ISHALLVEIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Ferdigattest
Servitutt
Reguleringsbestemmelser
Kart
Tegning
Dokumenter fra forretningsfører
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport leilighet

Ishallveien 18
4021 Stavanger

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 06/03/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:26, Bnr: 296
Hjemmelshaver:	Paula Makrygiannis/Anders Kjerpeseth Veibust
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	649
Byggeår:	1974
Tomt:	m²
Kommune:	Stavanger

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Paula Makrygiannis/Anders Kjerpeseth Veibust
Befaringsdato:	03.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er skrående, opparbeidet med felles områder i front, og parkeringsplasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg på 4 etasjer, leiligheten ligger i 4. etasje.
Bygget er oppført med grunnmur og søyler av betong.

Isolert bindingsverk konstruksjon i yttervegger, utvendig kledd med bordkledning.

Etasjeskiller av betongelementer.

Vinduer/dører er i malt pvc med isolerglass. Ytterdør er i trevirke med brannmotstand B-30.

Balkonger i betong, belagt med fliser.

Takkonstruksjon er utført som flatt. Takkonstruksjon og utvendig tekking er ikke kontrollert, men opplyst med ny tekking i 2014.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.
Leiligheten fremstår i god stand.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.

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

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.
Informasjon gitt av eier.
Fremlagt informasjon fra tidligere salg, egenerklæringsskjema fra forrige eier.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Leiligheten har like overflater:
Det er laminat på gulv, malte veggplater og betong. Taket har malt betong.

Det er listefri utførelse mellom vegg og tak. Innvendige dører er slette/malt.

Våtrom har fliser på vegger/gulv og malte plater i tak. Det er skap med servant, speil, høyskap og vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med garnityr og blandebatteri. Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Avtrekk på vegg tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.
Varmekabler med termostat.

Kjøkken har slette fronter med rammer og laminat benkeplate med vask, blandebatteri, integrert oppvaskemaskin, stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap.
Ventilert med ventilator over platetopp.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Varmtvannsbereder er montert i kjøkkenskap.

Takhøyden stue/kjøkken er målt til ca. 239 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Nytt bad i ca. 2010.
Kjøkkeninnredning ny i ca. 2010.
Ny steike-ovn i 2024.
Vinduer er skiftet i 2006.
Utvendig taktekking er ny i 2014.
Utvendig vedlikeholdt/malt i 2017.
Ny laminat i hele leiligheten 2025.

Ellers er leiligheten innvendig fornyet/malt i nyere tid.

FELLESKOSTNADER:
Se meglers opplysninger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. Etasje.	72			24	70	2
SUM BYGNING				24	70	2
SUM BRA	72					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

4. Etasje.
Entre, gang, 2 soverom, bad, bod, stue og kjøkken.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer P-rom/S-rom, og rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

4. Etasje.
BRA-i inngår med 72 kvm. 70 kvm. P-rom og 2 kvm. S-rom innvendig bod.
TBA inngår med 24 kvm. balkong med utgang fra kjøkken 9 kvm. og en på 15 kvm. ved stue.

Eier disponerer en bod på ca. 6 kvm. ikke medtatt i areal-oppsett.
I følge eier følger det med en parkeringsplass ute på felles parkering.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var oppholdsvær med ca. 5 grader på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.
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.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Paula Makrygiannis og
Anders Kjerpeseth Veibust

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

06/03/2025



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad 4. Etasje

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og gulv har fliser. Taket har sparklet og malte gipsplater.
Innredning/skap med vask og blandebatteri. Dusjkabinett, garnityr og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.
Røropplegg er i kobber. Avløp i plast.
Ventilert med ventil på vegg, tilkoblet felles anlegg.

Våtrommet er opplyst rehabilitert i ca. 2010.

Innredning og dusjkabinett er nytt i 2019.

Normal levetid på våtrom/bad med fliser er mellom 15-25 år.

Merknader: -
-Dør er plassert i våt-sone. Ved normal bruk beskytter dusjkabinett mot vann-søl. Det er ikke påvist fukt ved fuktmålinger i dør.

-Vegger har mindre skrue-hull etter gammel innredning. Sprekk i utvendig hjørne.
Hull i fliser og fugemasse kan enkelt fuges.
-Noe begrenset avrenning fra avløp i vask, anbefales rengjort.
-Trykknapp for vegghengt toalett er løs og trenger tilsyn av rørlegger.
-Tilluft-spalte under/over dør mangler.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Gulvet har to sluker i plast, en under dusjkabinett og en hjelpesluk. Innstøpt varmekabler med fliser.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er ikke fallforhold iht. krav. Registrert fall på ca. 10 mm. fra dør til sluk under vaskemaskin.
-Det er lite fall i dusjsonen under kabinett.
Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk.

Tiltak
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges om for å få riktig fall til sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Det er ikke registrert slukmanskjett med tilhørende klemring i sluk, grunnet slukløsning har manglende tilkomst for inspeksjon.
Ved fuktsøk er det ikke påvist fukt i konstruksjonen.
Det er boret hull i et tilstøtende rom, -i dette tilfellet gang- uten funn av fukt i konstruksjonen.

-Antatt levetid på smøremembran er 15-25 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid.
-Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran arbeid. Om mulig fremskaff dokumentasjon.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 4. Etasje.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning har hvite slette fronter med rammer, integrerte hvitevarer. Benkeplate med vask og blandebatteri.
Kjøle/fryseskap, steikeovn, oppvaskemaskin og platetopp. Glassplater delvis over benkeplate.
Røropplegg i kobber og avløp i plast.
Ventilator over platetopp tilkoblet felles anlegg.
Kjøkkeninnredning er opplyst fra ca. 2010, steike-ovn er skiftet i 2024.

Vegger har malte gipsplater og gulvet har laminat.

Ventilator og ventilasjonsrør er rengjort etter min befaring og har nå godt avtrekk.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad.

Overflater innvendig er fornyet i nyere tid.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og en terrassedør er i pvc med isolerglass fra 2006.
Ytterdør er i trevirke med brannmotstand B-30.

Dører/vindu i pvc/trevirke har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Skyvedør i stue ny i 2025.

Merknader: -
-Det er registrert noe luft-lekkasjer i åpne-del av vinduer, dette trenger tilsyn, muligens nye pakninger.
Tiltaket/kostnader er borettslagets ansvar.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er to balkonger i leiligheten, en med utgang fra stue på 15 kvm. og en ved kjøkken på 9 kvm.
Balkonger har fliser på gulv.
Rekkverk er i trevirke på en balkong, oppmålt til ca. 100 cm.
Blomsterbed fungerer som rekkverk på balkong ved stue, oppmålt til 74 cm.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. og min. 120 cm. der nivåforskjellen er over 10.0 meter.
-Fliser har noe utvasket fugemasse, dette kan refuges.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Røropplegg er fra byggeår, men fornyet i nyere tid, usikkert årstall. Antar våtrom har fått delvis fornyet røropplegg og avløp ved rehabilitering. Røropplegg er i kobber. Avløp er i plast.

Hovedstoppekran er lokalisert i luke på bad.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

-Det er påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, spalte under toalett.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløpsledninger.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberedere er installert i kjøkkenbenk. ca. 110 liter, fra 2007.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Berederen har passert mer en halvpart av sin levetid.
-Beredere er ikke lekkasjesikret.
-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
-Det anbefales montering av automatisk lekkasjesikring, for å forhindre skader ved lekkasjer.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ventilasjonen består av ventilator over platetopp på kjøkken, godt avtrekk.
Ventil på vegg i våtrom, godt avtrekk, men mangler til-luftspalte under/over dør.
Leiligheten er ikke utstyrt med ventiler i vegger eller i vindu.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Leiligheten vurderes som dårlig ventilert og trenger flere ventiler i vegger/vindu.
-Tilluftspalte under/over dør anbefales etablert.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap er montert på vegg i trappegang med måler.

Automatiske sikringer med kursfortegnelse, overbelastningsvern og jordfeilbryter.
Sikringsskap er fornyet med automatiske sikringer i nyere tid, noe usikkert årstall. Arbeidet er utført av Rønning Elektro AS.

-Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget. Eventuelt ta en utvidet El-kontroll på hele leiligheten.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

-Det er registrert slukke-utstyr samt brannvarslere.

Etasjeskillere er i antatt betongelementer. Gulv har for det meste laminat.

-Det er ved nivelleringer registrert avvik på opp mot 52 mm. på gulvflate målt i kjøkken/stue.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Gulv i leiligheten er erstattet med nytt gulv etter min befaring, i følge eier er noe av skjevheter i gulvplan rettet opp.
Skjevheter (avvik) i gulvplan er fortsatt godt over 30 mm. og TG 3 blir gjeldende, undertegnende har ikke besiktiget leiligheten etter fornying. Informasjon er mottatt av eier pr. telefon/mail.

Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
Estimerte kostnader for tiltaket blir satt til mellom 50 000-80 000,-

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad 4. Etasje Overflate gulv
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges om for å få riktig fall til sluk.
1.1.3	Bad 4. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid. -Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran arbeid. Om mulig fremskaff dokumentasjon.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. og min. 120 cm. der nivåforskjellen er over 10.0 meter. -Fliser har noe utvasket fugemasse, dette kan refuges.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløpsledninger.
6.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen har passert mer en halvpart av sin levetid. -Beredere er ikke lekkasjesikret. -En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. -Det anbefales montering av automatisk lekkasjesikring, for å forhindre skader ved lekkasjer.
6.3	Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

-Leiligheten vurderes som dårlig ventilert og trenger flere ventiler i vegger/vindu.
-Tilluftspalte under/over dør anbefales etablert.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250035

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Kjerpeseth Veibust	Paula Makrygiannis

Gateadresse
Ishallveien 18

Poststed	Postnr
Stavanger	4021

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 7150956

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

Document reference: 301250035

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert baderomsmøbel, servant, speil og dusjkabinett i 2024.

