MORGEDALSVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest-2025-86085-20250228-Morgeda
lsveien26-1103-26-295-0-4328221
Ordensregler og vedtekter
Innkalling og protokoll 2024
Regulering
Kommunale opplysninger
Tegninger
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Morgedalsveien 26, 4021 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 26, bnr. 295
Andelsnummer 147

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 **Rapportdato:** 25.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2479 **Referansenummer:** EJ1721

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rogatakst AS

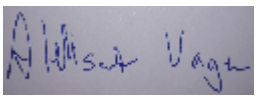
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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.
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.

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 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hjørneleilighet i 1. etasje, oppført i 1975 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Tre/betongkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Tomt er eid av borettslaget, og er opparbeidet med gangstier, parkeringsanlegg, fellesområder og grøntarealer.

Boligen er oppvarmet via strøm.

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

Leilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, av nyere dato.

Ytterveggerer er bygget av isolert bindingsverk. Endeveggen er av betong.
Utvedig fasade består av kledning, betong, beslag og betongplater.

Vinduene er av tre, og har 2-lags isolerglass.
Det er montert ventiler i vinduene.
Vinduene er fra 2000.

Ytterdøren er av tre, og er en lyddør samt b-30-dør (branndør).
Døren er av nyere dato.
Terrassedøren i stuen er av tre, og har 2-lags isolerglass. Døren er fra ca. 2000.

Det er en platting utenfor stuen/soverommet på 18 m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Det er like overflater i leiligheten:
Det er parkett på gulvene. Gangen har flis.
På veggene er det malte veggplater og malt betong.
I taket er det takess og malt betong.

Leiligheten har etasjeskille av støpt betong, over og under, fra byggeår.

Det er en trapp av betong i fellesområdet. Trappen er fra byggeår.
Det er montert håndløper i trappen.

Boligen har malte, profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene og takess i taket.
Badet har flis på gulvet.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjhjørne med forheng.
Badet har et avtrekk i taket koblet til blokkens ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra IKEA, og er av nyere dato.
Frontene er hvite, og har profiler.
Benkeplaten er av laminat
Det er frittstående hvitevarer på kjøkkenet.
Kjøkkenet har fliser som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og kobber. Avløpsrør er av plast.
Det er parkett på gulvet, malte veggplater og betong samt malt betong i taket.

Det er ventilator over komfyren med avtrekk koblet til blokkens ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har noe vannrør av rør-i-rør av nyere dato. Det er også vannrør av kobber, fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenvasken.

Boligens avløpsrør er av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Leiligheten er tilkoblet sentralvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i underskapet på kjøkkenet.

Boligen har elektrisk anlegg hovedsaklig fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på entréen.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har betonggrunnmur og fundamenter av betong fra byggeår.

Det er relativt flatt rundt blokken, samt fall vekk fra blokken.
Det er noe fall langs blokken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

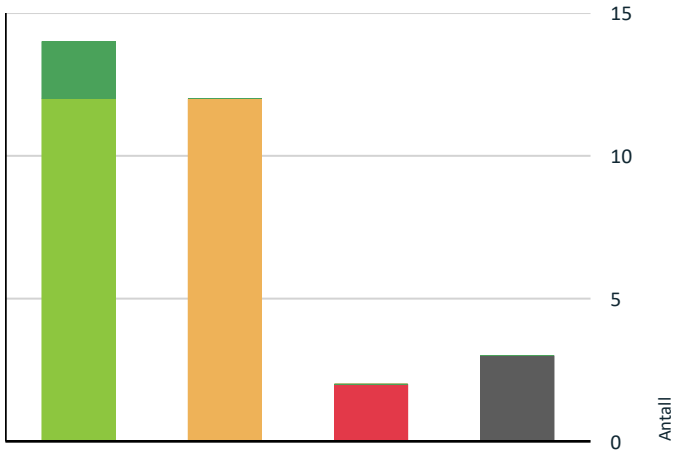
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Gangen mellom soverom og bad er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

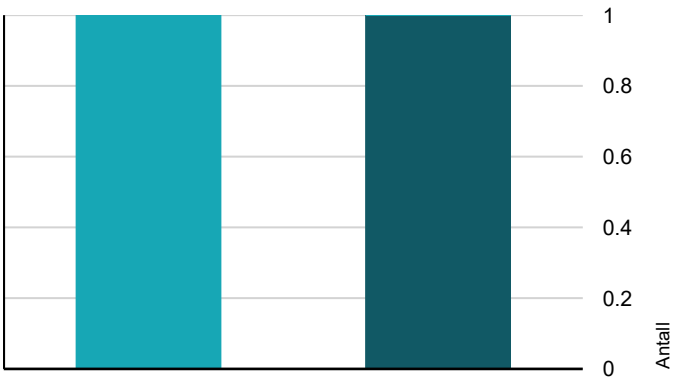
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

Standard
Boligen har noe bedre standard enn byggeåret tilsier, både innvendig og utvendig.

Vedlikehold
Det er behov for noe vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

TG 1 Nedløp og beslag

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, av nyere dato.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggerer er bygget av isolert bindingsverk. Endeveggen er av betong.
Utvedig fasade består av kledning, betong, beslag og betongplater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

TG 1 Vinduer

Vinduene er av tre, og har 2-lags isolerglass.
Det er montert ventiler i vinduene.
Vinduene er fra 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdøren er av tre, og er en lyddør samt b-30-dør (branndør). Døren er av nyere dato.
Terrassedøren i stuen er av tre, og har 2-lags isolerglass. Døren er fra ca. 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en platting utenfor stuen/soverommet på 18 m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

Tilstandsrapport

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 2 Overflater

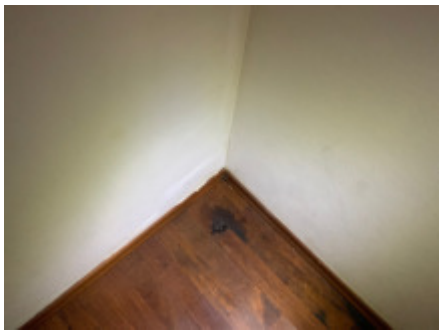
Det er like overflater i leiligheten:
Det er parkett på gulvene. Gangen har flis.
På veggene er det malte veggplater og malt betong.
I taket er det takess og malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe gliper/slitasje i parketten.
Det er saltutslag på veggen på gangen, mellom soverom og bad.
Det er bom i flisene på entrèen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Saltutslag bør sjekkes med borettslaget, da det er mulig dette kommer utenifra.
Bom i flis kan utbedres lokalt.
Gulvet kan slipes eller byttes ved behov.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskille av støpt betong, over og under, fra byggeår.
Det største høydeavviket som er registrert, er på 1 cm.
Det er målt på stuen/kjøkkenet og soverommet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.
Dette er borettslagets ansvar.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Det er en trapp av betong i fellesområdet. Trappen er fra byggeår.
Det er montert håndløper i trappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på den ene siden i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet. Dette er et borettslagansvar.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte, profilerte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er av ukjent alder og utførelse.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og takess i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en luke i våtsonen til dusjen, som ikke er tett/fuktbestandig. Ved dusjing vil det komme inn vann her.
Det er eldre skruehull i våtsonen til dusjen. Hullene er fuget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hullet i veggen bør fjernes, da dette medfører at konstruksjonen tar inn vann. 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.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet.

Tilstandsrapport

Dørterskelen er 7 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt. Ved vannsøl/vannlekkasje vil det ligge igjen vann på gulvet, da det ikke er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen. Sluket er av eldre, ukjent dato.

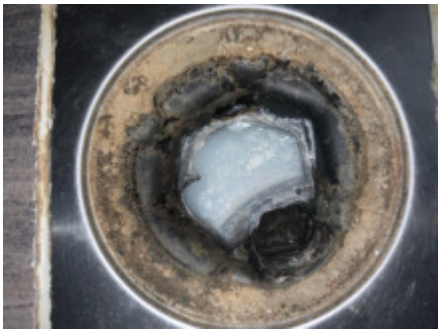
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ingen synlig membran i sluket.
Det er stor sannsynlighet for at det er en skade i membranen i våtsonen/gulvet, basert på fuktmålingene gjort via luken.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Tiltak:

For å lukke avviket må det sjekkes nærmere om det kommer inn fukt via luken eller via en skade i membranen.
Kostnadsestimatet gjelder ny membran i våtsonene, samt arbeid knyttet til dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjhjørne med forheng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til blokkens ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det er sjekket for fukt i konstruksjonen bak dusjsonen via inspeksjonsluken i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert full metning i treverket bak dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om membranen. Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å finne ut om det er brudd på membranen, eller om fukten kommer inn via inspeksjonsluken. Kostnadsestimatet baserer seg på undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra IKEA, og er av nyere dato.
Frontene er hvite, og har profiler.
Benkeplaten er av laminat
Det er frittstående hvitevarer på kjøkkenet.
Kjøkkenet har fliser som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og kobber. Avløpsrør er av plast.
Det er parkett på gulvet, malte veggplater og betong samt malt betong i taket.

Tilstandsrapport



Eldre merker i underskapet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ventilator over komfyren med avtrekk koblet til blokkens ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har noe vannrør av rør-i-rør av nyere dato. Det er også vannrør av kobber, fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenvasken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Halvparten av forventet brukstid gjelder kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Boligens avløpsrør er av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet sentralvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i underskapet på kjøkkenet.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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 hovedsaklig fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på entréen.

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.
   Ukjent

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

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

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?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer og at anlegget er opp mot 50 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Det er antatt drenering fra byggeår på blokken.
Leiligheten ligger over bakkenivå, og påvirkes lite av dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken har betonggrunnmur og fundamenter av betong fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Det er relativt flatt rundt blokken, samt fall vekk fra blokken.
Det er noe fall langs blokken.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type vann- og avløpsledninger.
Blokken er tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

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

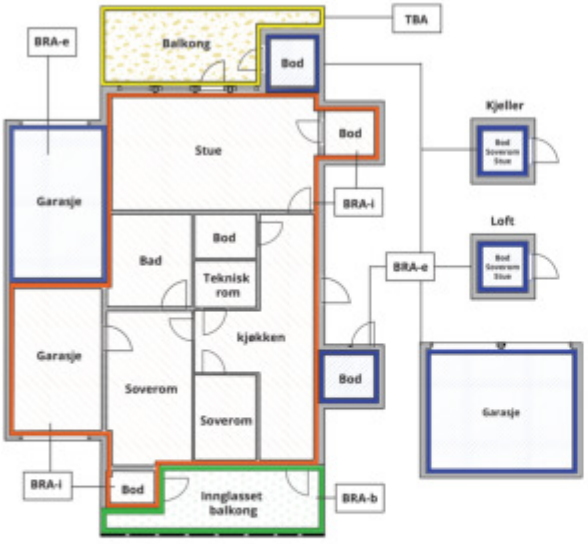
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	47			47	18
Underetasje		7		7	
SUM	**47**	**7**			**18**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Soverom		
Underetasje		Bod «1. etg. Syd-øst»	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Gangen mellom soverom og bad er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	47	0

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	26	295		0	16038.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Morgedalsveien 26

Hjemmelshaver
Tjensås 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
103/	103		Stian Nilsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
147

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 600, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomt er eid av borettslaget, og er opparbeidet med gangstier, parkeringsanlegg, fellesområder og grøntarealer.

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
Megler	25.02.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.02.2025	Det foreligger også midlertidig brukstillatelse fra 1974. Det er fremvist ferdigattest fra 2019 vedrørende nedgravde sanitæranlegg.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	25.02.2025		Fremvist		Nei
Kvitt. off. avgifter	25.02.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	25.02.2025	Det er fremvist tegninger for hele blokksystemet.	Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	25.02.2025		Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	25.02.2025		Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EJ1721

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	301250013

Adresse	Morgedalsveien 26		
Postnummer	4021	**Poststed**	STAVANGER
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei		
Avdødes navn	Stian Nilsen		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Stian Nilsen, hans dødsbo v/bostyrer	**Selger1etternavn**	Fredrik Bie

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.02.2025

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Dødsboet er under offentlig skifte. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.02.2025

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Svendsen, Line

Signert av

bankID

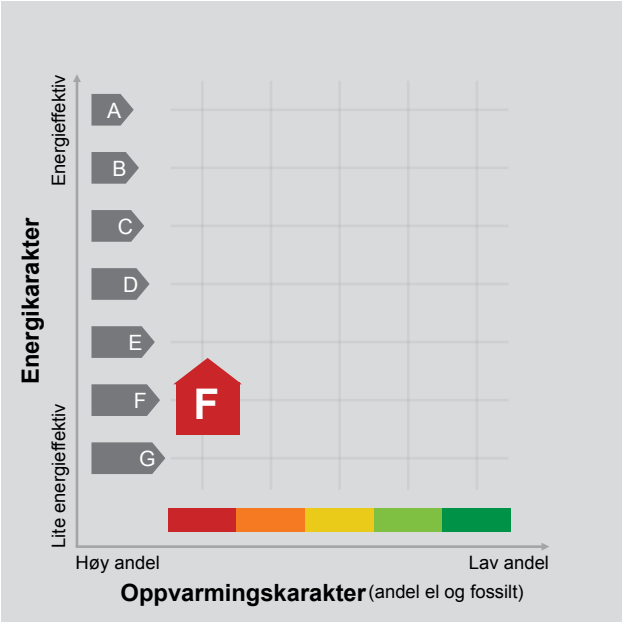
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.02.2025

ENERGIATTEST-2025-86085-20250228-MORGEDALSVEIEN26-1103-

ENERGIATTEST

Adresse	Morgedalsveien 26
Postnummer	4021
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	295
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4328221
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-86085
Dato	28.02.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ORDENSREGLER OG VEDTEKTER

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjems hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

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

Fotballsparking.

