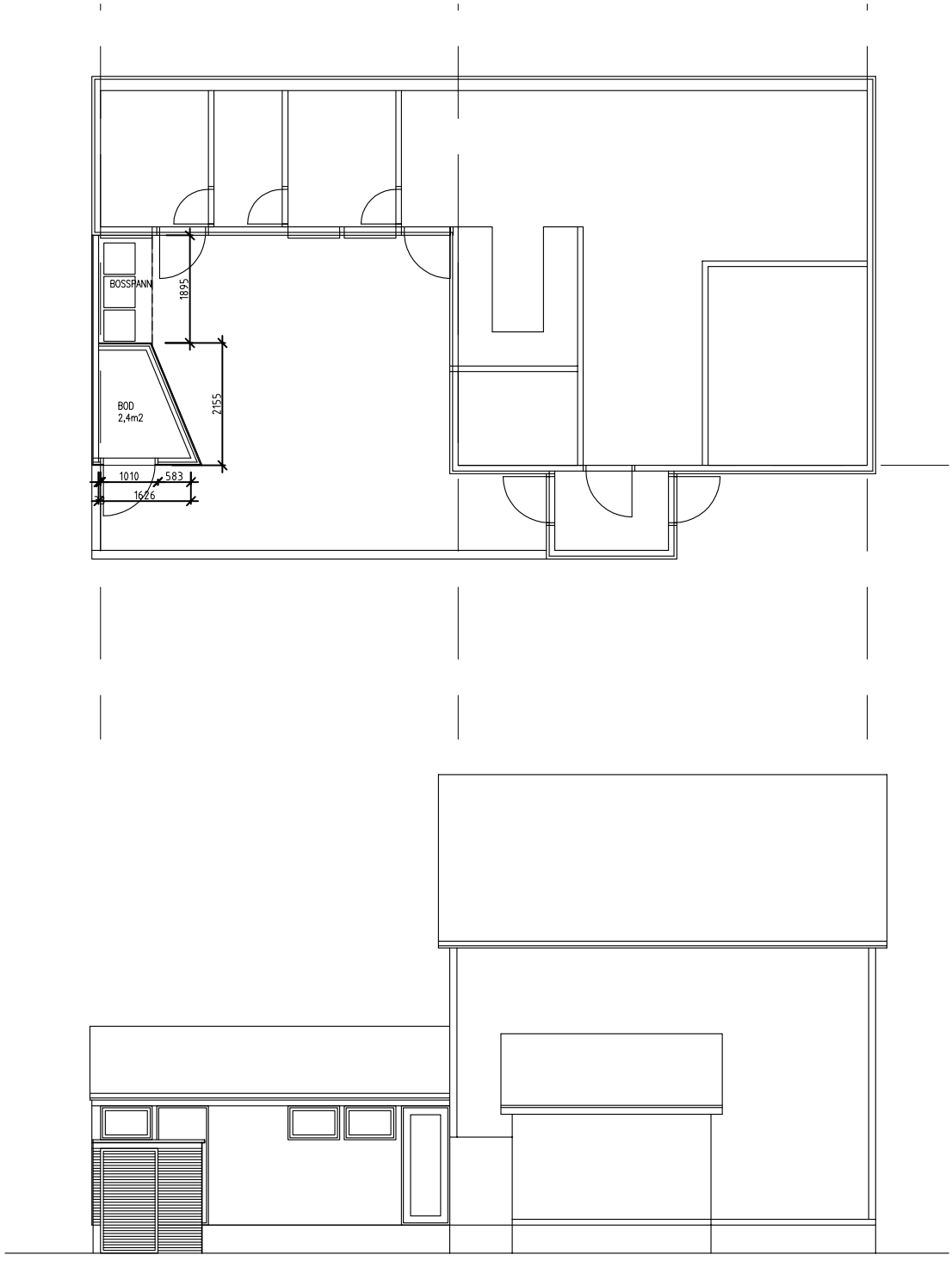


OPPRISS FRA VEI



OPPRISS FRA FORHAGE

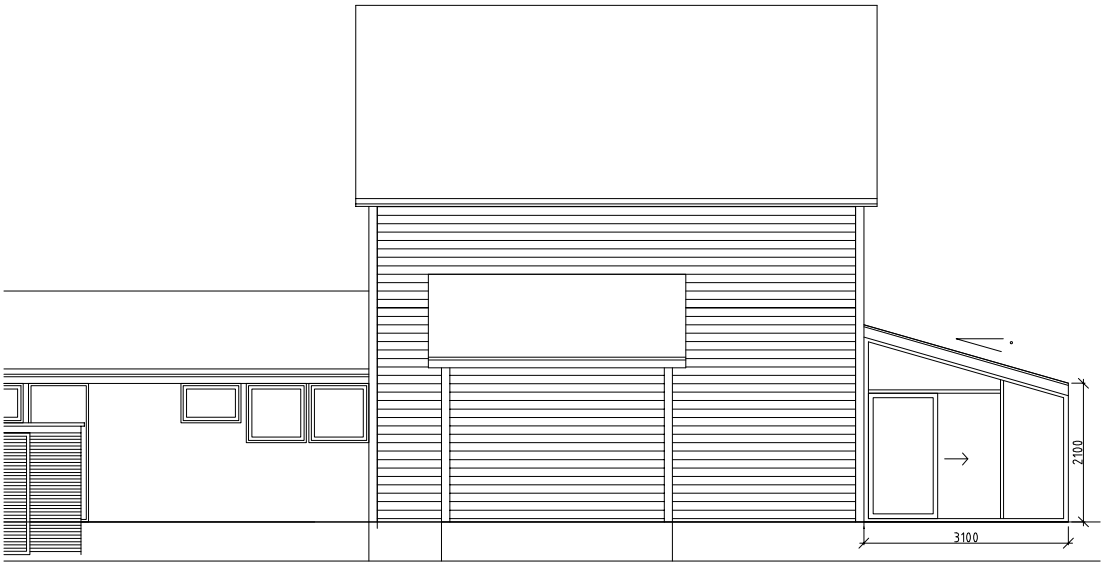
PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 08.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T3: FASADER UTV. BOD		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81		TEGN.NR. A102



PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 09.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T3: FASADEOPPRISS OG PLAN UTV. BOD		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81		TEGN.NR. A103