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 feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terassedøren var slitt, så det kom fukt inn på parketten. Skaden utbedret med ny dør, karm og gulv i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann fant skjevt gulv i 2025. Rettet noe med trinnlydsplater og underlay i forbindelse med legging av nytt gulv i 2025, men fremdeles skjevt da oppretting med opprettingsmasse ble vurdert for dyrt. Skjevt gulv er en gjenganger i blokkene, og styret vil ved forespørsel sende ut forespørsel til øvrige beboere om avretting, då dette vil gi en rabatert pris pr leilighet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fagmann fra Blue Electro: Montert nytt støpsel i bod, til montering av kjøleskap. Dugnad: Bytte av tre taklamper (Merk: ikke samsvarserklæring på dette).

Arbeid utført av: Blue Electro

Filer

!BLU - Samsvarserklæring v.230507 (v.230507) .pdf

!BLU - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll med lav risiko .pdf



20241213_124840.jpg



20241213_125934.jpg

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boretslaget tilbyr å kjøpe dette gjennom ein avtale med lyse. Følger ikke med salg av leiligheten.

Document reference: 301250035

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skifte av gulv i 2025. Montering av ny oppvaskmaskin i 2024 (maskin er kjøpt brukt, og ikke ny i 2024).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av terrassedør i februar 2025.
Arbeid utført av	Rygg og Myrland Byggmester

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ 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

Document reference: 301250035

Tilleggskommentar

Boligen er i god stand tatt i betraktning når den er bygd. Dersom vi skulle pusset opp videre, hadde vi nok byttet lyskilde på kjøkkenet då spottene er gått ut av produksjon og pærene ryker fort. Det er benyttet dusjkabinett av både oss og tidligere eiere, og takstmann anbefaler å fortsette med dette. Kjøkkenviften har dårlig avtrekk. Dette er en utfordring i store deler av sameiet, så hadde tatt kontakt med styret for å få dette utbedret.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250035

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anders Kjerpseth Veibust	da38b21034efab5c57ae232f3fd8fa9b4d32c449	03.03.2025 21:06:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paula Makrygiannis	342c0d63f494cedf84c13c010f4ac6eb5c2b2098	09.03.2025 21:18:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

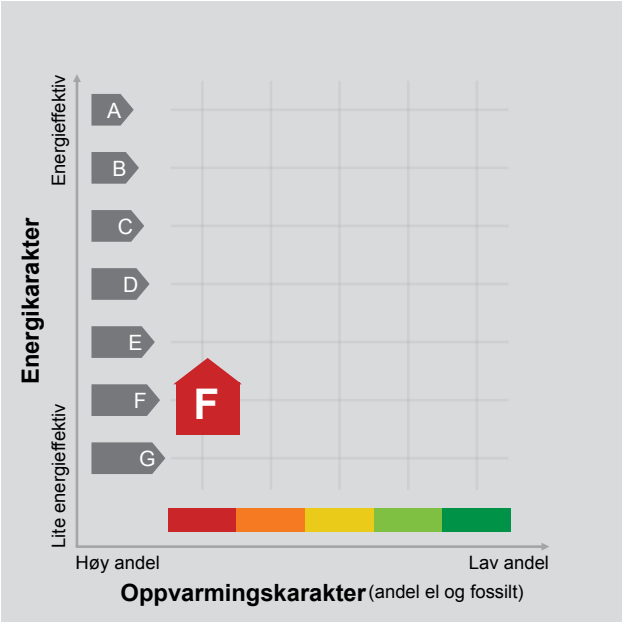
Document reference: 301250035

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ishallveien 18
Postnummer	4021
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4328256
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-74772
Dato	03.02.2025



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.

FERDIGATTEST

Ferdigattest.

Jshallv. 14-16-18-20

gnr. 26, bnr. 1, Terrasseblokk 2

A/S Trelastkompaniet

8. des. 1972.

Det mangler attest fra byingeniøren.

16. mai 1974

Reidar Hauknali

Fr. Waldeland

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Stavanger kommune, BMU Plan og anlegg
Postboks 8001

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	OWE-10/7468	BYG 26/296	2061/11	12.01.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 26/296. Byggestedsadresse: Ishallveien 20
Tiltakshaver: Tjensvoll Terrasse 1 borettslag
Tiltakets art: 6 STASJONER M/NEDGRAVDE AVFALLSCONTAINERE

Tiltaket er bekreftet utført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 13.07.2010.

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for arbeidet. Gjennom dette har den ansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
§ 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Oddvar Wersland
saksbehandler

SERVITUTT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/995/102
Uthentet 2025-01-28 09:47

Dagbokn.r 995 1973 av 26/1
v/Stavanger byfogdembete

S k j ø t e

Stavanger kommune skjøter og overdrar til Borettslaget Tjensvoll Terrasse I sin faste eiendom gnr. 26, bnr. 296 i Stavanger på til sammen 7052 m2 for en pris av kr. 20 pr. m2, til sammen kr. 141.040.

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. 33.850.

Samlet beløp, kr. 174.890, kroneretthundreogsyttifiretusenåttehundreogniti - som er avgjort på omforenet måte.

Selgeren har rett til vederlagsfritt å legge vann, kloakk og kraftledninger over eiendommen i den utstrekning dette måtte være nødvendig og å føre tilsyn med disse, og kjöper er bundet av de bestemmelser som er inntatt i kontrakt mellom kommunen og Trelastkompaniet A/S.

Stavanger, 28. desember 1972

STAVANGER KOMMUNE

ordfører ..... finansrådmann .....

STAVANGER FORMANNSKAP

REGULERINGS-BESTEMMELSER

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.