Fotballsparking skal ikke skje på plener men kun foregå på kvartalets fotballøkke. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbud overholdes.

Husdyrhold.

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan allikevel holde dyr hvis gode velferdmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 5-2 i husleieloven).
Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden

vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner ikke tillatt. Rørsus på grunn av vanntapping bør såvidt mulig unngås i dette tidsrom.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre.
Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

Parkering.

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.

Særlig for blokkbebyggelse.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Det tilligger beboerne å holde felles trapper, boder, heiser o.l. rene. Beboerne vasker trappene til underliggende etasje etter tur eller i. h. t. oppsatt vaskeliste eller annen overenskomst.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten.

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede _____ adresse _____

Søker herved om å holde _____ begrunnelsen er: _____

_____

_____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen / sameiermøtet.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets / sameiets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller eiendom, f eks skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener , i bed og lignende

4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc eller på annen måte er til ulempe, f eks skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tviltilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen / sameiermøte fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Stavanger den ____/____-____ Eiers / søkers underskrift: _____

Vedlegg: Underskrifter fra de nærmeste naboene / beboerne i oppgangen.

_____

1. Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av: _____

_____

_____

Stavanger den ____/____-____ Styrets leder_____

Vedtekter

for borettslaget Tjensås I , org nr 951 201 499, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 3. mai 2005, oppdatert 17.03.2015, sist oppdatert på generalforsamling 04,05,2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Borettslaget Tjensås 1.

Velkommen til borettslaget Tjensås 1! Vi i styret ønsker at du som ny andelseier skal få litt praktisk informasjon om hvordan vi har det her. Borettslaget Tjensås 1 ble ferdigstilt i 1974 og består av til sammen 183 boenheter, hvorav 156 leiligheter er fordelt på Oscar Mathisens gate og Morgedalsveien samt 27 rekkehus i Ivar Ballangruds Gate og Oscar Mathisens gate. Den som kjøper hus/leilighet i borettslag kjøper samtidig en andel. Alle andelseiere i borettslaget eier sammen alle tomter, bygninger og fellesareal.

Den daglige driften av borettslaget blir ivaretatt av styret som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret blir valgt på generalforsamlingen som består av alle andelseiere. Generalforsamling (GF) blir avholdt en gang i året, hvor det er gjennomgang av økonomi og eventuelle saker som er på agendaen. Hver andelseier har en stemme i saker som er oppe i GF. Styret anbefaler alle å møte da det blir tatt avgjørelser som er viktige og som angår alle. Er andelseier forhindret i å møte kan det gis fullmakt til andre tilstedeværende. Formell innkallelse kommer i forveien.

Borettslaget Tjensås 1 bruker Stavanger Boligbyggelag som forretningsfører. De bidrar med råd og veiledning til styret og andelseier.

FELLESUTGIFTER.

Borettslagets utgifter blir fordelt mellom andelseiere etter en fordelingsnøkkel basert på hus og størrelse på leilighet. Fellesutgiftene består av:

- Renter og avdrag på felles lån
- Kommunale avgifter
- Forsikring av bygninger
- Forretningsførsel
- Utgifter til vedlikehold
- Kabel TV levert av Lyse – AltiBox
- Brannalarm levert av Lyse, med direkte tilknytting til brannvakta
- Vaktmestertjenester

VEDLIKEHOLD:

Ytre Vedlikehold: Det formelle ansvaret for ytre vedlikehold ligger hos borettslaget. Ytre vedlikehold omfatter bygninger, parkeringsplasser og fri-arealene. Det som eventuelt er blitt satt opp av andelseier selv er hver enkelt beboers ansvar, som terrasser, gjerder, overbygg på terrasser osv. Skulle det være noe som kommer inn under borettslagets ansvar skal styret kontaktes så fort som mulig.

- Blomsterkasser: store trær i blomsterkasser er ikke tillatt. De kan resultere i sprekker i betongen noe som igjen kan lede til lekkasjer.
- Glassfasade: Er planen å installere glassfasade på terrassen (foran og bak) må man følge mal for dette.
- Beboer er ansvarlig for å holde sluker på terrasser rene og åpne.
- Beboer er også ansvarlig for å sjekke at vinduer og dører har lengst mulig levetid (smøre låser, lakkere dørterskler på veranda etc.). Er det påbegynt skade må dette rapporteres til styret.

Innvendig vedlikehold: Hver andelseier har plikt å holde boenheten vedlike. Alt innvendig vedlikehold, inkludert dører, vinduer, elektrisk anlegg og sanitærutstyr og varmtvannsberedere, er andelseiers ansvar. Unntaket er sikringsskap og ventilasjonsanlegg.

BOSSTØMMING:

Blokken i Oscar Mathisens Gate har nedgravde bossdunker på parkeringsplassen utenfor. I Morgedalsveien har hver inngang egne dunker som blir satt ut av vaktmester. Har beboer større ting som må kastes (eks. ved renovering) må en selv fjerne dette. Rekkehusene har egne dunker. Husk å sortere!

SKADER:

- Har det oppstått skader på vinduer, dører etc. som følge av beboers uaktsomhet er det beboer selv som er pliktig til å erstatte eventuelle reparasjoner.

- Er vaske- oppvaskmaskiner montert i rom uten sluk kan dette føre til store vannskader. Boenheten bør derfor ikke forlates når disse går.

PARKERING:

På grunn av stor pågang i område som følge av nye DNB Arena, har det blitt nødvendig å gjøre noen tiltak for å forhindre at ikke våre parkeringsplasser blir brukt under arrangementer. Borettslaget har en avtale med Stavanger Parkering som skriver ut bøter ved arrangementer. Alle beboere skal ha et parkeringsbevis i frontruten. Besøkende skal benytte et parkeringskort for besøkende. Kontakt styret for utdeling av parkeringstillatelser. På parkeringsplassen utenfor Oscar Mathisens Gate er det blitt satt opp en bom. Den fungerer på den måten at man ringer til bommen (gratis) og bommen åpnes. Det er kun registrerte brukere(telefonnummer) som kan benyttes. Det er også mulig å kjøpe en fjernkontroll som åpner bommen. Denne kan bestilles av styret. Lastebiler, campingvogner, tilhengere og avskiltede biler skal ikke parkeres på parkeringsplassene.

Vi minner også på at det ikke er lov å parkere ved rekkehusene i Oscar Mathisens gate og Ivar Ballangruds Gate. Kun innkjøring ved nødvendige ærender.

BRANNALARM:

Hver boenhet har en brannalarm som er tilknyttet direkte til brannsentralen 110. Inne i boenheten er det en altibox sentral med alarm og en sensor i taket med alarm.

Alarmen virker på to måter, går alarmen i taket er det i din boenhet som har utløst alarmen. Når alarmen går har du mulighet til å deaktivere denne med bryteren på veggen. Det er da viktig at du ringer brannsentralen fortest mulig for å avverge en utrykning og forklare hvorfor alarmen har gått. Blir ikke dette gjort vil alarmen i altibox sentralen gå i alle boenhetene i din inngang. Har alarmen i en av naboleilighetene gått vil alarmen i altibox sentralen utløses og boenheten skal evakueres øyeblikkelig.

Viktige nummer:

- BRANN 110

- Altibox kundesenter: 05973

Får du eventuelle henvendelser fra LYSE om at det er registrert feilmeldinger, er det viktig at du kontakter dem for å finne ut av feilen. Beboer er selv ansvarlig for å skifte batterier i sensoren i taket. Mens det i altibox sentralen er ett nødstrøms batteri som reparatører må skifte.

KABEL TV og INTENETT:

Tjensås 1, har avtale med Lyse (Altibox) for levering av signaler. Ønskes det utvidet tilbud eks. opptaksfunksjon eller filmleie. Kontakt Altibox kundesenter på tlf: 05973.

BODER:

Alle leiligheter har tilhørende bod i kjeller med lås. Det skal ikke lagres møbler etc. i fellesarealene. Rekkehusene har bod utenfor.

NØKLER:

Tjensås 1 har i 2013 fått installert systemnøkler. Hver boenhet har nå en nøkkel som passer til inngangsdører, postkasse og bod. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av låser. Hvis nøkkel mistes eller beboer ikke kommer inn kan vaktmester Gorgon kontaktes. De kommer og åpner mot et gebyr på 1.000 kr. Ønskes det flere nøkler, ta kontakt med styret. Beboer må selv betale for ekstra nøkler.

VENTILASJON:

Det er sentralt viftesystem i leilighetene, skal kjøkkenviften byttes ut er det viktig at den nye viften har spjeld. Det er forbudt å sette inn vifte med motor da dette skaper ubalanse i viftesystemet.

FREMLEIE:

Skal leiligheten leies ut for en periode må dette søkes om skriftlig til styret.

ENDRINGER:

All endring av fasade/utbygging av bygg skal søkes om til styret.

DUGNAD:

Hver vår avholder vi dugnad hvor vi koster og rydder utearealene. En koselig ettermiddag der vi får treffe mange av våre naboer. Har du ikke mulighet til å arbeide setter vi alltid pris på at noen stiller med kaffe og kaker.

Hilsen

Styret i Tjensås 1.

INNKALLING OG PROTOKOLL 2024

Mandag 15.04.2024, kl. 18:00

Hotell Energi

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Hundehold, herunder kjæledyr i Tjensås-I

6 NYTT VARMVANNSANLEGG I BLOKKER

7 Parkeringsløsning

8 Rør og kloakk badet

9 Innmeldt sak fra andelseier

10 Valg

- 10.1 Valg av leder for 2 år
- 10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 10.4 Valg av valgkomité
- 10.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Tjensås I

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 320.000,- + kr 200.000,- i forbindelse med rørprosjektet, et tillegg kun i prosjektperioden. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Hundehold, herunder kjæledyr i Tjensås-I

Når Alzheimer banker på, stikker gamle kjenninger av. For å motvirke ensomhet og sorg over tap av normale ferdigheter, ble for vår del en søknadsprosess om anskaffelse av hund satt i gang. Resultatet av naboers velvillige innstilling og Styret sin innvilgelse av hundehold har gitt en "arbeidende demenshund" der bruker er blitt glad, frisk og fornøyd. Får plenty med mosjon. Gitt nye "venner" i samvær med andre hundeeiere. Pårørende får i tillegg avlastning. "Demenshunden" Miles har ikke mottatt klager fra naboer etter snart 4 år i aktiv tjeneste.

Å ha kjæledyr, herunder hund, kan ha en uvurderlig
oppside. Gjennom et fornuftig kjæledyrreglement i borettslaget, kan ulemper
løses. Det er å håpe at beboerne i Tjensås-I ikke stenger døren for å kunne ha
kjæle-og bruksdyr.

Forslag til vedtak: Hundehold i ordnede former tillates. Kjæledyrreglementet, utarbeidet for å ivareta både beboers-og naboers behov, må følges.

Styrets innstilling: I henhold til vedtektenes §4, 4-1 Boretten, underpunkt 5, så er husdyrhold på generelt grunnlag ikke lov, men ved særskilte behov vil styret kunne innvilge søknad om husdyrhold.

I et tilfelle som beskrevet i innmeldt sak, vil styret stille seg positive til en søknad om hundehold.

6. NYTT VARMVANNSANLEGG I BLOKKER

IHT. folkehelse institutet (FHI) har boligselskap krav i internforskiften for helse og miljø og sikkerhet til å etablere rutiner som sikrer at : (Jeg siterer)

1. Varmtvannet til beboere har tilstrekkelig høy temperatur ved normal drift, og at anlegget er tilstrekkelig dimensjonert til å forta sjokkoppvarming.

2. Regelmessig sjokkoppvarming planlegges og varsles, slik at behandlingen kan bli effektiv i alle boenheter.

Det er viktig å ta forholdsregler slik at skolding p.g.a. den høye temperatuen unngås.

Videre står det at Temperatur i bereder bør holde minst 70 grader for å unngå legionellabakterie vekst !

Gjennomspyling av dusjen med 70 grader vann i 5 minutter 4 ganger i året og regelmessig gjennomspyling på 60 grader gir god sikkerhet mot ligionella bakterier.

Jeg har sendt mail til styret at hos meg får jeg kun 58 grader på varmvannet ,

dette er ikke tilstrekkelig , det bør være over 60 grader for å unngå bakterievekst.

Mitt spørsmål er :

Vil borettslaget følge FHI krav til varmvannsanlegg ,og etablere rutiner for sjokkoppvarming ?

Vil borettslaget sørger for at varmvann i tappepunkter i leiligheter er over 60 grader ?

Videre mangler vi opplysninger om hvordan varmtvanns rekningen bli fakturert,

Går den inn i leie pr mnd (felles utgifter)?

Eller vil den bli fakturert til den enkelte beboer ?

Mvh

M. Dreggevik

Morgedalsveien 22

Forslag til vedtak: At rutiner bli utarbeidet !

Styrets innstilling: Anlegget er installert av profesjonelt rørleggerfirma, som ivaretar sikkerheten rundt et slikt anlegg.

Styret får oversendt FDV dokumentasjon på anlegget, som vil ivareta rutinene.

Angående fakturering av forbruk varmtvann, så er det allerede sendt ut informasjon om dette.

Til orientering.