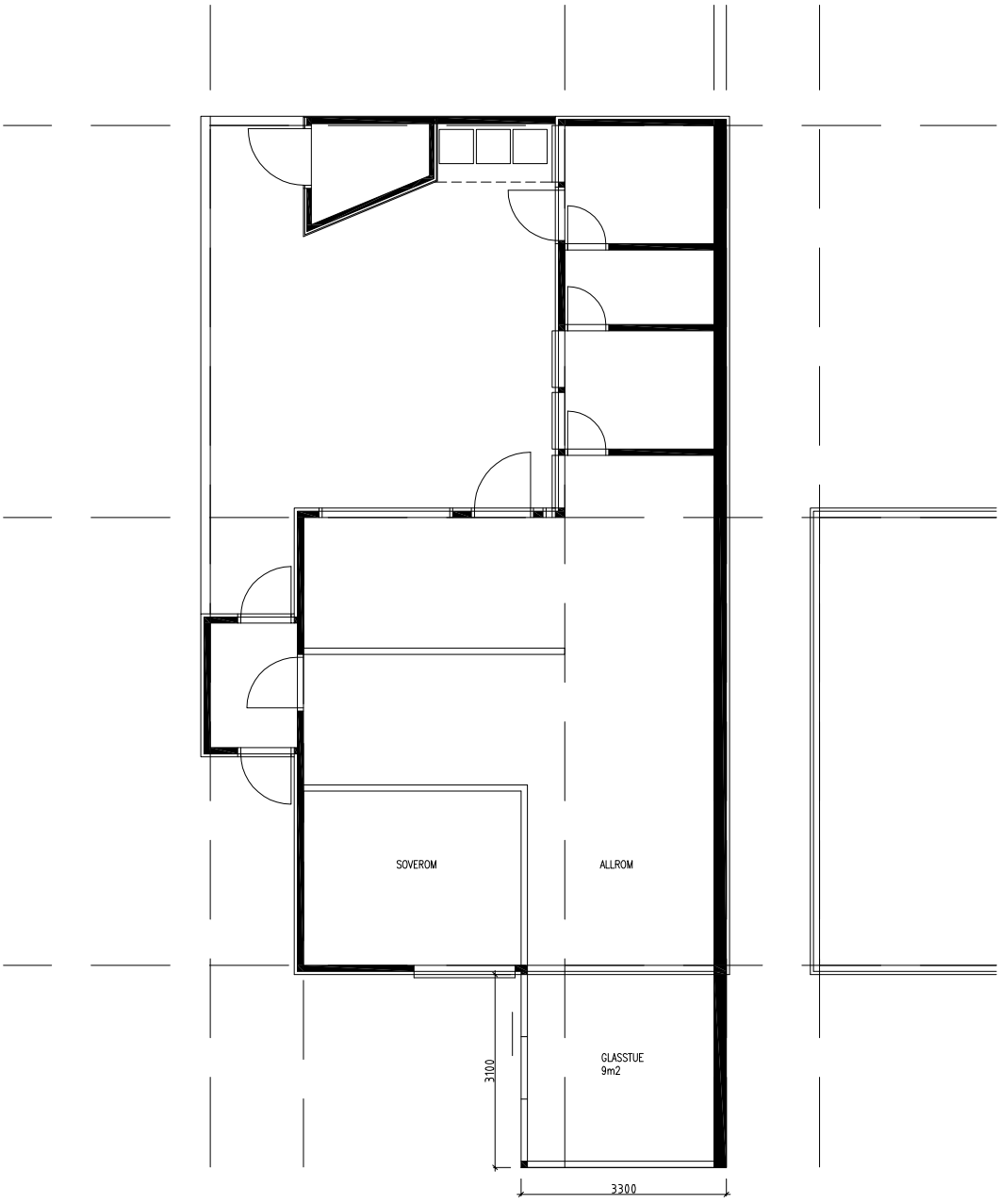


OPPRISS FRONTFASADE



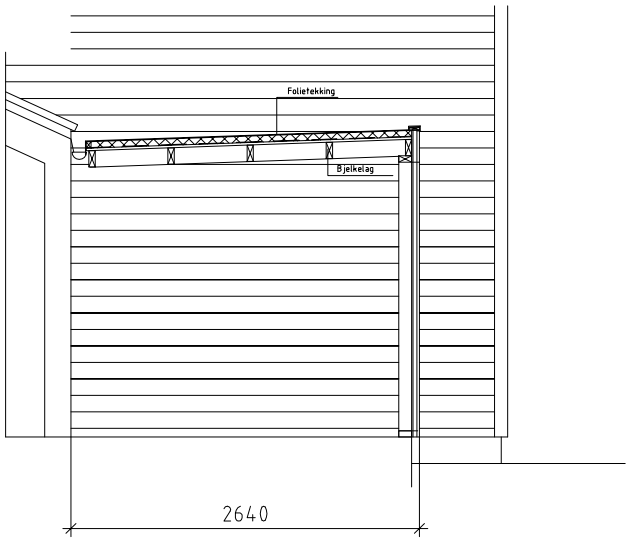
OPPRISS SIDEFASADE

PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 08.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T2: FASADEOPPRISS GLASSTUER		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81		TEGN.NR. A104

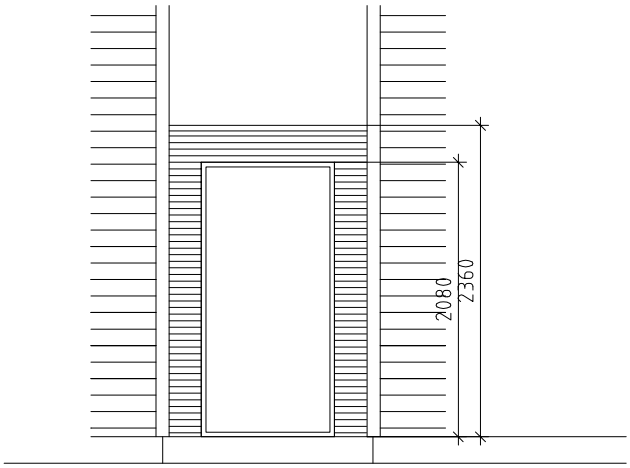


PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 08.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T2: PLAN GLASSTUER		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81		TEGN.NR. A105

SNITT



OPPRISS



PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 08.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T4: SNITT OG FASADE UTV BOD MELLOM HUS		MÅL 1:50
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	TEGN.NR. A106

Tennisveien 19

Nabolaget Solborg/Tjensvoll - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Lassa skole (1-7 kl.) 330 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Stavanger Kristne grunnskole (... 90 elever, 9 klasser	17 min 1.4 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	4 min 0.4 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	4 min 0.4 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km

Offentlig transport

Tjensvoll kirke Linje 4, X73	6 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.2 km
Stavanger Sola	16 min