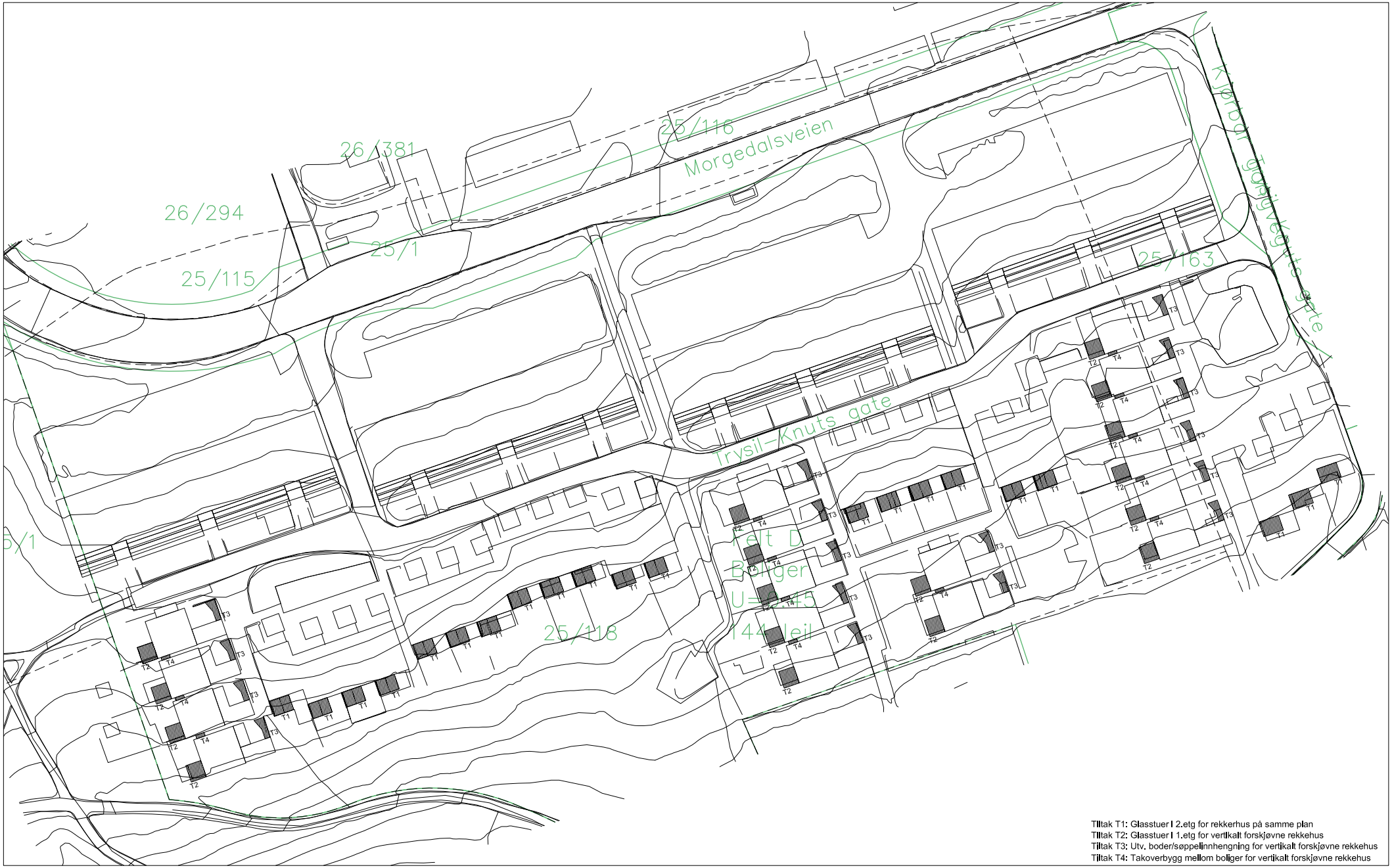
§ 9

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

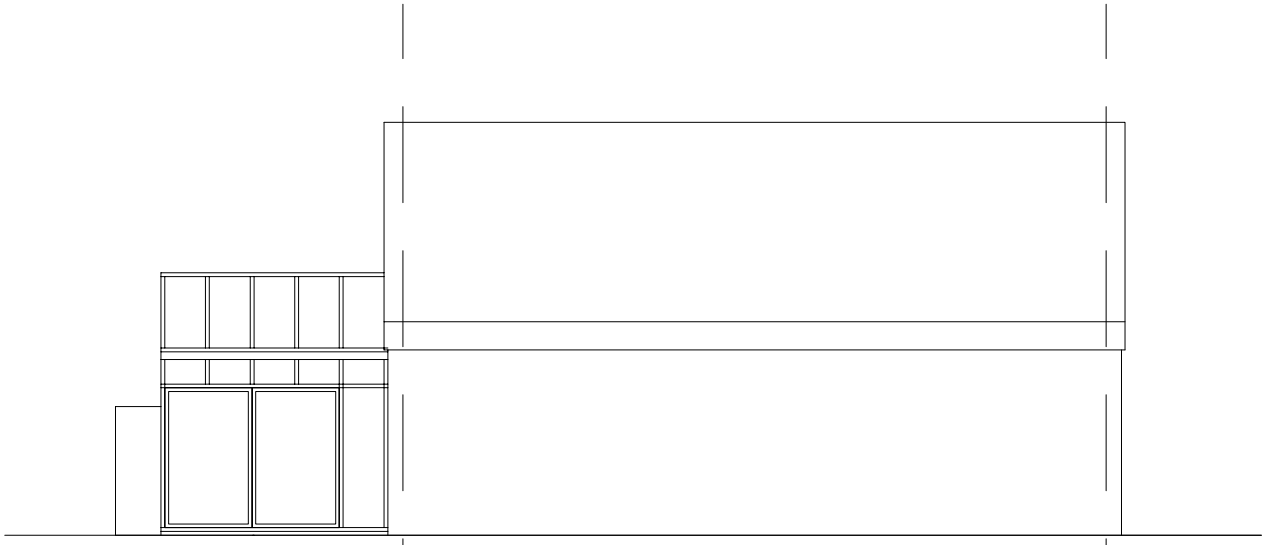
PROSJEKT: UTBYGNINGSPLAN TJENSÅS II - TILBYGG	REV: .	DATO: 08.10.13
BYGGHERRE: BRL TJENSÅS II		TEGNET AV: ie
TITTEL: SITUASJONSPLAN		MÅL: 1:500
ARKIPARTNER AS		TEGN.NR.: A001