7. Parkeringsløsning

Jeg ønsker å melde inn en sak ang parkeringsløsning. Hvertfall i den delen av borettslaget der vi allerede har bom for å komme inn på selve parkeringen. Ber om at det vurderes å gå over til en digital løsning for gjesteparkering istedenfor parkeringsbevis som må legges i vindu,da dette er en tungvint løsning. I tillegg gir det ikke helt mening å måtte registrere med lapp i vindu når en allerede må ringe for å åpne bom,som betyr at det er enten en selv eller noen besøkende som parkerer på gjesteparkering.

mvh Katja Bozic

Forslag til vedtak: Flere selskaper tilbyr digitale løsninger der beboer selv registrerer gjester som skal parkere i en app. Bytte over til digital løsning istedenfor fysisk parkeringsbevis.

Styrets innstilling: Styret vurderer fortløpende hvilke løsning for parkering som er best, for og ha et fungerende system for alle aldersgrupper.

Til orientering

8. Rør og kloakk badet

Hei,

Etter utført rør rehabilitering, hadde vi i kort periode 3 hendelser det kloakken var tett og rant over hele

Første gang når det skjedde hadde vi hatt kontakt med styreleder, der vi ble videresendt til Sig Halvorsen, da ble vi beskyldet for

Når det skjedde igjen, vi følte oss ikke ble hørt og bestemte bare å rense den selv, men vi har hørt at det har skjedd hos naboen også det

Når det skjedde 3.gang var det samme hos naboen og kom rørleggeren og prøvde å finne ut

I alle disse 3 oversvømmelse har vi fått sopp i vegen og måtte vi kaste 3 Badematte og kloakk lukten vil ikke forsvinner av

Dette synes vi er ikke greit og ønsker at denne ble tatt på alvor.

Dere kan gjerne komme på befaring og se både på kjøkkenet og badet.

Etter utført rør rehabilitering, hadde vi i kort periode 3 hendelser det kloakken var tett og rant over hele badet.

Første gang når det skjedde hadde vi hatt kontakt med styreleder, der vi ble videresendt til Sig Halvorsen, da ble vi beskyldet for oversvømmelse.

Når det skjedde igjen, vi følte oss ikke ble hørt og bestemte bare å rense den selv, men vi har hørt at det har skjedd hos naboen også det samme.

Når det skjedde 3.gang var det samme hos naboen og kom rørleggeren og prøvde å finne ut problemet.

I alle disse 3 oversvømmelse har vi fått sopp i vegen og måtte vi kaste 3 Badematte og kloakk lukten vil ikke forsvinner av leiligheten.

Dette synes vi er ikke greit og ønsker at denne ble tatt på alvor.

Dere kan gjerne komme på befaring og se både på kjøkkenet og badet vårt.

Mvh

Eleni og Thomas Teich

Leil.nr H0104

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Styret har kontaktet Sig Halvorsen for og utbedre problemet, da dette er en reklamasjonssak mot utførende firma.

Til orientering

9. Innmeldt sak fra andelseier

Hei. I f m årets generalforsamling vil undertegnede på vegne av min mor Bergit Paige foreslå følgende for generalforsamlingen:

At styret påminner beboerne om vilkårene i borettslagets husforsikring.

Feks- Om det blir lekkasje i en cisterne- er beboer dekket?
Hvor lenge kan man ha en cisterne?
Hva med vanntanken? Skal den sjekkes regelmessig?

Om det blir lekkasje fra terrassen over, hva er prosedyrene for å utbedre skaden?

Bør borettslaget utbedre konstruksjonen av terrassene? Mulig at terrasser uten glass skal prioriteres?
Det er mange lekkasjer i borettslaget.

Vi ber at dette blir tatt opp som et eget punkt på generalforsamlingen.

Mvh Ruth Osmundsen
for Bergit Paige

Forslag til vedtak: Til orientering

Styrets innstilling:

1. Angående borettslagets bygningsforsikring, så dekker denne ikke innbo og løsøre, eller manglende vedlikehold inne i andelsleilighetene. Eventuelle oppståtte skader skal meldes inn via: bate.no/for-deg/skademelding

2. Lekkasjer fra innvendige røropplegg, cisterne eller varmtvannsbereder, så dekkes kun eventuelle følgeskader av forsikringen så fremt at skade er plutselig og uforutsett. Skyldes lekkasje manglende vedlikehold fra andelseier eller uaktsomhet, vil andelseier komme i ansvar.

Styret minner om andelseiers vedlikeholdsplikt, som er beskrevet i vedtektenes punkt 5. Vedlikehold, 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

3. Styret minner om at andelseier må sørge for rensing av sluker på terrasser, slik at lekkasjer forhindres.
Styret jobber jevnlig med bygningsmessig vedlikehold, nettopp for å redusere lekkasjer i borettslaget og redusere kostnadene lekkasjer medfølger.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

10.4 Valg av valgkomité

10.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		9 705 048	9 509 700	10 860 284
Andre driftsinntekter	1	68 589	13 860	0
Lading el-bil		106 850	82 783	83 750
Sum Inntekter		9 880 487	9 606 343	10 944 034
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	593 320	593 320	593 320
Avskrivninger	7	160 068	160 068	0
Forretningsfører honorar		324 564	312 984	333 977
Tilleggstjenester forretningsfører		6 796	33 859	6 796
Revisjonshonorar	3	17 126	6 335	15 332
Vaktmestertjenester		784 074	620 729	855 820
Drift og vedlikehold	4	2 634 887	2 583 217	2 141 475
TV og/eller internett		390 307	393 068	393 070
Renovering	5	19 979 543	10 930 823	600 000
Forsikringer		1 176 728	977 623	1 267 088
Kommunale avgifter		1 665 232	1 606 696	1 932 849
Energi/strøm		641 421	261 366	360 000
Kontingent Boligbyggelag		54 900	54 900	54 900
Administrasjonskostnader		103 198	141 152	106 260
Sum kostnader		28 532 164	18 676 138	8 660 887
Driftsresultat		-18 651 677	-9 069 796	2 283 147
Finansielle poster				
Renteinntekter		169 140	105 121	35 000
Rentekostnader		1 457 452	458 041	2 758 000
Netto finanskostnader		1 288 312	352 920	2 723 000
Resultat	6	-19 939 989	-9 422 716	-439 853

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	1 184 775	1 184 775
Bygninger	7	24 882 046	24 882 046
Andre driftsmidler	7	985 280	1 145 348
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		27 052 101	27 212 168
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 728	15 828
Forskuddsbetalte kostnader		1 509 993	1 140 916
Andre fordringer		7 551	5 495
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		6 650 428	8 442 551
Sum omlŋpsmidler		8 180 700	9 604 789
SUM EIENDELER		35 232 800	36 816 958

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		18 300	18 300
Opptjent egenkapital		-16 903 311	3 036 678
Sum egenkapital	8	-16 885 011	3 054 978
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	9	39 050 000	22 578 086
Borettsinnskudd		7 404 000	7 404 000
Sum langsiktig gjeld		46 454 000	29 982 086
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 279	13 522
Leverandŋrgjeld		3 761 626	1 607 193
P³ lŋpne renter		17 011	4 763
Annen kortsiktig gjeld		1 864 895	2 154 416
Sum kortsiktig gjeld		5 663 811	3 779 894
Sum gjeld		52 117 811	33 761 980
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		35 232 800	36 816 958

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Sverre Hansen	J an Martinussen	Hege L³ der
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Tjensås I

Borettslaget Tjensås I ligger i Stavanger kommune og består av 183 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 951201499.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Sverre Hansen
Styremedlem, Jan Martinussen
Styremedlem, Hege Låder
Varamedlem, Noor Mohamed Hussain
Varamedlem, Gjertrud Tove Bjelland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 12 styremøter.

Arrangementer:

Det blir avholdt en dugnad for å rydde uteområder i borettslaget før 17. mai.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Avslutning av rørprosjektet med stor suksess. Innenfor tid, kost og kvalitet.
Forhandlet frem bedre renteavtale enn markedsnivå i DNB
Dialog med prosjektleder for sprengning av ny vanntunnel til Tjensvoll
Møter med takspesialisten
Befaring med andre leverandører for mulig rehabilitering av tak på blokker
Etablere automatisk varmtvann måleravlesnings system fra Kamstrup
Fått betydelig rabatt på IF forsikring etter rør prosjektet.
Årlig reduksjon på forsikringspremien pålydende kr 141 770.
Administrert og håndtert oppussing av OM38
Søkt kommunen om beskjæring av trær på motsatt side av MV
Adm. innkjøp av komfyrvakter
Sendt ut og hentet inn spørreskjema
Gjennomført dugnad før 17. mai.
Håndtert lang og krevende prosess med advokat for utskifting av nye beboere i kommunal leilighet
Reforhandlet internett og TV løsning fra Lyse
Adm. og kommunisert med beboere angående nye gjerder
Adm. og håndtert et betydelig antall lekkasjer
Reparasjon av hovedvannledning i MV12 og 14
Gjennomført vellykket sluttbefaring av rørprosjekt
Ekstra adm. og kostnader ifm. store snømengder
Flere møter med prosjektledelsen for rør rehab prosjektet
Kartlegging, oppfølging og gjennomgang av ulike skader og mangler ifm. rør-rehabiliteringsprosjektet med prosjektledelsen
Adm. og fulgt opp skader og vannlekkasjer
Økonomistyring og oppfølging
Kostnader vedlikehold
Risiko for vannlekkasjer innvendig og utvendig
Administrere og befare skadesaker
Administrere parkering og nøkkelsystem

Utdeling nye parkeringskort
Oppfølging parkeringsbøter
Reparasjon av blomsterkasser
Drenering av vann nederst i Morgedalsveien
Oppfølging av Gorgon Vaktmesterservice
Gjennomføring av parkeringskontroll i OM gate
Prisjustering lading EL biler
Betydelig antall skader og vannlekkasjer
Møter med BBE takst
Skadedyr bekjempelse og oppfølging
Etablering av sykkel skinner ned i underetasjene i blokker
Befaring og oppfølging hos flere beboere.

HMS-arbeid:

Siste periode har det ikke vært avholdt brannøvelse. Skal avholdes våren 2024.

Styret fortsetter å fokusere på et godt HMS arbeid og planlegger å utarbeide egne spørreskjema som skal sendes beboere for å identifisere risiko elementer og i neste omgang iverksette tiltak.

Styrets planer fremover

Lage nye websider for borettslaget
Grave opp og legge ny asfalt med drenering inn mot OM38
Få etablert og idriftssatt nytt automatisk system for varmtvann måleravlesning
De siste oppfølgingene av rehabilitering av rørprosjektet
Rehabilitere tak på blokken i OM13-19
Få montert solfangere for lavere kostnader til varmtvann i samme blokk omtrent samtidig
Utvendig vask av blokker
Undersøkelse og gjennomføring av vedlikehold av rekkehus
Oppgradering av lekeplasser
Brannøvelse
Dugnad
Gjennomføre Radontiltak på gjenstående boenheter
Fortsette etablering av vedlikeholdssystem
Kontinuerlig vurdering av forsikringsselskap
Oppfølging av beplanting i balkongkasser
Utarbeide langtidsplan for bygg vedlikehold
Iverksette gjennomgang og lage en oversikt over Rekkehusene i Oscar Mathisens Gate, Ivar Ballangruds Gate og Morgedalsveien m.h.t maling, vedlikehold og eventuelt fasadevask i 2024.
Dugnad for rydding av uteområdet 06.05, kl. 18.00 – 20.00
Fortsette HMS arbeidet

Forsikringsavtale

Borettslaget Tjensås I er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562665.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

FORSLAG TIL VEDTAK
Hundehold i ordnede former tillates. Kjæledyrreglementet, utarbeidet for å ivareta både beboers-og naboers behov, må følges.

BEGRUNNELSE
Velferdsstaten er i forandring. Statens hjelpende hånd kan bli mindre utstrakt. De utfordringer som det store kull av etterkrigsbarn utgjør sammen med at eldredelen i hele befolkningen øker, har resultert i den statlige reformen "bo-trygt-hjemme". Dermed har klokken ringt en gang for både ung og gammel at de gjør klokt i å lage en plan B for hva de bør gjøre når fremtidig offentlig hjelp ventelig vil avta.

Når Alzheimer banker på, stikker gamle kjenninger av. For å motvirke ensomhet og sorg over tap av normale ferdigheter, ble for vår del en søknadsprosess om anskaffelse av hund satt i gang. Resultatet av naboers velvillige innstilling og Styret sin innvilgelse av hundehold har gitt en "arbeidende demenshund" der bruker er blitt glad, frisk og fornøyd. Får plenty med mosjon. Gitt nye "venner" i samvær med andre hundeeiere. Pårørende får i tillegg avlastning. "Demenshunden" Miles har ikke mottatt klager fra naboer etter snart 4 år i aktiv tjeneste.

Å ha kjæledyr, herunder hund, kan ha en uvurderlig oppside. Gjennom et fornuftig kjæledyrreglement i borettslaget, kan ulemper løses. Det er å håpe at beboerne i Tjensås-I ikke stenger døren for å kunne ha kjæle-og bruksdyr.

ARVID HOVE
MORGEDALSVEIEN 26
LEIL. HO402
92840945

PS. Dersom ønskelig kan jeg møte med Miles når saken skal opp på generalforsamlingen for å utdype og eventuelt svare på spørsmål.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensås I mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Hotell Energi.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

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

Vedtak:
Mette Gundersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 36 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 37 stemmeberettigede.
Dessuten møtte styreleder Sverre Hansen og Arne E. Gundersen fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

Styret gikk igjennom rehabiliteringsprosjektet, før behandling av sak 2. årsregnskapet.