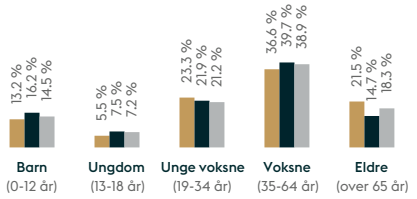
Barnehager

Hannes Lekestue Tjensvoll bhg.... 67 barn	4 min 0.3 km
Solborg barnehage (1-5 år) 20 barn	6 min 0.4 km
Hakkebakkeskogen private bhg. ... 17 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Tjensvoll	7 min
Rema 1000 Mosvannet	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solborg/Tjensvoll	1 301	704
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Stavanger idrettshall	3 min
Solborgveien balløkke	3 min
MOVA Tjensvoll	6 min
SATS Madla	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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 2025

Velkommen til

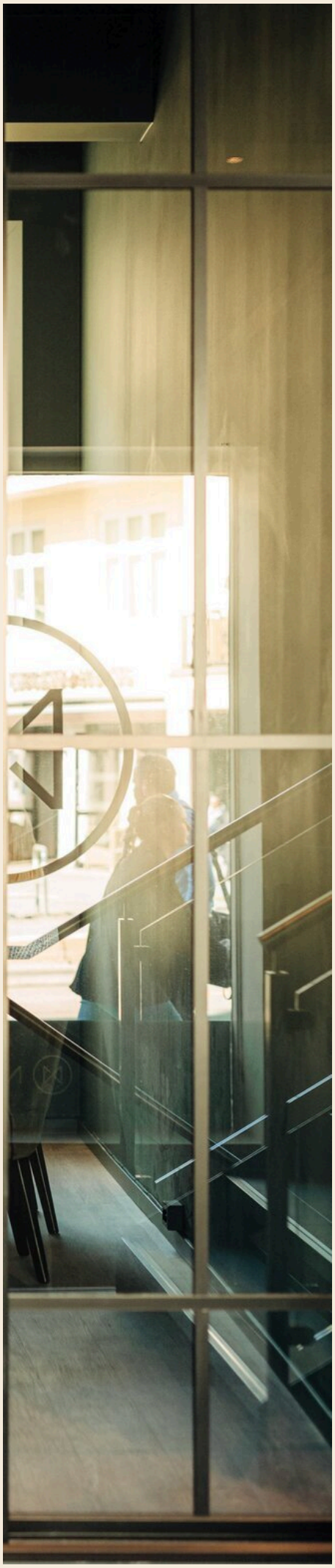
Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.
Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.

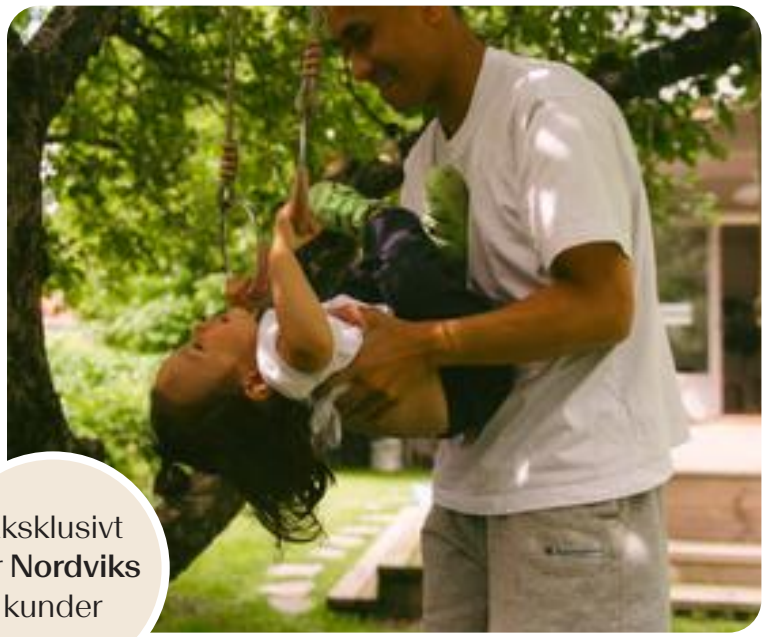


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0297/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tennisveien 19 4021 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 26, bnr 451 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thea Edland

Eiendomsmegler
Sørvest Eiendomsmegling AS
t.edland@nordvikbolig.no
905 85 010