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



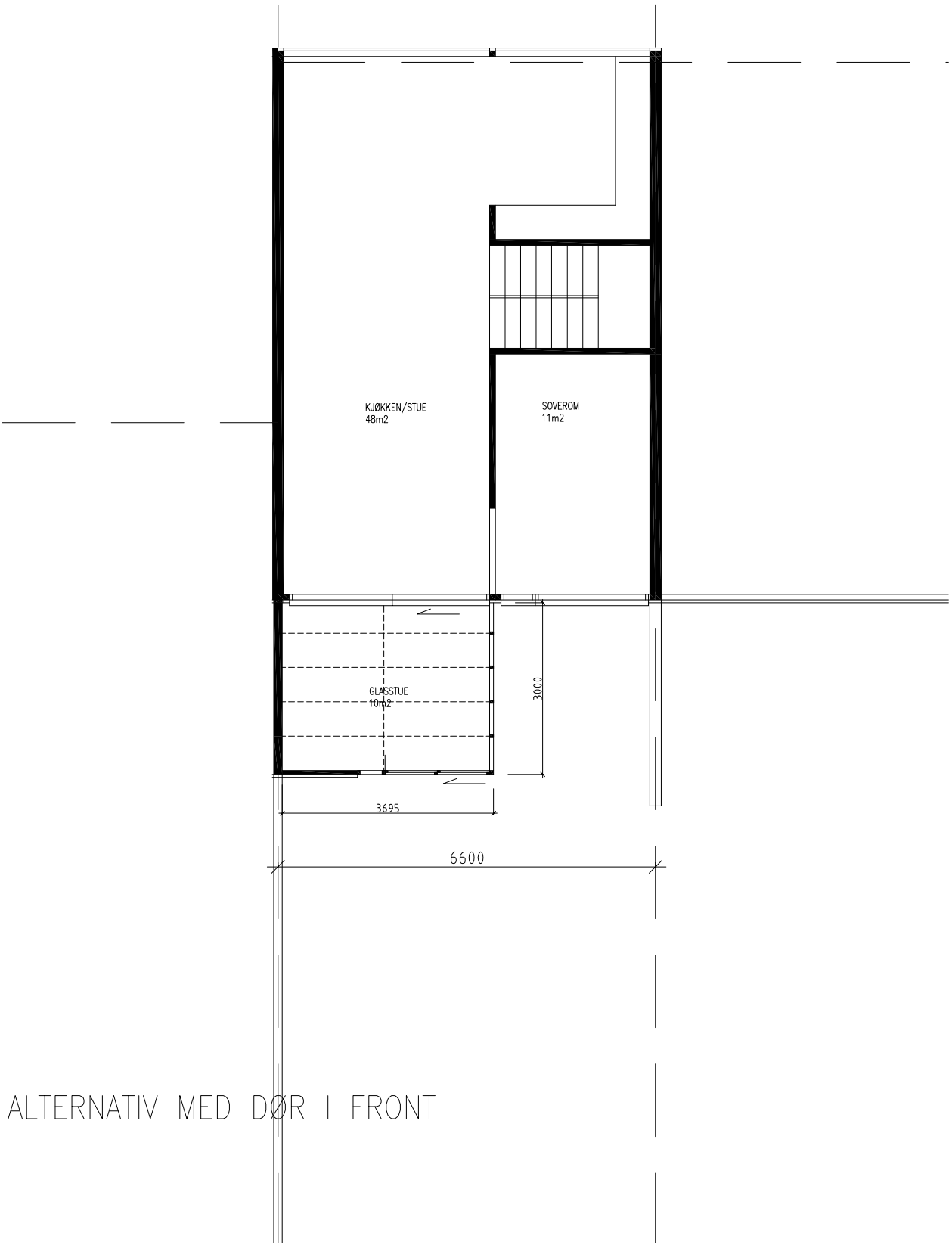
OPPRISS MED SIDEDØR

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

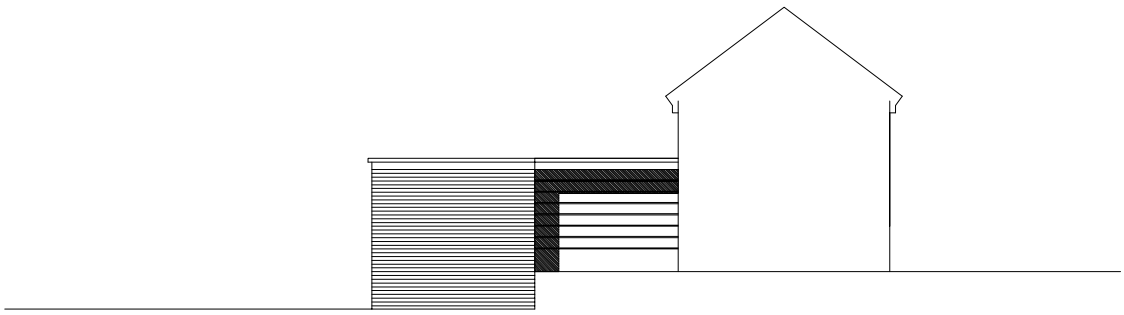


ALTERNATIV MED DØR I FRONT

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

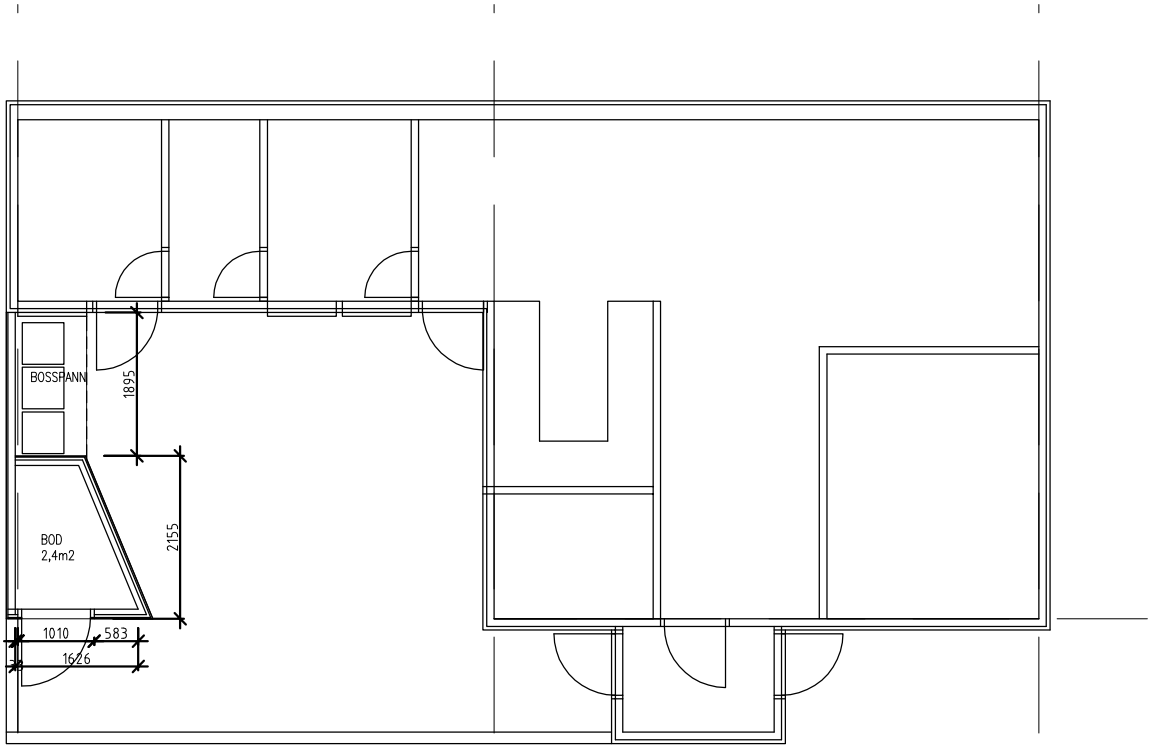


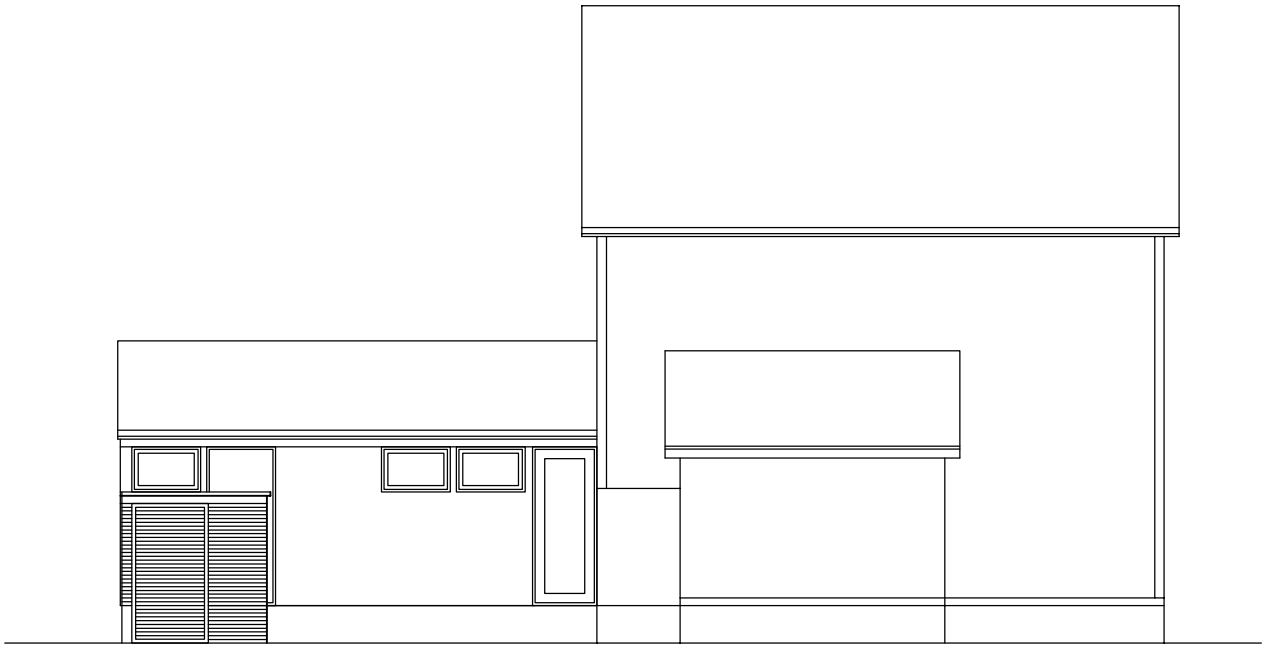
OPPRISS FRA VEI



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

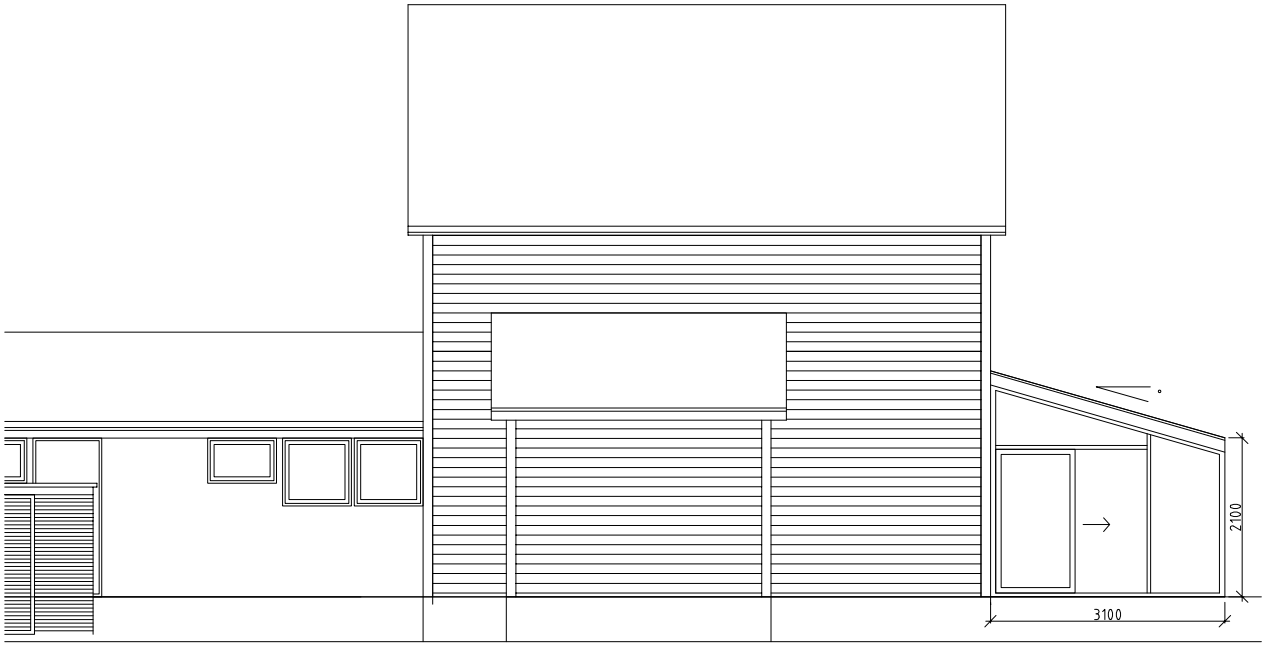




PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 09.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T3: FASADEOPPRISS OG PLAN UTV. BOD		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	TEGN.NR. A103