2. Årsregnskapet for 2023

Møteleder presenterte hovedposten i årsregnskapet

Det ble bemerket at kr 200.000,- i styrehonorar skal føres på avdeling blokk, da det er avdeling blokk som har hatt rehabiliteringsprosjektet. Dette gjelder for 2022 og 2023 regnskapet.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styreleder orienterte fra styrets arbeid og planer fremover.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 320.000,- + kr 200.000,- i forbindelse med rørprosjektet, et tillegg kun i prosjektperioden.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 520.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Hundehold, herunder kjæledyr i Tjensås-I

Møteleder og forslagsstiller presenterte saken.

Vedtak:

I henhold til vedtektenes §4, 4-1 Boretten, underpunkt 5, så er husdyrhold på generelt grunnlag ikke lov, men ved særskilte behov vil styret kunne innvilge søknad om husdyrhold.

Tatt til orientering

6. NYTT VARMVANNSANLEGG I BLOKKER

Møteleder og forslagsstiller presenterte saken.

Vedtak:

At rutiner bli utarbeidet.

Til orientering.

7. Parkeringsløsning

Møteleder og forslagsstiller presenterte saken.

Vedtak:

Styret vurderer fortløpende hvilke løsning for parkering som er best, for og ha et fungerende system for alle aldersgrupper.

Til orientering

8. Rør og kloakk badet

Styreleder orienterte kort om saken.

Vedtak:

Styret har kontaktet Sig Halvorsen for og utbedre problemet, da dette er en reklamasjonssak mot utførende firma.

Til orientering

9. Innmeldt sak fra andelseier

Møteleder og forslagsstiller presenterte saken.

1. Angående borettslagets bygningsforsikring, så dekker denne ikke innbo og løsøre, eller manglende vedlikehold inne i andelsleilighetene. Eventuelle oppståtte skader skal meldes inn via: bate.no/for-deg/skademelding

2. Lekkasjer fra innvendige røropplegg, cisterne eller varmtvannsbereder, så dekkes kun eventuelle følgeskader av forsikringen så fremt at skade er plutselig og uforutsett.
Skyldes lekkasje manglende vedlikehold fra andelseier eller uaktsomhet, vil andelseier komme i ansvar.

Styret minner om andelseiers vedlikeholdsplikt, som er beskrevet i vedtektenes punkt 5. Vedlikehold, 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

3. Styret minner om at andelseier må sørge for rensing av sluker på terrasser, slik at lekkasjer forhindres.
Styret jobber jevnlig med bygningsmessig vedlikehold, nettopp for å redusere lekkasjer i borettslaget og redusere kostnadene lekkasjer medfølger.

Vedtak:

Til orientering

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen presenterte deres innstilling, og Tor Alf Søyland var innstilt som styreleder for 2 år

Vedtak:

Tor Alf Søyland ble valgt til leder for 2 år, ved akklamasjon.

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen presenterte deres innstilling, og Jan Martinussen var innstilt som styremedlem for 2 år

Vedtak:

Jan Martinussen ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen presenterte deres innstilling, og Noor Mohamed Hussain og Gjertrud Tove Bjelland som varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Noor Mohamed Hussain og Gjertrud Tove Bjelland ble valgt til varamedlem for 1 år, ved akklamasjon.

Etter dette består styret av:
Styreleder: Tor Alf Søyland - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Jan Martinussen - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Hege Låder - valgt for 2 år i 2023
Varamedlem: Noor Mohamed Hussain - valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Gjertrud Tove Bjelland - valgt for 1 år i 2024

10.4 Valg av valgkomité

Aleksandra Sevic, Stein Johnny Tjora og Katja Bozic tok også gjenvalg som valgkomite.

Vedtak:

Aleksandra Sevic, Stein Johnny Tjora og Katja Bozic utgjør boligselskapets valgkomité.

10.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styreleder Tor Alf Søyland og Hege Låder, ble foreslått som delegater til Bate sin generalforsamling.

Vedtak:

Styreleder Tor Alf Søyland og styremedlem Hege Låder ble valgt som delegater til Bate sin generalforsamling, ved akklamasjon.

Stavanger 15.04.2024

Protokoll for Borettslaget Tjensås I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Eirikson Gundersen (sign.)	16.04.2024
Protokollvitne	Mette Gundersen (sign.)	16.04.2024

REGULERING

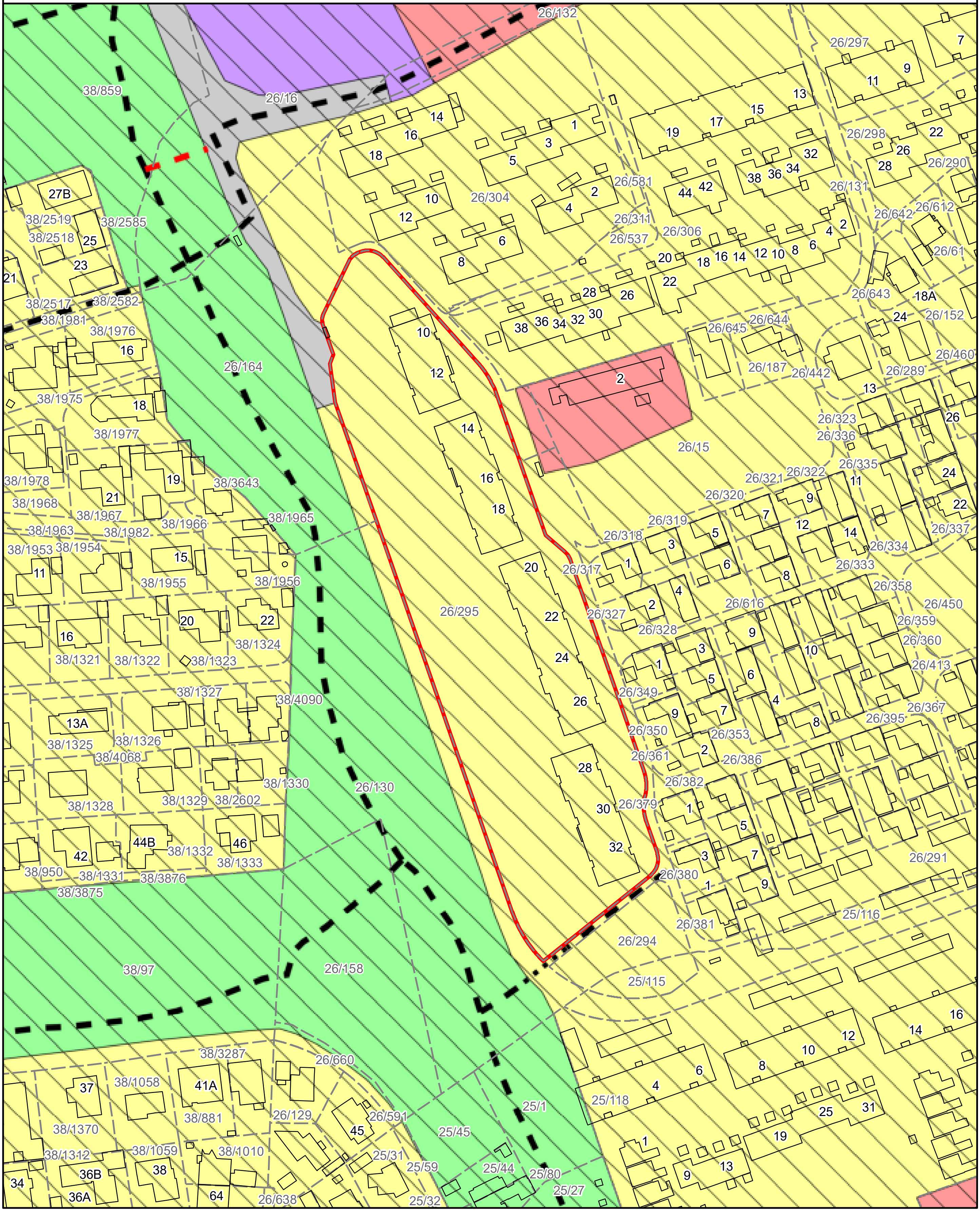
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/295/0/0
Dato: 2025-01-21
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



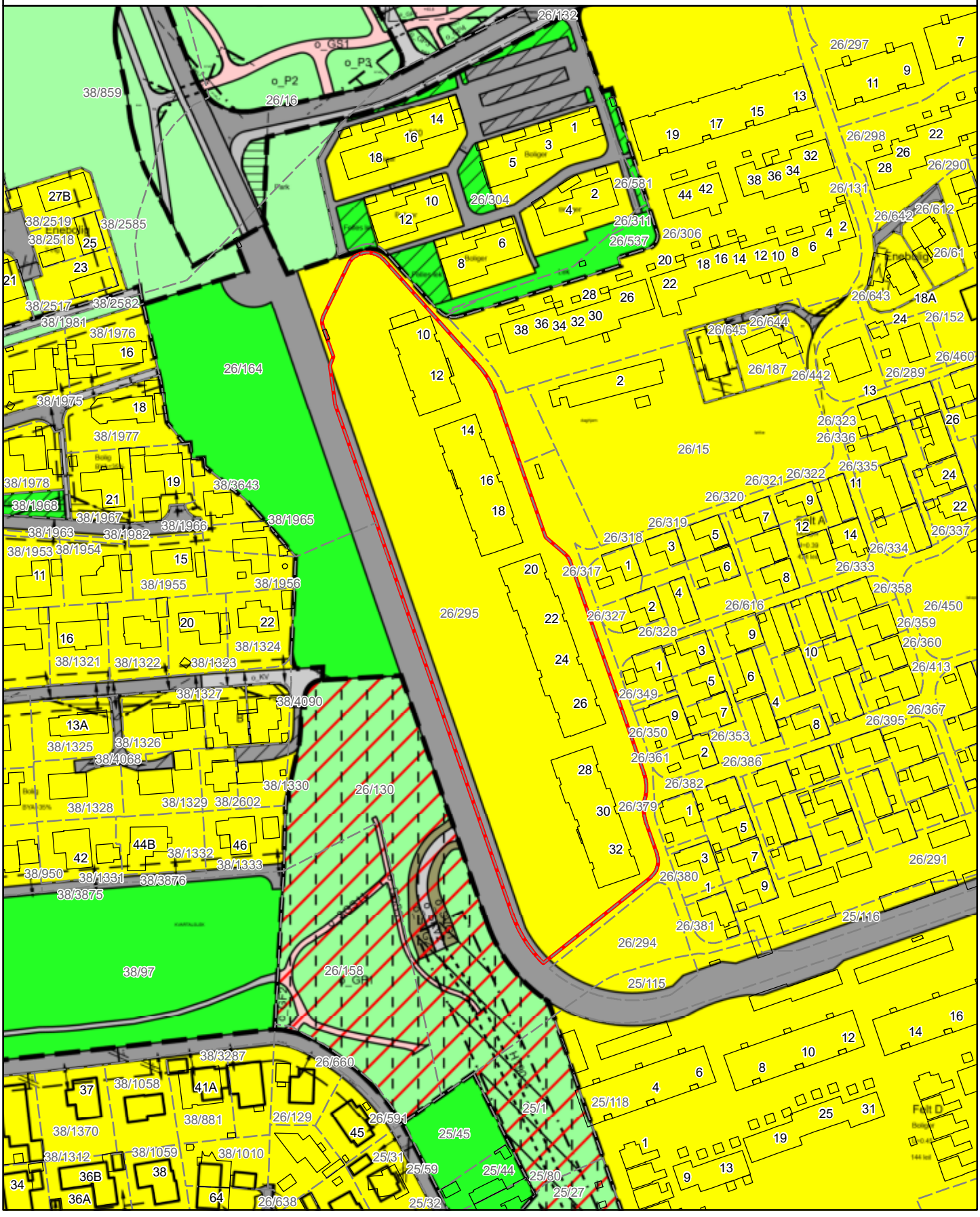
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/295/0/0
Dato: 2025-01-21
Målestokk: 1:2,000

Planident: 600
Ikrafttredelsesdato: 27.7.1971

Stavanger kommune

N



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.

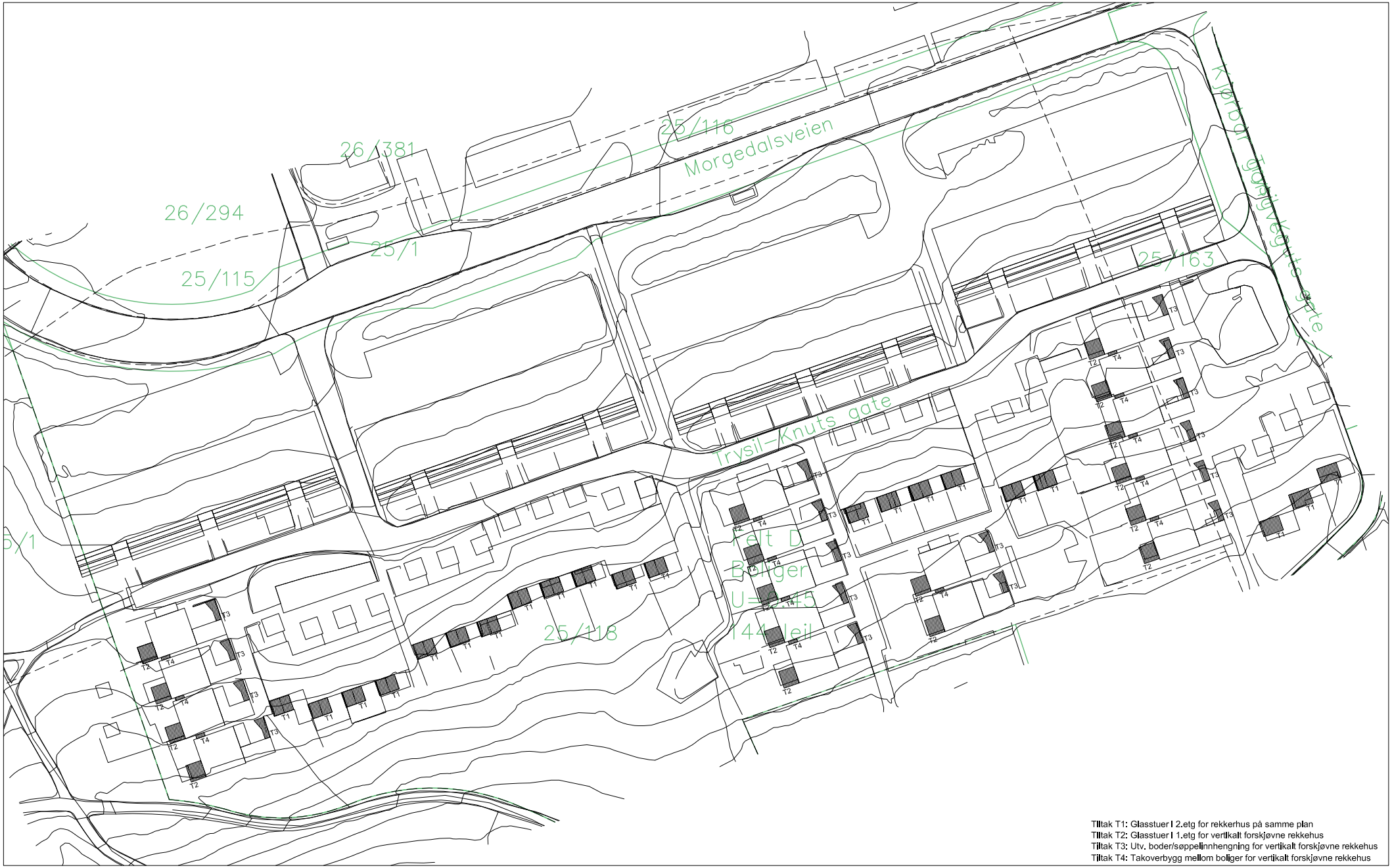
§ 9

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.



Tiltak T1: Glasstuer I 2.etg for rekkerhus på samme plan
Tiltak T2: Glasstuer I 1.etg for vertikalt forskjøvne rekkehus
Tiltak T3: Utv. boder/søppelinnhengning for vertikalt forskjøvne rekkehus
Tiltak T4: Takoverbygg mellom boliger for vertikalt forskjøvne rekkehus

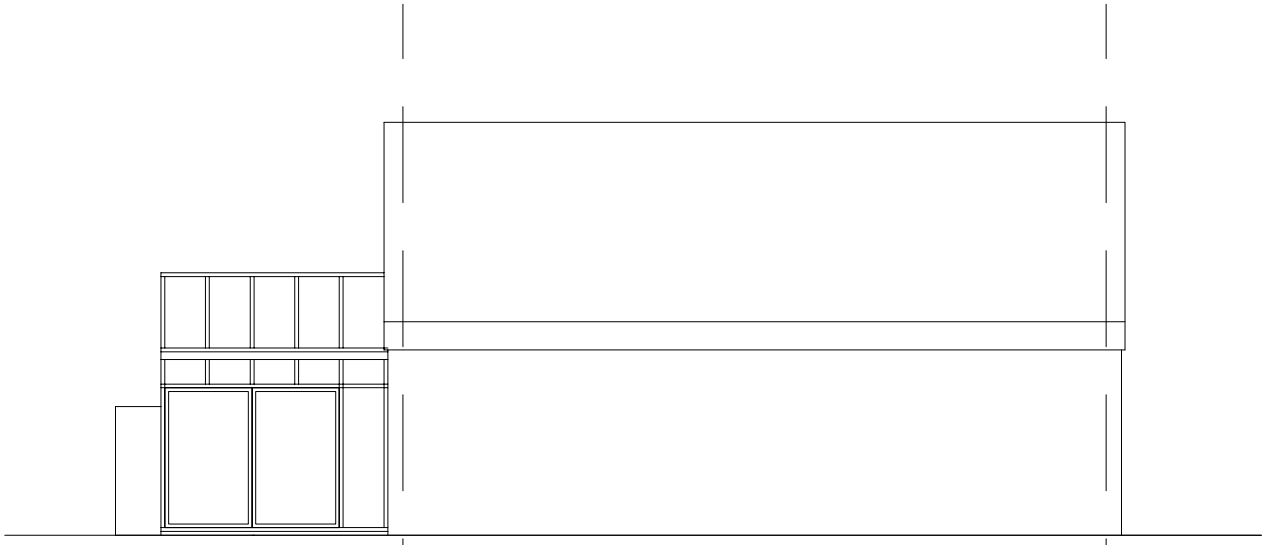
PROSJEKT: UTBYGNINGSPLAN TJENSÅS II - TILBYGG	REV: .	DATO: 08.10.13
BYGGHERRE: BRL TJENSÅS II		TEGNET AV: ie
TITTEL: SITUASJONSPLAN		MÅL: 1:500
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.: A001