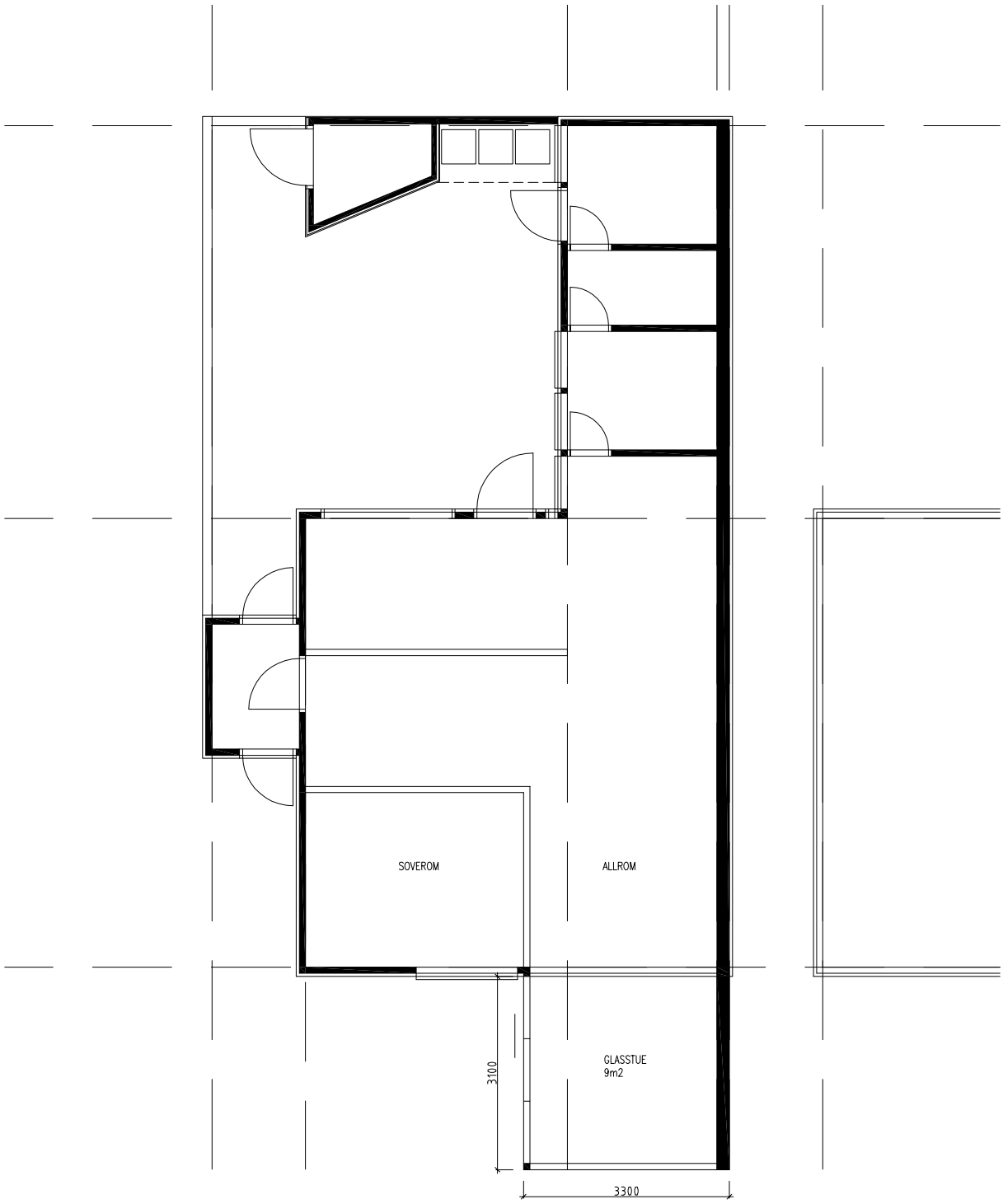


OPPRISS FRONTFASADE



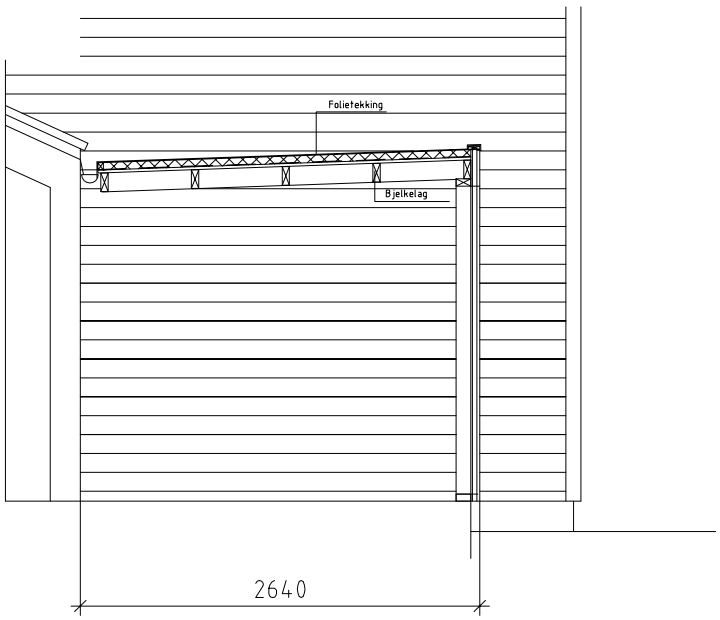
OPPRISS SIDEFASADE

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

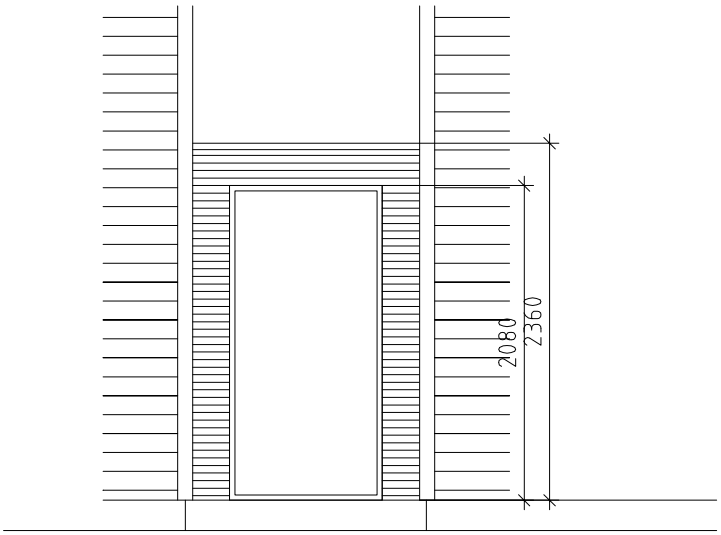


PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 08.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T2: PLAN GLASSTUER		MÅL 1:100
ARKIPARTNER AS JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81		TEGN.NR. A105

SNITT



OPPRISS



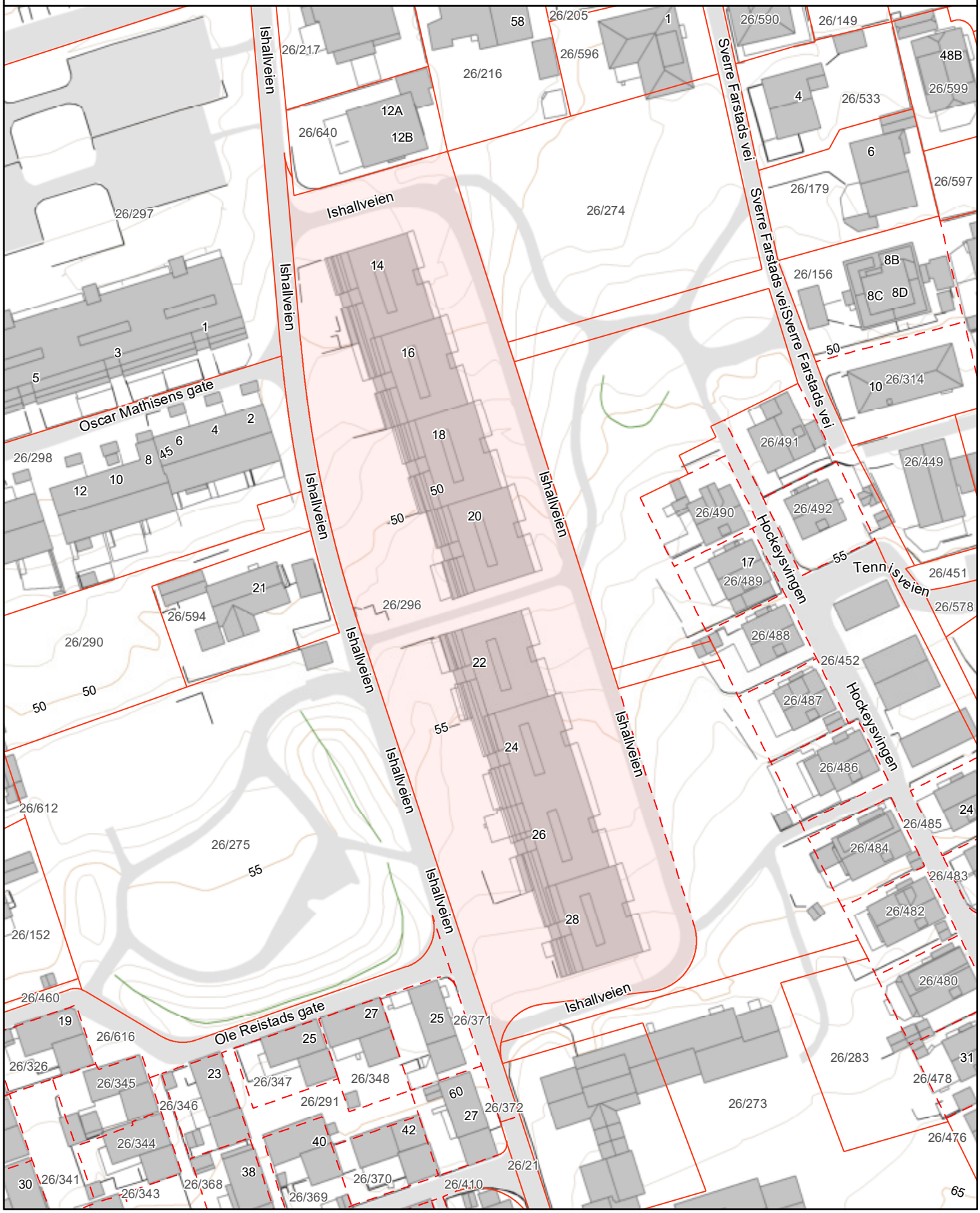
PROSJEKT UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	REV .	DATO 08.10.13
BYGGHERRE BRL TJENSÅS		TEGNET AV ie
TITTEL TILTAK T4: SNITT OG FASADE UTV BOD MELLOM HUS		MÅL 1:50
ARKIPARTNER AS	JENS ZETLITZGT. 38 4008 STAVANGER TLF: 51 51 06 80 FAX: 51 51 06 81	TEGN.NR. A106

KART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/296/0/0
Dato: 2025-02-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



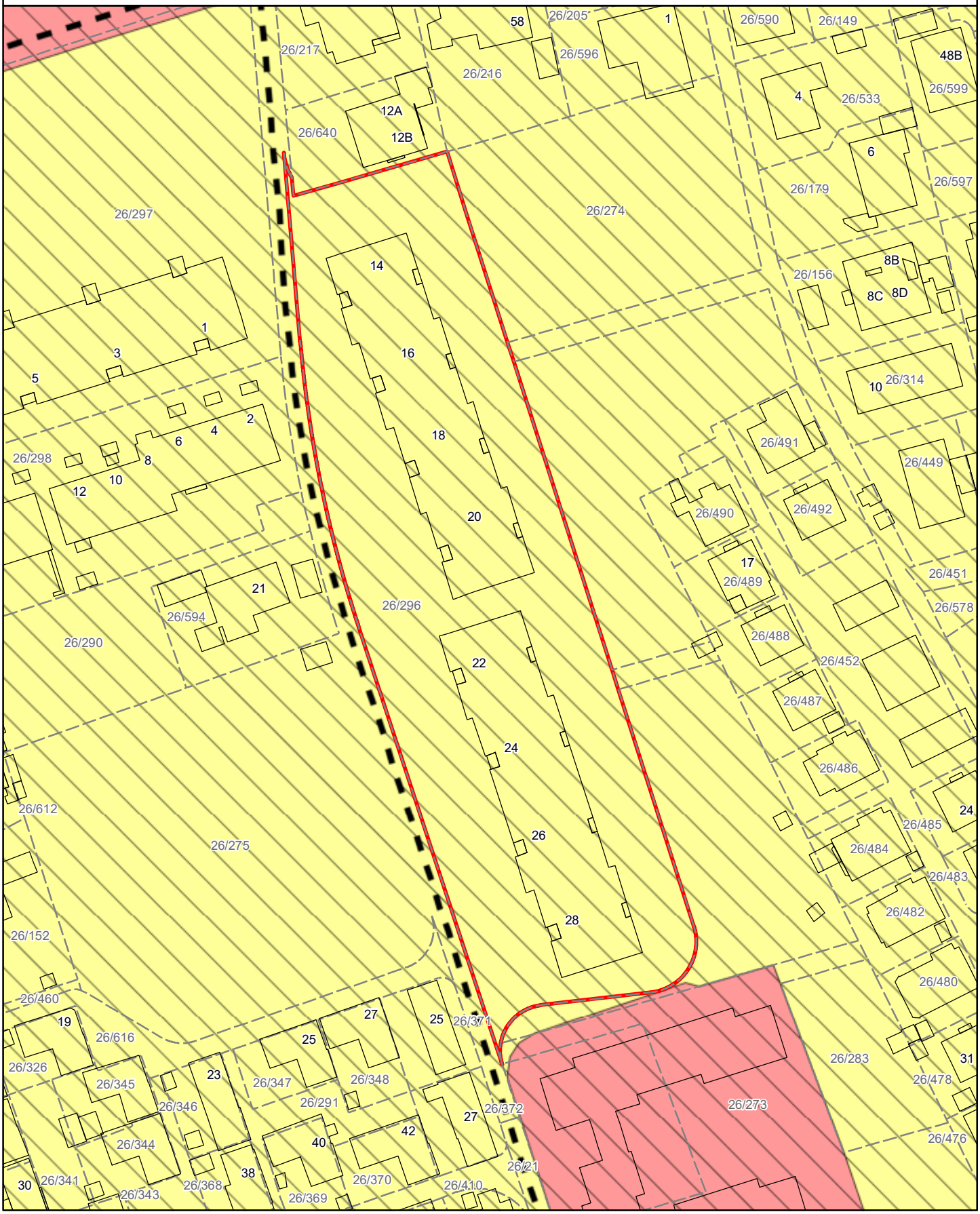
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/296/0/0
Dato: 2025-02-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N