JENS ZETLITZGT. 38
4008 STAVANGER
TLF: 51 51 06 80
FAX: 51 51 06 81



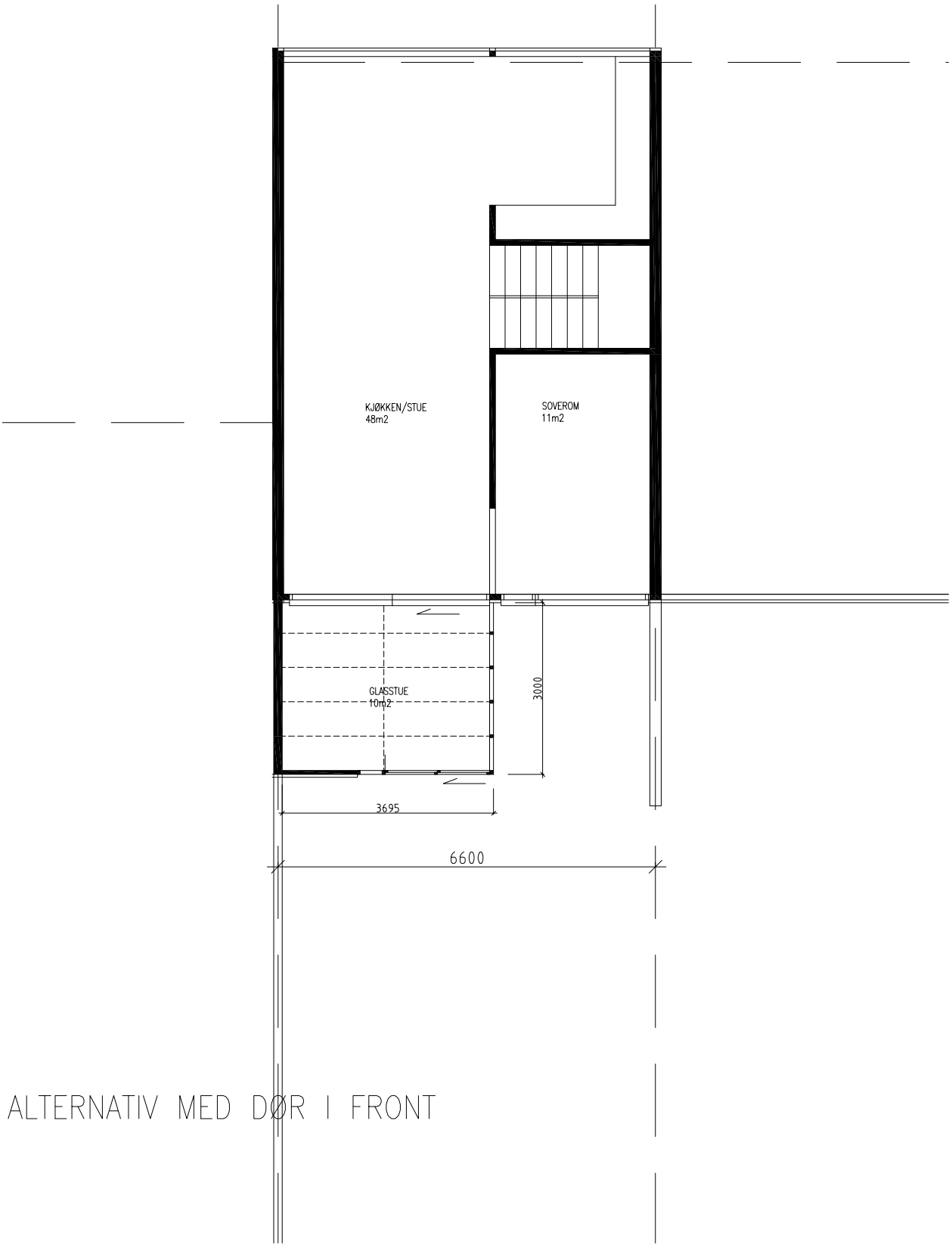
OPPRISS MED SIDEDØR

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

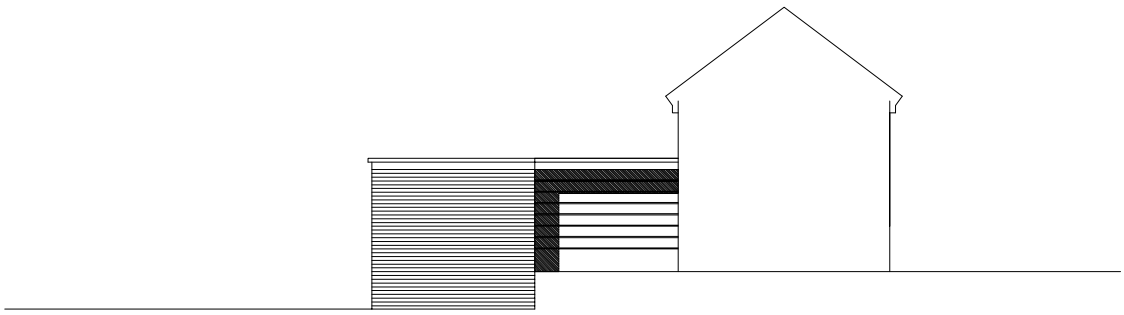


ALTERNATIV MED DØR I FRONT

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

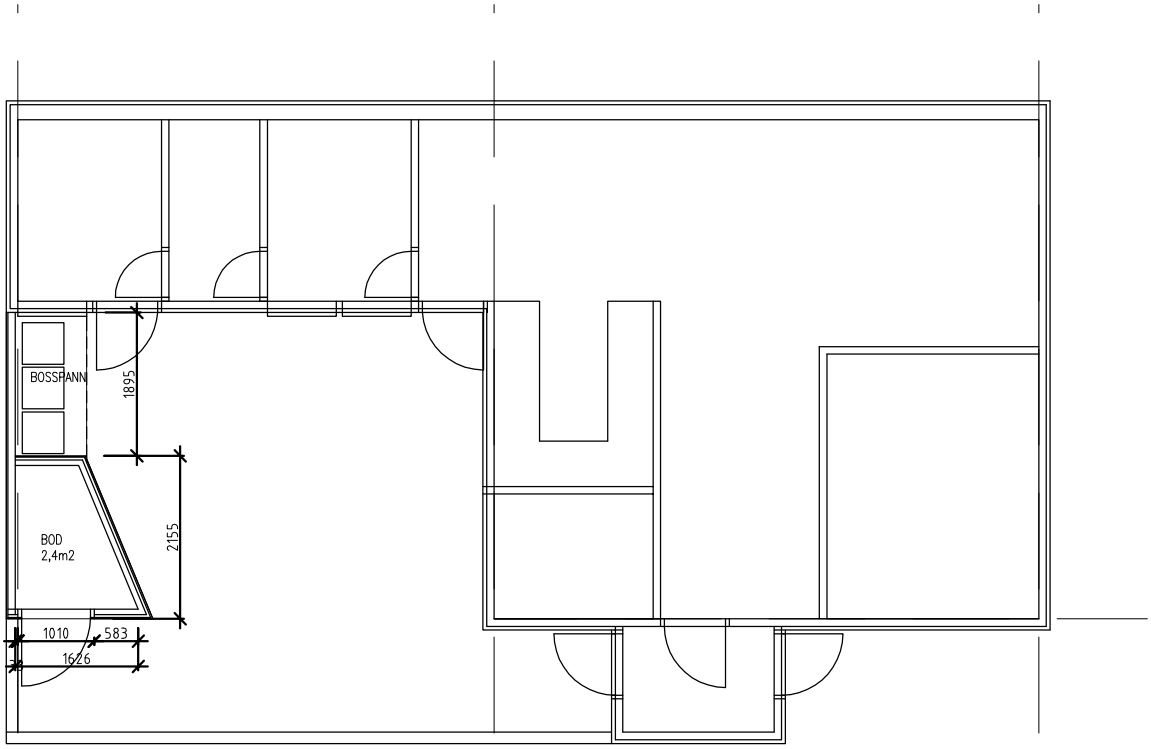


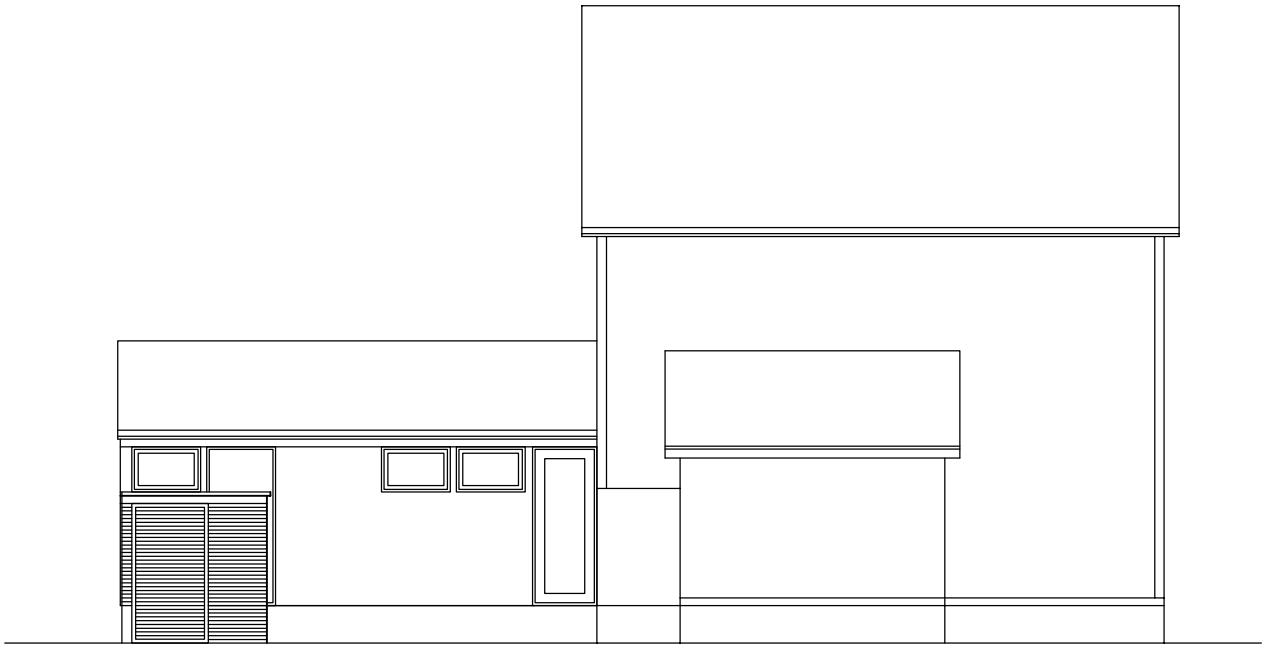
OPPRISS FRA VEI



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

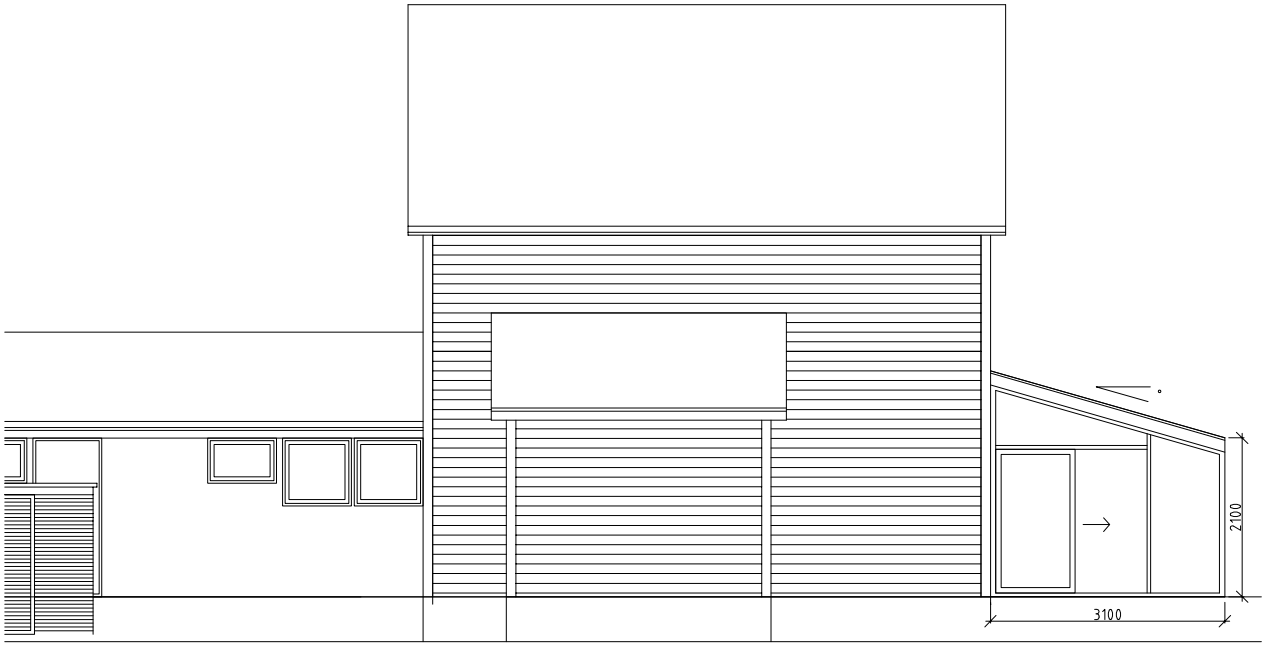




PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 09.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T3: FASADEOPPRISS OG PLAN UTV. BOD		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	TEGN.NR. A103

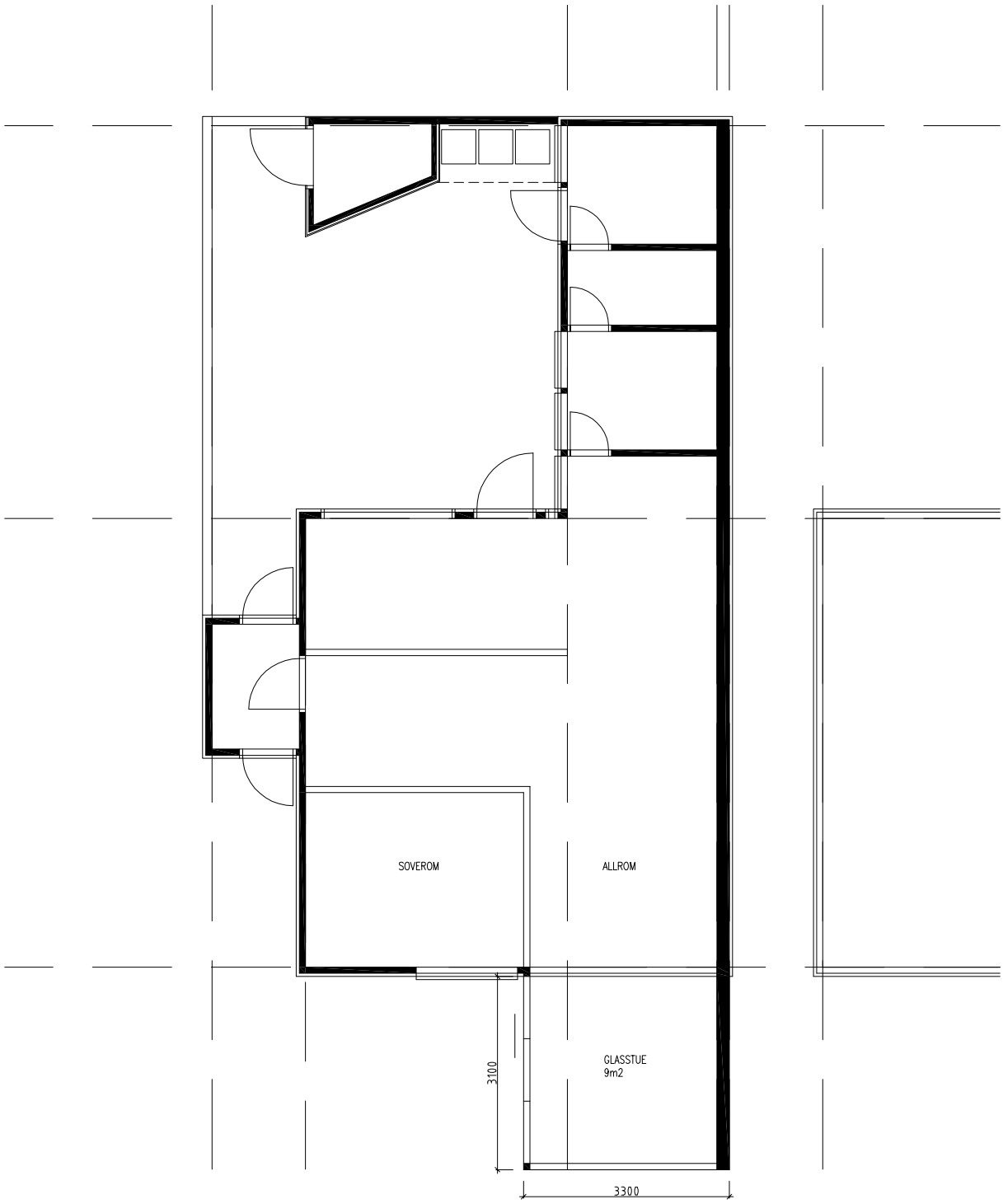


OPPRISS FRONTFASADE



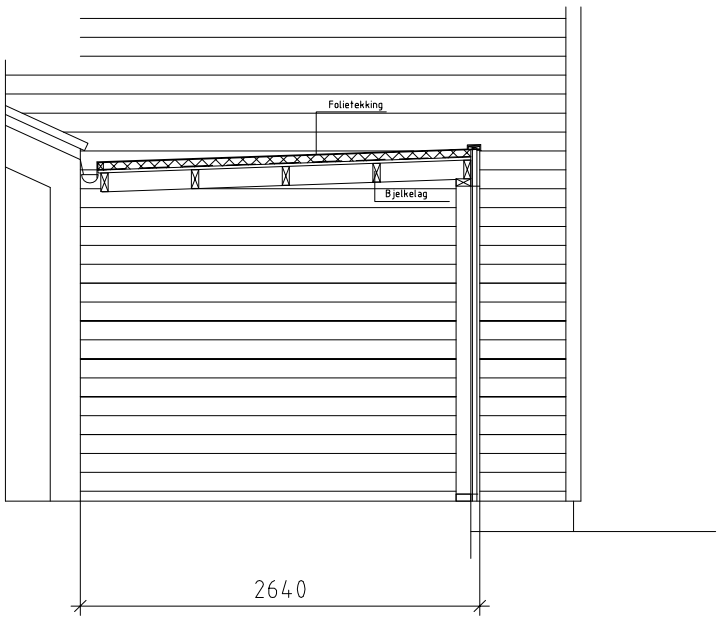
OPPRISS SIDEFASADE

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

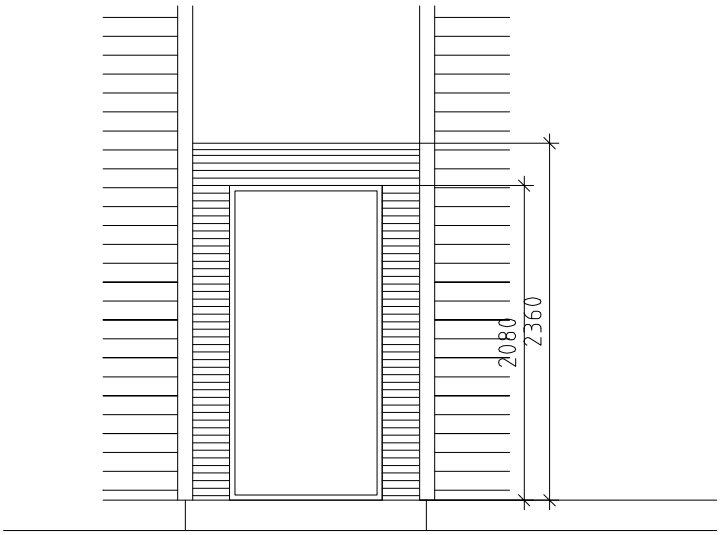


PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 08.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T2: PLAN GLASSTUER		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81		TEGN.NR. A105

SNITT



OPPRISS



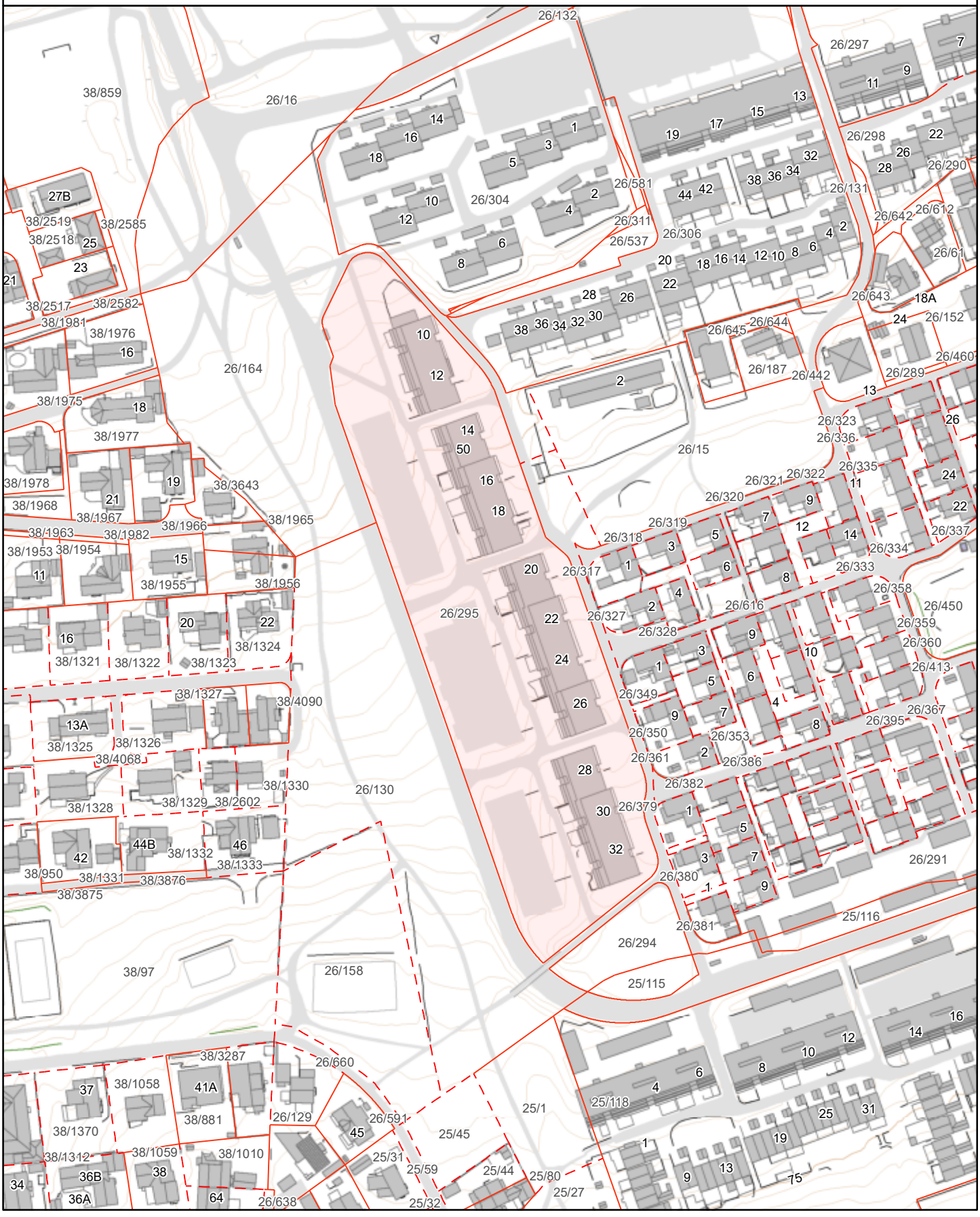
PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 08.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T4: SNITT OG FASADE UTV BOD MELLOM HUS		MÅL 1:50
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	TEGN.NR. A106

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/295/0/0
Dato: 2025-01-21
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/295/0/0
Dato: 2025-01-21
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

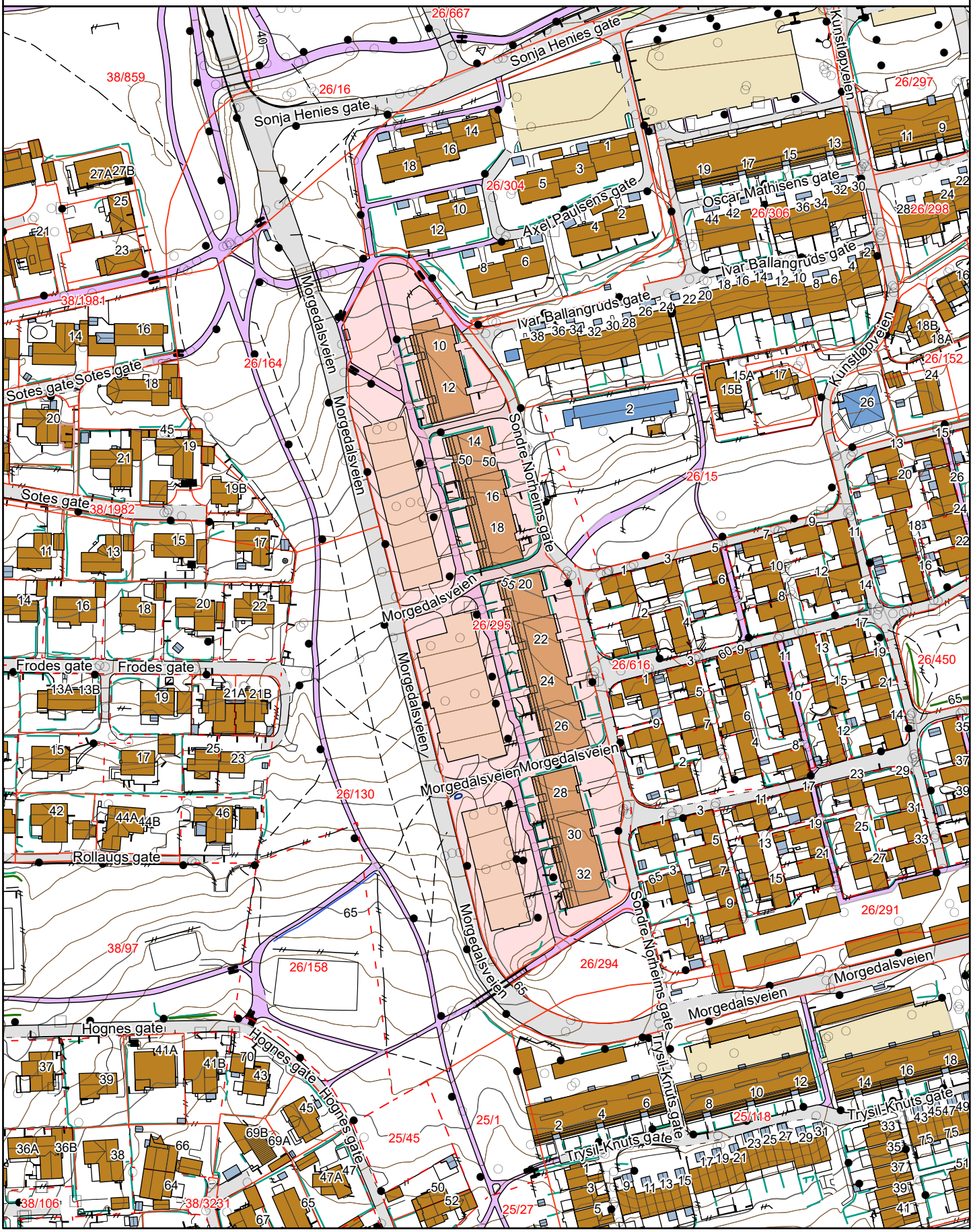
N



Oversiktskart

Adresse: **Morgedalsveien 32, 4021 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/26/295/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 16038 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.01.2025



Matrikkelkart

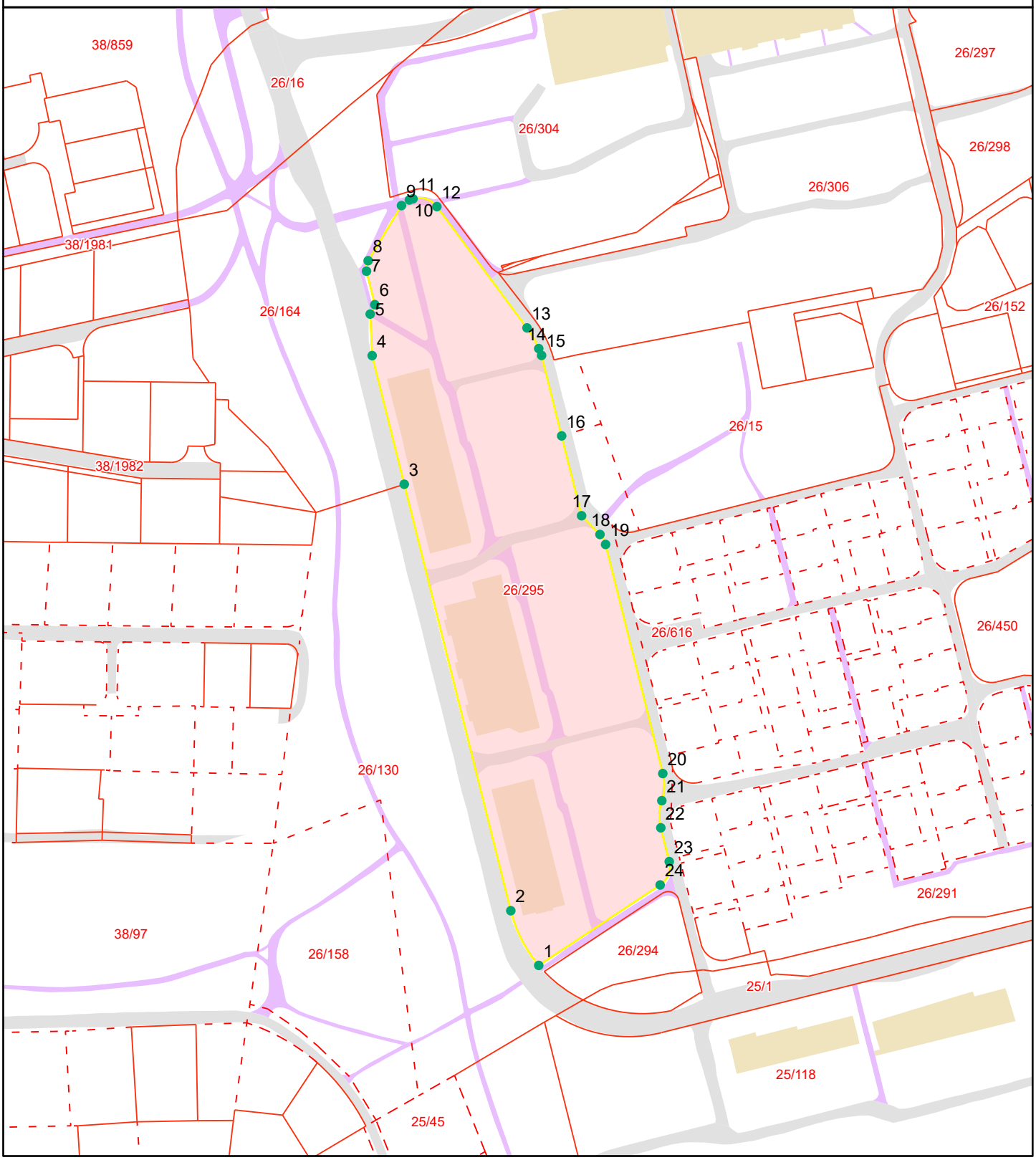
Adresse: **Morgedalsveien 32, 4021 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/26/295/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 16038 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.01.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 16038 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571752.8	-34517.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	22.87	50.151
2	6571772.99	-34528.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	162.26	0
3	6571930.41	-34567.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	48.93	0
4	6571977.89	-34579.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.35	0
5	6571993.22	-34580.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.88	0
6	6571996.7	-34578.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.72	0
7	6572009.04	-34581.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.04	5.015
8	6572012.93	-34580.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.77	0
9	6572033.27	-34568.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.65	5.015
10	6572035.34	-34565.58	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.41	0
11	6572035.77	-34564.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.89	8.025
12	6572032.88	-34555.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	55.77	0
13	6571988.12	-34522.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.81	36.118
14	6571980.47	-34517.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.71	0
15	6571977.97	-34516.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.62	0
16	6571948.26	-34509.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.37	0
17	6571918.79	-34502	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.69	0
18	6571911.87	-34495.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.27	8.024
19	6571908.19	-34493.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	87.17	0
20	6571823.62	-34472.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.15	18.055
21	6571813.61	-34472.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.16	18.055
22	6571803.59	-34472.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.85	0
23	6571791.12	-34469.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.87	8.024
24	6571782.49	-34473	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	53.76	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	22.01.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	26	Bnr:	295	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Morgedalsveien 26						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

Ferdigattest.

Bygningen som er anmeldt på eiendommen gnr. 26, bnr. 203, 295, Norgedals-veien 20-26
tilhørende B/L Tjensås I Blokk 8
er oppført i samsvar med bygningsrådets vedtak av 23 mars 1973
og kan tas i bruk.

Det mangler attest fra byingenioren.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, den 27. aug. 1974

Reidar Haukali

Fridtjov Waldeland

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Leiv Molven
Plan og anlegg
Postboks 8001
4068 STAVANGER

Dato: Fylles inn ved ekspedering
Saksnummer: 18/15116-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 26/295 - nedgravde avfallscontainere

Byggestedsadresse	Morgedalsveien 10
Tiltakshaver	Borettslaget Tjensås I
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 05.08.2019.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

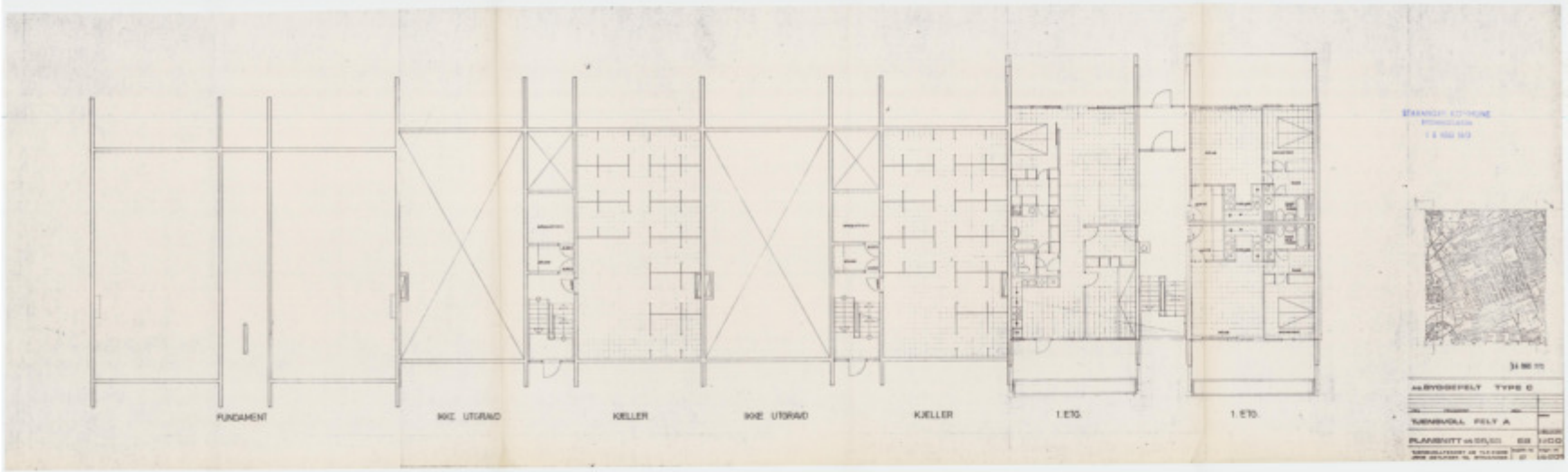
Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

TEGNINGER


FUNDAMENT
KJELLER
KJELLER
1. ETG.
1. ETG.