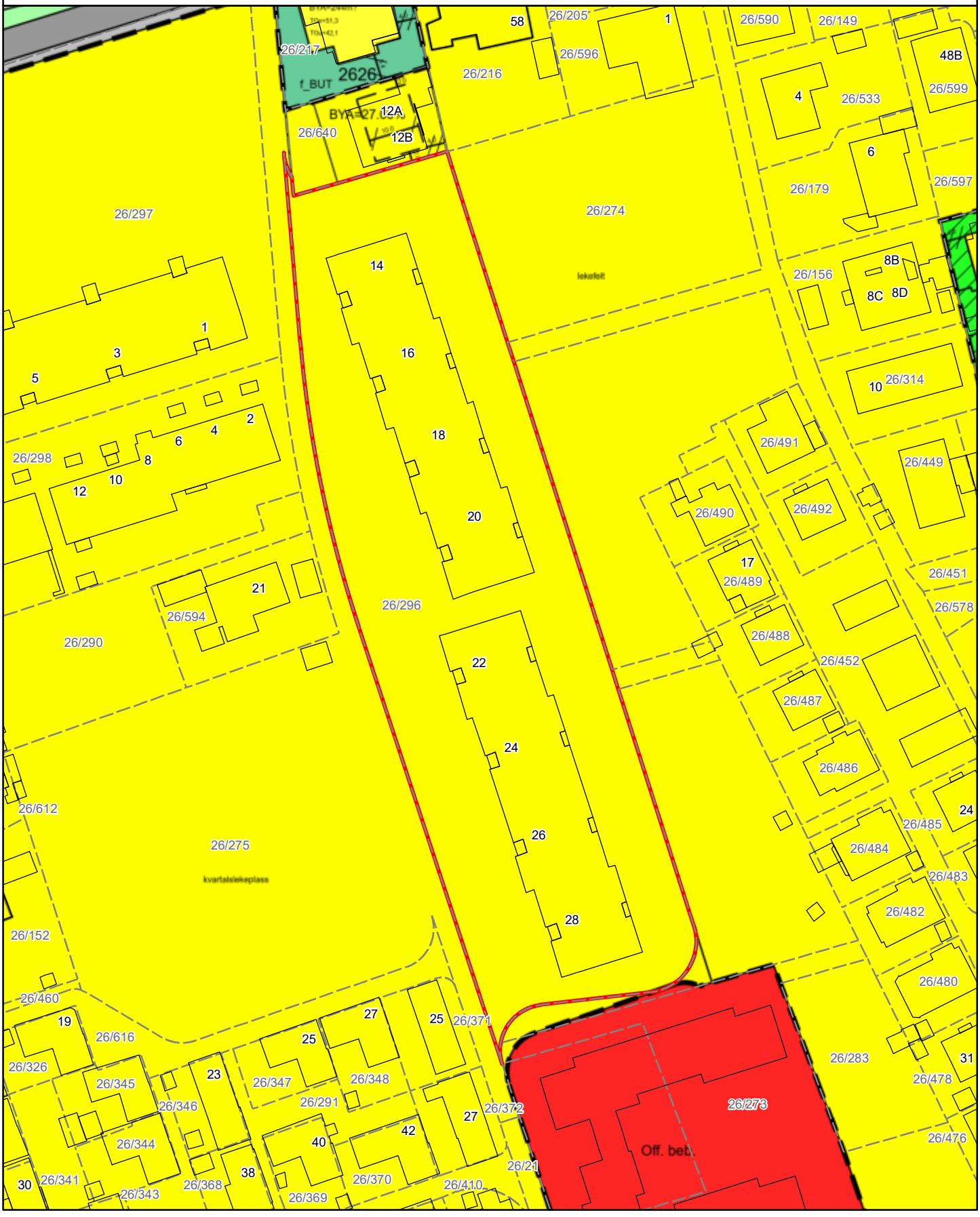


Reguleringsplan på grunnen

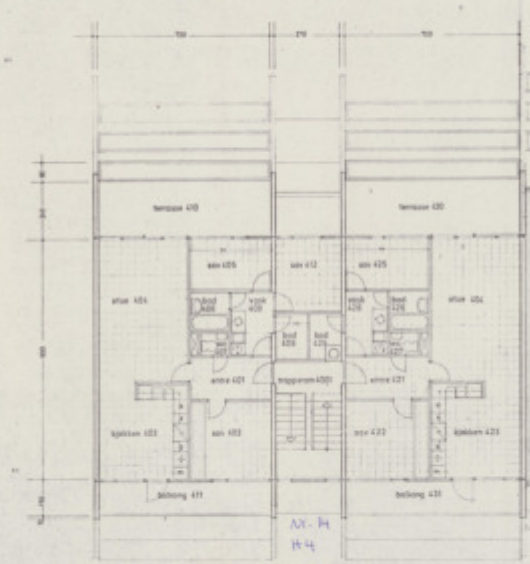
Adresse:
Gnr/Bnr: 26/296/0/0
Dato: 2025-02-04
Målestokk: 1:1,000

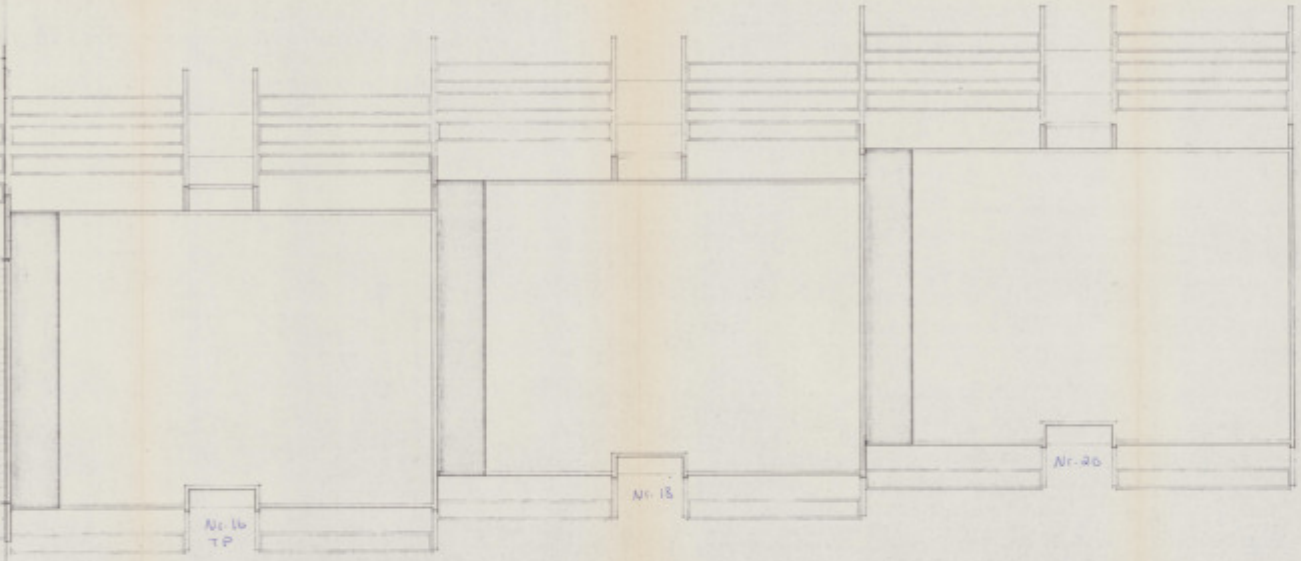
Planident: 600
Ikrafttredelsesdato: 27.7.1971

Stavanger kommune

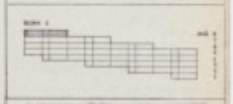


TEGNING





STAVANGER / SO. HUNE
BYGNINGSDEN
5 FEB. 1973





TRELASTKOMPANIET A/S - TYPE B

TJENSVOLL FELT A

30-9-72

BLOKK 2
horisontalsnitt nivå 8

1:100

603

40 208

DOKUMENTER FRA FORRETNINGSFØRER

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3414

Brl Tjensvoll Terrasse I

Velkommen til årsmøte i Brl Tjensvoll Terrasse I

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 18:00, Bydelshuset på Tjensvoll, Morgedalsveien 60..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Tjensvoll Terrasse I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3414 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Det skal velges

1 styremedlem for 2 år
1 styremedlem for 1 år
2 varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

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

- Håvard Vikse
  Stiller til gjenvalg

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

- Jørgen Dahl Nielsen
  Har en del år med erfaring fra styrearbeid på lokalt og regionalt nivå politisk samt gjennom verneorganisasjon, amu ect. Ref LinkedIn.
  Ut ifra hva jeg har sett har styret blitt ledet og virket på en god måte.

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

- Eigil Kloster Ommundsen
- Reidun Haver
  Stiller til gjenvalg

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

- Velges i møtet
- Velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rita Grødeland	Ishallveien 16
Nestleder	Louise Gaard	Ishallveien 28
Styremedlem	Silje Klingsheim	Ishallveien 22
Styremedlem	Olav Langlo	Oscar Mathisens Gate 1
Styremedlem	Christina Power Sjo	Ishallveien 16
Varamedlem Håvard	Vikse trodde inn som styremedlem da Christina Power Sjo flyttet.	
Varamedlem	Reidun Haver	Ishallveien 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Stig Fagerbakke	Lervigbrygga 96
Varadelegert	
Louise Gaard	Ishallveien 28

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post tjensvollterrasse1@styrerommet.no . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Brl Tjensvoll Terrasse I
Borettslaget består av 140 andelsleiligheter.
Brl Tjensvoll Terrasse I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955095650, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:
26 290 296 297

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

Brl Tjensvoll Terrasse I har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

"Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 11 styremøter, alle fysiske. Referat fra møtene blir hengt opp på oppslagstavlene og publisert på VIBBO.

Det har ikke vært gjennomført større vedlikeholdsprosjekter i perioden.

Den mest fremtredende saken har vært knyttet til parkeringsplassbommen, som har opplevd flere uforutsette problemer, spesielt i forhold til værforholdene, spesielt kulden. Dette har ført til hyppig kontakt med beboerne, kommunikasjon med bomsystemleverandøren og manuell håndtering av bommen ved funksjonssvikt.

Vi har også arbeidet med å sikre kontinuitet etter avgått styreleder, inkludert rekruttering av ny leder og nytt styre.

Prioritering av tiltak for å redusere snømåkingsproblemer har vært en annen fokusområde. Dette resulterte i montering av tagger på lyktestolpene i borettslaget, med positive resultater så langt.

Styret har også fulgt opp energi- og varmeffektiviseringsrapporten fra OBOS Prosjekt, og har vært i kontakt med flere leverandører og interessenter. Oppfølgingen av denne rapporten vil fortsette i kommende perioder.

Vi har kontinuerlig håndtert alle beboerhenvendelser, arbeidet med felles-uteområdet og håndtert andre uforutsette problemer knyttet til bygningsmassen.

Styret har innkalt til felles dugnad den 29. april 2024 og generalforsamling/årsmøte den 6. mai 2024

Fremtidige planer:

Borettslagets økonomiske situasjon er solid. I de kommende periodene (1-3-5 år) vil styret nøye følge opp vedlikeholdsarbeidet og utforske nødvendige prosjekter. Vår prioritet er å gjennomføre de mest presserende tiltakene. Videre legger vi vekt på å sikre stabil drift.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er budsjettert med større kostnader til drift og vedlikehold enn det som er benyttet Det er også budsjettert til framtidig drift og vedlikehold..

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det budsjettert kr 1 659 200 til løpende og framtidig drift og vedlikehold .

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Tjensvoll Terrasse I. Det er budsjettert med ca 10% økning.

Lån
Brl Tjensvoll Terrasse I har lån i Husbanken og i OBOS banken. 1 lån er nedbetalt i løpet av 2023.
Gjenværende lån i Husbanken er annuitetslån med flytende rente.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Det er budsjettert med en økning av forretningsførerhonoraret på ca 6% fra 2023.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I
ORG.NR. 955 095 650, KUNDENR. 3414

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 797 481**	**8 109 551**	**8 797 481**	**10 204 708**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 809 715	1 942 424	2 158 255	1 926 170
Tilbakeføring av avskrivning	14	28 384	25 468	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-35 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 394 872	-1 279 211	-1 273 000	-1 027 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 000	-751	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 407 227**	**687 930**	**885 255**	**899 170**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 204 708**	**8 797 481**	**9 682 736**	**11 103 878**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 649 929	9 175 850
Kortsiktig gjeld	-445 221	-378 369
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**10 204 708**	**8 797 481**

Transaksjon 09222115557514534001 Signert RG/, LG/, SK/, OL/, CPS/

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I
ORG.NR. 955 095 650, KUNDENR. 3414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 005 756	7 774 252	8 006 000	8 165 000
Ladeinntekter EL-bil		68 216	40 697	0	50 000
Andre inntekter	3	147 151	7 077	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 221 123**	**7 822 026**	**8 006 000**	**8 215 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 135	-31 725	-31 725	-33 135
Styrehonorar	5	-235 000	-225 000	-225 000	-235 000
Avskrivninger	14	-28 384	-25 468	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 375	-10 750	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-230 765	-221 890	-235 100	-244 500
Konsulenthonorar	7	-110 888	-88 547	-20 000	-120 000
Kontingenter		-28 000	-28 000	0	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-389 222	-1 955 286	-1 144 000	-1 659 200
Forsikringer		-921 350	-809 893	-890 000	-1 013 485
Kommunale avgifter	9	-780 312	-778 554	-1 202 800	-828 000
Energi/fyring		-170 237	-163 023	-215 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 322	-586 324	-586 320	-670 320
Andre driftskostnader	10	-891 803	-935 948	-1 046 800	-1 056 190
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 458 792**	**-5 860 408**	**-5 605 745**	**-6 114 830**
DRIFTSRESULTAT		**3 762 331**	**1 961 618**	**2 400 255**	**2 100 170**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	344 762	184 551	0	0
Finanskostnader	12	-297 378	-203 745	-242 000	-274 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**47 384**	**-19 194**	**-242 000**	**-274 000**
ÅRSRESULTAT		**3 809 715**	**1 942 424**	**2 158 255**	**1 826 170**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 809 715	1 942 424		

Transaksjon 09222115557514534001 Signert RG/, LG/, SK/, OL/, CPS/

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I
ORG.NR. 955 095 650, KUNDENR. 3414

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 951 057	31 951 057
Tomt		332 322	332 322
Andre varige driftsmidler	14	175 674	169 058
Miljøbankkonto, øremerket		74 381	150 843
SUM ANLEGGSMIDLER		**32 533 433**	**32 603 279**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	7 077
Forskuddsbetalte kostnader		818 245	699 575
Andre kortsiktige fordringer	15	133 078	19 562
Driftskonto OBOS-banken		3 674 302	2 667 597
Sparekonto OBOS-banken		1 709 589	1 658 619
Sparekonto OBOS-banken II		4 314 715	4 123 421
SUM OMLØPSMIDLER		**10 649 929**	**9 175 850**
SUM EIENDELER		**43 183 362**	**41 779 129**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Opptjent egenkapital		33 281 073	29 471 358
SUM EGENKAPITAL		**33 295 073**	**29 485 358**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 006 319	7 401 191
Borettsinnskudd		4 364 120	4 364 120
Avsetning bomiljøtiltak	17	72 630	150 092
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 443 069**	**11 915 403**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 195	68 647
Påløpte renter		45 758	16 210
Påløpte avdrag		319 668	283 911
Annen kortsiktig gjeld	18	9 600	9 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		**445 221**	**378 369**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 183 362**	**41 779 129**

Transaksjon 09222115557514534001 Signert RG/, LG/, SK/, OL/, CPS/

Pantstillelse	19	30 899 120	30 719 120
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 05.04.2024
Styret i Borettslaget Tjensvoll Terrasse I

Rita Grødeland /s/ Louise Gaard /s/ Olav Langlo /s/

Christina Power Sjo /s/ Silje Klingsheim /s/

Transaksjon 09222115557514534001 Signert RG/, LG/, SK/, OL/, CPS/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 920 156
Garasjeleie	86 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 006 556**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 005 756**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	137 500
Nøkler	2 250
Parkering	7 401
SUM ANDRE INNTEKTER	**147 151**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 135
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 135**

Transaksjon 09222115557514534001 Signert RG/, LG/, SK/, OL/, CPS/

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 235 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 388, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-100 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 888
SUM KONSULENTHONORAR	**-110 888**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-129 027
Drift/vedlikehold VVS	-34 437
Drift/vedlikehold elektro	-12 422
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 397
Drift/vedlikehold brannsikring	-195
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-95 638
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-68 343
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 278
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 485
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-389 222**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-244 140
Vann- og avløpsavgift	-212 786
Avløpsavgift	-323 386
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-780 312**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Container	-26 538
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-117 912
Telefon-/kontormaskiner	-13 011

Transaksjon 09222115557514534001 Signert RG/, LG/, SK/, OL/, CPS/

Driftsmateriell	-1 516
Lyspærer og sikringer	-2 853
Vaktmestertjenester	-419 249
Renhold ved firmaer	-275 379
Andre fremmede tjenester	-2 972
Trykksaker	-2 917
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 388
Andre kontorkostnader	-357
Telefon, annet	-6 600
Porto	-660
Kontingenter	-2 900
Gaver	-4 641
Bank- og kortgebyr	-2 931
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-891 803**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 612
Renter av sparekonto i OBOS-banken	237 207
Kundeutbytte fra Gjensidige	89 943
SUM FINANSINNTEKTER	**344 762**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-49 441
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-208 831
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 094
Renter på leverandørgjeld	-12
SUM FINANSKOSTNADER	**-297 378**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1974	16 950 200
Tilgang 2000, fasader	4 305 990
Tilgang 2002, kabel-tv	412 498
Tilgang 2007, rehabilitering	6 479 541
Tilgang 2010 nedgravd søppelanlegg	818 955
Tilgang 1988, maling	1 652 313
Tilgang 1990, garasjeporter	459 266
Tilgang 1991, dørtelefon	192 274
Tilgang 1995, skyvedører	680 020
SUM BYGNINGER	**31 951 057**

Tomten ble kjøpt i 1974
Gnr.26/bnr.290 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

Transaksjon 09222115557514534001 Signert RG/, LG/, SK/, OL/, CPS/

VARIGE DRIFTSMIDLER		
Bom		
Tilgang 2013	207 535	
Tilgang 2020	80 781	
Avskrevet tidligere	-251 964	
Avskrevet i år	-16 156	
		20 196
Takanlegg,reparasjoner		
Tilgang 2017	186 250	
Avskrevet tidligere	-53 544	
Avskrevet i år	-9 312	
		123 394
Utelamper		
Tilgang 2023	35 000	
Avskrevet i år	-2 916	
		32 084
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**175 674**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-28 384**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil desember, mottatt 2024	8 760
Avregning Tjensvoll Servicesentral 2023	124 318
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**133 078**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2000	-9 085 000	
Nedbetalt tidligere	7 328 198	
Nedbetalt i år	565 814	
		-1 190 988
OBOS BOLIGKREDITT AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2015	-7 679 690	
Nedbetalt tidligere	3 422 489	
Nedbetalt i år	441 870	
		-3 815 331
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2018	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 112 812	
Nedbetalt i år	1 387 188	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 006 319**

Transaksjon 09222115557514534001 Signert RG/, LG/, SK/, OL/, CPS/

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-72 630
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-72 630**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum garasjeåpnere	-9 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 600**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 364 120
Pantelån	5 006 319
Påløpte avdrag	319 668
TOTALT	**9 690 107**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 951 057
Tomt	332 322
TOTALT	**32 283 379**

Transaksjon 09222115557514534001 Signert RG/, LG/, SK/, OL/, CPS/

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86856566. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rehabillitering parkeringsplass	Skiftet ut asfalt, masse og kantstein på parkeringsplass.
2020 - 2020	Ventilasjonsrens	PCV Ventilasjonsrens leiligheter utført av TT-Teknikk
2019 - 2019	Avløpsrens	Avløpsrens leiligheter Power clean. Utført av TT-teknikk
2018 - 2018	Oppussing av oppganger	Kaph engasjert av borettslaget for oppussing av alle oppgangene. Multiconsult engasjert som prosjektleder.
2014 - 2015	Bytte gavlvegger inkl. etterisolering	Borettslaget har byttet, og etterisolert, alle gavlveggene i denne perioden.
2012 - 2013	Taktekking, taknedløp	Borettslaget har skiftet taket og nedløpet på samtlige tak. Jobben er utført av Proline med Sweco som prosjektledere.

Vedtekter

for borettslaget Tjensvoll Terrasse I org nr 955 095 650

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.04.2014,
sist endret på ordinær generalforsamling den 14.05.2020 og ordinær generalforsamling 19.05.21

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(3) Andelseier er ansvarlig for innhenting av relevante godkjenninger ved innglassing av terrasser. Andel som har innglasset terrasse, innehar vedlikeholdsansvaret for innglassingen.
Ved vedlikehold av bygningsmassen i regi av borettslaget, som krever demontering av innglassingen, må andelseier bekoste arbeidet for demontering og montering.

5. Vedlikehold

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

byggemelding, skal styret informeres om arbeidet. Den enkelte andelseier skal besørge at det ikke installeres utstyr som kan påvirke virkemåten til fellessystemer i borettslaget slikt som motorisert kjøkkenvifte og tørketrommel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Parkering.

7-1 Felles parkeringsareal.

(1)Borettslagets parkeringsplass disponeres av borettslagets beboere og deres gjester. I tillegg disponerer borettslaget Tjensvoll Terrasse III parkeringsplass til sine beboere og gjester.

(2)Hver boenhet i borettslaget har rett til å disponere en parkeringsplass såfremt at boenheten disponerer et kjøretøy.

(3) Borettslagets beboere kan plassere kjøretøy registrert på beboer, på oppmerket parkeringsplass. Styret tildeler dedikerte parkeringsplasser for EL-bileiere (vedlegg 1) Tilkomst til parkeringsplassen reguleres ved hjelp av bom. Hver andel tildeles en håndsender for operering av bommen. I tillegg er det mulighet for fjernåpning av bom ved hjelp av telekommunikasjon knyttet opp mot forhåndsdefinerte telefonnummer. Hver enkelt beboer kan registrere tre telefonnummer.

(3) Ved overføring av andel, skal håndsender overføres til ny andelseier.

7-2 Garasje

(1) Tildeling av garasjeplass skal utføres på grunnlag av ansiennitet. Det er kun andelseiere i borettslaget som kan disponere en garasjeplass. Det skal opprettes et leieforhold mellom borettslaget og andelseieren. Andelseier skal betale en månedlig leie for garasjeplassen. Styret fastsetter den til en hver tid gjeldende leie for garasjeplass.

(2) Leien for garasjeplass kan kun brukes til å dekke kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Motsatt skal ikke leieinntekter fra øvrige beboere som ikke disponerer garasjeplass brukes til å dekke drift og vedlikeholdskostnader tilknyttet garasjeplassene.

(3) Borettslagets beboere kan plassere kjøretøy registrert på beboer, på oppmerket parkeringsplass.

7.3.1 Styret tildeler dedikerte parkeringsplasser for EL-bileiere (vedlegg 1) Styret kan endre prisene med 14 dagers varsel, men det skal ikke være profitt for borettslaget. Strømprisene på elbillading følger markedet.

7.3.2 Tilkomst til parkeringsplassen reguleres ved hjelp av bom. Hver andel tildeles en håndsender for operering av bommen. Ekstra håndsender påkostes den enkelte andelseier. I tillegg er det mulighet for fjernåpning av bom ved hjelp av telekommunikasjon knyttet opp mot forhåndsdefinerte telefonnummer. Hver enkelt andel kan registrere tre telefonnummer.

7.4 Ved overføring av andel, skal håndsender overføres til ny andelseier.

8. Avfallshåndtering.

(1) Den enkelte beboer er ansvarlig for å transportere avfall fra boenheten til felles søppelanlegg. Beboer skal levere avfallet i det nedgravde søppelanlegget. Det skal ikke plasseres avfall ved og rundt søppelanleggene.

(2) Den enkelte boenhet disponerer 2 nøkler for åpning av de forskjellige nedkastene. Ved tap av en nøkkel skal den erstattes av den enkelte andelseier. Andelseier skal overlate nøklene til ny andelseier ved bruksoverlating av andelen.

9. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

9-1 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.

9-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

9-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

10-2 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.

10-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

10-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

11-4 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

11-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

11-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

11-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

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

13-2 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.

Vedlegg 1 (vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13. januar 2020)

Utbygging av EL-billading i Borettslaget Tjensvoll Terrasse I



Første trinn:

- Komplett klargjøring av infrastruktur til alle garasjeplassene. (36 stk.)
- Utbygging av uteparkering for 18 + 18 EL-billadere der fremføringen er tegnet inn med rødt.
- Styret tildeler dedikerte parkeringsplasser for EL-bileiere.
- Hver enkelt EL-bileier må bekoste ladestasjon og strømforbruk.
- Lyse har all oppfølging med hver enkelt EL-bileier i form av support, vedlikehold, drift av anlegget, samt fakturering til hver enkelt.
- Videre utbygging vil ha samme utgangspunkt som de første feltene for uteparkering.

HUSREGLER/ORDENSREGLER

FOR BRL TJENSVOLL TERRASSE 1

Ordensreglene skal være til det beste for beboerne i borettslaget. Det skal sikre ro og gode forhold i området vårt.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med å gjøre boligområdet til et trivelig sted, slik vi ønsker.

Hovedregelen må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres

1) Meld fra til styret dersom det oppstår skader i boligen

2) Fellesrommet i kjelleren samt under trappen er forbeholdt sykler og barnevogner. Andre ting skal settes i egen bod

3) Ristene/slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at det ikke blir vannskader. Oppståtte skader etter en slik forsømmelse, kan medføre økonomisk ansvar

4) Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Dette kan likevel godkjennes etter begrunnet søknad til styret- og dersom det ikke er til ulempe for de andre beboerne i oppgangen (jfr § 5-2 i husleieloven). Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig til styret.

5) Overhold parkeringsbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassen. Kjør sakte innenfor området. Avskiltede biler vil bli fjernet, med mindre det foreligger skriftlig avtale med borettslaget.

6) **I tiden mellom kl 23:00-06:00 skal det være ro i boligene.** For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere. Husk å ta hensyn til naboer med tanke på forstyrrende lyd

7) Det må ikke kastes ut mat fra balkongene. Dette pga stor rotte- og måkeplage i vårt bo-område.

8) Det er ikke tillatt med kullgrill i borettslaget. Husk å oppbevare gassflasker forsvarlig(les instruksjon på eholderen)

Vedtatt på Generalforsamling 2014, revidert på ordinær generalforsamling 19.05.2021

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:
Ishallveien 18
Andelsnr. 649 Orgnr. 955095650 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0035

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: / 40 61 85 24

E-post: Benedicte.maeland@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

Notater