SERVITUTTER

Dagbøknr. 12192 1972 dg 6/12
v/Stavanger byfogdembete

Kontrakt

Mellom Stavanger kommune som selger og A/S Byggefelt som kjøper (utbygger) er det inngått følgende kontrakt:

1. Kommunen overdrar til kjøperen et netto tomteareal bestående av gnr. 26, bnr. 294, gnr. 26, bnr. 295, gnr. 26, bnr. 203 og gnr. 25, bnr. 115, på til sammen 12.812 m2 for en pris av kr. 20 pr. m2, til sammen kr. 256.240. Eiendommene inngår som parseller av kjøperens samlede byggeområde på felt A på Tjensvoll.

2. I tillegg betaler kjøperen refusjon med kr. 20 pr. m2 for grunn til interne hovedgangveier og friareal, beregnet til 24 % av netto tomteareal, til sammen kr. 61.498.

3. I tillegg betaler kjøperen refusjon med kr. 8,81 pr. m2 netto tomteareal for opparbeidelse av interne hovedgangveier og friareal, for legging av hovedkloakker inn til og eventuelt gjennom byggefeltet, og til delvis dekning av kostnadene forbundet med omlegging av byens to hovedvannledninger som krysser Tjensvollområdet, til sammen kr. 112.874.

   Dersom kommunen og utbyggeren siden avtaler at kommunen skal, stå for legging av stikkledninger inn til hovedkloakkene, opparbeidelse av interne veier på feltet ut over hovedgangveiene o.l. betaler utbyggeren full pris for dette, etter regning fra ingeniørvesenet. Slike regninger forfaller til kontant betaling ved påkrav.

4. Dessuten betaler kjøperen refusjon med kr. 1 pr. m2 netto tomteareal til delvis dekning av kommunens planleggingsutgifter frem til ferdig reguleringsplan, til sammen kr. 12.812.

5. Kommunen har for kjøperen forskottert en andel på kr. 126.843 inklusiv merverdiavgift, av det totale arkitekthonorar for de bygg som skal oppføres på kjøperens byggefelt. Dessuten er det forskottert kr. 10.337 til dekning av kopieringsutgifter og andre direkte utgifter i samband med arkitektenes oppdrag på feltet (kfr. pkt. 4 i vedlagte kontrakt mellom Tjensvollteamet A/S og Stavanger kommune).

   Det samlede forskotterte beløp, kr. 137.180, innbetales ved overdragelsen av den første parsell på byggefeltet.

6. Kjøpesummen under pkt. 1, refusjoner under punktene 2, 3 og 4 samt forskottert andel av arkitekthonorar m.m. under pkt. 5 betales kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser og andre reelle heftelser. Samlet beløp kr. 580.604.
   Med kontant menes pr. 30 dager.

7. Utbyggingen av feltet skal foregå innenfor følgende rammer:

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

7.1. Tjensvollteamet A/S skal engasjeres som utførende arkitekter for boligprosjekteringen. Avtale om dette mellom utbyggeren og arkitektfirmaet skal være i samsvar med vedlagte utkast til kontrakt.

Dog skal utbyggeren - om han ønsker å utføre arbeidet selv - ha rett til å unnta fra kontrakten følgende arbeider angitt i NAL's norm pkt.:

2.24 a) Masseberegning, som representerer 8 % av fullt arkitekthonorar.

b) Endelig spesifisert beskrivelse, som representerer 2 % av fullt arkitekthonorar. (Dog skal forenklet beskrivelse utføres.)

2.26 a) Innhente anbud, gjennomgå og vurdere disse og avgi innstilling om bortsettelse av arbeidene.
Føre kontraktsforhandlinger og stille opp kontrakter for de arbeider som ikke er underlagt spesielle konsulenter. Dette representerer 4 % av fullt honorar.

b) Sette i verk en forsvarlig kontroll av regninger og avdragsnotaer samt deres attestasjon.
Holde økonomisk oversikt over foretatte disposisjoner som er nødvendige for fullføring av prosjektet.
Dette representerer 5 % av fullt honorar.

c) Lede overtagelses- og garantibefaringer; 1 % av fullt honorar.

7.2. Den videre prosjektering skal foregå på grunnlag av følgende planer som foreligger ved kontraktens inngåelse:

- Tegn.nr. 404.R.020, reguleringsplan stadfestet den 27.7.71.

- Bebyggelsesplan for feltet, og planer for hustypene slik de foreligger i byggemelding av 2.5.1972.

Planene nevnt ovenfor inngår som del av kontrakten. Alle avvik fra disse planer skal uoppfordret og på forhånd forelegges kommunens plan- og utbyggingskomite for godkjenning.

7.3. Tilrettelegging og opparbeidelse av netto tomteareal skal utføres slik det er beskrevet i bilagene B, C og D i "Retningslinjer for planlegging og utbygging av boligfelter - samt koordinasjonsinstrukser" (Feltutbyggingsreglene.)

7.4. Eksisterende trær på eiendommen skal bevares så sant dette er mulig. Foreligger det forhold som tilsier at trær må fjernes skal dette på forhånd forelegges plan- og utbyggingskomiteen for godkjenning.

STATENS KARTVERK

7.5. Detaljplaner for utendørsanleggene (interne trafikkareal, lekeplasser, grøntanlegg o.l.) innenfor nettotomtens grenser skal forelegges plan- og utbyggingskomiteen for godkjenning. Disse anlegg skal være ferdigstillet senest første plantesesong etter innflytting. Kommunen forplikter seg tilsvarende til å ferdigstille de interne friarealer på samme felt innen samme tidsfrist.

7.6. For Tjensvollområdet har Sivilforsvaret godkjent en felles plan for anlegg av private tilfluktsrom. (Kfr. tidligere oversendte kopier av søknad, datert 29.6.1972, og Sivilforsvarets svar, datert 30.6.1972.)
Utbyggeren forpliktor seg til å delta i denne løsningen på følgende måte:

A. Utbyggere som ifølge godkjent plan ikke er pålagt å anlegge tilfluktsrom på sitt felt betaler til et fond som forvaltes av Stavanger kommune følgende beløp pr. leilighet:

Hybelleil. 1- og 2-romsleiligheter	kr.	1.450,-
3-romsleiligheter	"	1.850,-
4-romsleiligheter	"	2.200,-
5-romsleiligheter	"	3.000,-

Beløpene er eksklusive merverdiavgift.

B. Utbyggere som ifølge godkjent plan er pålagt å anlegge tilfluktsrom betaler til fondet et beløp pr. leilighet som angitt i pkt. A. I refusjon får utbyggeren tilbake fra det samme fond kr. 815 eksklusiv merverdiavgift pr. beskyttet person som utbyggeren gir dekning for på sitt felt.

C. De beløp det vises til i pkt. A og B ovenfor gjøres gjeldende fram til 31.12.1972. Fra 1.1.1973 reguleres beløpene i henhold til den endring som har funnet sted de siste 12 måneder i Stormbulls indeks for totale byggeomkostninger - mur og betong. Tilsvarende reguleringer foretas ved hvert senere årsskifte.

D. Innbetaling til fondet forfaller med 50% ved kontraktsinngåelsen. De siste 50% forfaller senest 12 måneder etter kontraktsinngåelsen. Utbetalinger fra fondet forfaller tilsvarende.

For A/S Byggefelt gjelder det som er nevnt i pkt. 7.6. B.

./. Spesifisert avregning vedligger.

8. Kjøperen inngår i følgende avtaleforhold med Stavanger Boligbyggelag (SBBL):

a. På feltet opprettes ett eller flere borettslag. Borettslagene stiftes av SBBL i henhold til § 5 i lov om borettslag. Ved salg av netto tomteareal til kjøperen tilskjøtes tomtearealet vedkommende borettslag.

b. Kjøperen har det økonomiske ansvar for at egenkapitalen stilles til disposisjon for borettslaget v/SBBL når den blir innkrevd og at leilighetene blir besatt i rett tid.

STATENS KARTVERK

c. Har kjøperen registrert egne boligsøkende til feltet, skal, disse overføres til, og tegne andel (medlemskap) i SBBL, hvor de gis fortrinnsrett til leilighetene i vedkommende borettslag.

d. Kjøperens forhåndskalkyler og borettslagets endelige byggeregnskap skal fremlegges for Stavanger kommune. Borettslagets vedtekter skal være i samsvar med den normalvedtekt som SBBL nytter for sine borettslag.

e. Nær detaljerte bestemmelser mellom kjøperen og SBBL henvises til egen avtale mellom disse parter. Slik avtale skal fremlegges for Stavanger kommune.

9. Når andelshaveren har akseptert tilbud om leilighet i borettslaget, og innbetalt det stipulerte innskott, inngås kjøpekontrakt mellom andelshaveren og Stavanger Boligbyggelag. Kjøpekontrakten er identisk med det standardformular som er utarbeidd av Norske Boligbyggelags Landsforbund.

10. Kjøperen har besiktiget eiendommen som overtas i den stand den nå er. Kommunen har intet ansvar for grunnens beskaffenhet.

Eventuell skade som under utbyggingen måtte påføres eksisterende vann- og kloakkledninger, samt e-verkets og telefonverkets kabler påhviler utbyggeren i den utstrekning ledningene og kablene på forhånd er påvist.

Eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen kan ikke rives uten at en framtidig utnyttelse av bygningene på forhånd er vurdert av kommunens plan- og utbyggingskomite og kjøperen i fellesskap.

Dersom utbygging i samsvar med kommunens planer og forutsetninger ikke er påbegynt innen ..1.1.1973.... har kommunen rett, men ikke plikt, til å kreve eiendommen tilbakeskjøtet mot tilbakebetaling av kjøpesummen og refusjonsbeløpene. Overskjøting til kommunen skal i så tilfelle skje vederlagsfritt.

11. Utbyggeren har innenfor nettotomtens grenser eiendomsretten til all matjord, grus, gamle materialer og trær som tillates felt. (Kfr. for øvrig punktene 7.3, 7.4, 7.5 og 10 foran).

Har utbyggeren slike verdier ut over det han i sin egen utbygging har bruk for, plikter han før han avhender eller på annen måte disponerer den å gi melding til teknisk koordineringsutvalg. Utvalget avgjør om det er behov for verdiene innenfor Tjensvollområdet, og bestemmer i såfall etter hvilke betingelser leveranser finner sted. Dersom slike behov ikke forefinnes skal utvalget frigi verdiene.

12. Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge vann-, kloakk- og

STATENS KARTVERK

kraftledninger over eiendommen i den utstrekning det måtte være nødvendig, og føre tilsyn med disse.

13. Alle omkostninger vedrørende salget bæres av kjøperen.

Stavanger, den 30 / 10 1972

for A/S BYGGEFELT

J.Sørbø) Paul Bakken

A/S Byggefelt
stempel

for STAVANGER KOMMUNE

Arne Rettedal
ordfører

Stavanger Formannskap
stempel

K.B.Knutsen
finansrådmann

STATENS KARTVERK

Dagbokn. 12074 1972 av 4/12
v/Stavanger byfogdembete

Skjøte

Stavanger kommune skjøter og overdrar til A/S Byggefelt et netto tomteareal bestående av gnr. 26, bnr. 294, gnr. 26, bnr. 295, gnr. 26, bnr. 203 og gnr. 25, bnr. 115, på til sammen 12.812 m2 for en pris av kr. 20 pr. m2, til sammen kr. 256.240 - kronertohundreogfemtisekstusentohundreogførti -.

I tillegg betaler kjøperen refusjon med kr. 20. pr. m2 for grunn til interne hovedgangveier og friareal beregnet til 24 % av netto tomteareal, til sammen kr. 61.498.

Samlet beløp, kr. 317.738, som er avgjort på omforenet måte.

Selgeren har rett til vederlagsfritt å legge vann-, kloakk og kraftledninger over eiendommen i den utstrekning det måtte være nødvendig og å føre tilsyn med disse.

Stavanger, den 13 / 11 1972

STAVANGER KOMMUNE

ordfører ..... finansrådmann .....

STAVANGER FORMANNSKAP

STAVANGER FINANSRÅDMANNEN I STAVANGER

BEHØRIG STEMPLET
KJØPEKONTRAKT FOREVIST

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Morgedalsveien 26
Andelsnr. 147 Orgnr. 951201499 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0013

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: / 93 60 97 29

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater