IVAR BALLANGRUDS GATE 16

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Ordensregler og vedtekter
Info fra forretningsfører
Kommunale opplysninger
Regulering
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport Rekkehus

Ivar Ballangruds Gate 16
4021 Stavanger

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 24/03/2025

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: 306
Hjemmelshaver:	Katja Bozic
Tomt:	Felles eiet m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1974
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.03.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 3 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Katja Bozic
Tilstede under befaringen:	Katja Bozic
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Fremside av boligen har belegningsstein, boder er oppført i front av boligen.
Bakside av boligen er anlagt med plen, busker og terrasse.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i støpt betong, innvendig kjeller-vegger har synlig betong. En vegg har panel, antatt uisolert.
Støpt gulv mot grunn.

Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon. Yttervegger er fra byggeår.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende bordkledning.

Bjelkelag er i antatt trevirke.
Boligen har pipe i stål med vedovn i stue.

Vinduer/dører har isolerglass.

Boligens takform har saltak tekket med takstein.
Takkonstruksjon er oppført med takstoler, loft er utført som kaldt rom.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert siden byggeår.
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes, spesielt i gulvflater.

Boligen er over 50 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.
Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått etter befaringen.
Informasjon gitt av eier og fremlagt fakturaer på diverse arbeider.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige vegger består av sparklet og malte plater, malt betong og noe synlig betong.
Himlinger har for det meste malt panel, bad har malte gipsplater.
Gulv har for det meste parkett/laminat og fliser.

Bad har fliser på vegger og gulv med varmekabler.
Innredning med heldekkende servant og blandebatteri. Vegghengt toalett, innemurt badekar, dusj med glassbyggerstein, blandebatteri og garnityr.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med ventil i tak, tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Kjøkken har innredning med slette fronter og integrerte hvitevarer med frittstående kjøleskap.
Benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Ventilert med ventilator over platetopp tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Innvendige dører er hvitmalte.
Trapp/rekkverk er hvitmalt.

Takhøyde 1. etasje er målt til ca. 237 cm. målt i entre.
Takhøyder 2. etasje er målt til ca. 255 cm. målt i stue.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen er rehabilitert i flere omganger etter byggeår.

Bad 1. etasje er antatt fra ca. tidlig 2000 tallet.

Vinduer/dører er skiftet i 1999.

Kjøkkeninnredning er antatt fra ca. 2010.

Varmtvannsbereder er antatt fra nyere tid.

Innvendige gulv har parkett/laminat og fliser, antatt fra nyere tid.

Samtlige overflater og er fornyet i senere år.

Eier har ikke oversikt over hva som er gjort når.

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
1. Etasje.	61				61	
2. Etasje	64			25	64	
SUM BYGNING				25	125	
SUM BRA	125					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendige boder 1. etasje.		11				11
SUM BYGNING		11				
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1. Etasje
Entre, gang, 2 soverom, bad, garderobe/kontor, og vaskerom.

2. Etasje.
Stue, kjøkken, gang og soverom.

BRA-e:

Utvendige boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 61 kvm. P-rom.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 64 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til 25 kvm. Terrasser med utgang fra kjøkken og stue.

BRA-e inngår med 11 kvm. S-rom. Utvendige boder 1. etasje.
Boder er ikke vurdert kun oppmålt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Fliser i entre har en hel del fliser med bom (manglende limdekning). Anbefalt forsøk utbedret med epoxy, tiltaket bør utføres av murer.

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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.

24/03/2025



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmuren er av stedstøpt betong, delvis synlig.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Ut i fra visuelle observasjoner gjort på utvendig fasader er det ikke tegn til sprekkerdannelser grunnet svikt i fundamenteringen.

Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet iht. alderen.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Dreneringen er fra byggeåret. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca. 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret ligger til grunn for vurderingen.

Eier opplyser om at drens er spylt/rengjort i 2021, i regi av borettslaget.

Merknader: -
-Nedgravd drenssystem er ikke synlig, men fuktverdier i synlige betongvegger kan tyde på sviktende drenering. Mer omtalt i punkt 9.1.
-Grunnmursplasten er manglende eller usynlig.
-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren. Dette gjelder bare bakside av boligen, ellers er fall ok.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Mer en halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ingen synlig grunnmursplast utvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-TG 2 settes på grunn av noe fukt i kjeller er registrert ved fuktsøk.
-Anbefaler observasjon og utvikling.
-Etablere bedre fall fra grunnmuren, dette gjelder bakside av boligen.
-Det anbefales ytterligere undersøkelser av byggningsdelen.

Kostnad for tiltak/utbedring vil tilfalle borettslaget.

Ingen 1.4 Støttemurer

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Alder på bordkledning er ukjent men antatt av eldre årgang.
Ut i fra antatt alder er allikevel bordkledning i god stand og godt vedlikeholdt.

-Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
-Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

I følge eier skal utvendige fasader males i år, i regi av borettslaget.

Merknader: -
TILTAK OG GRUNNLAG FOR TG.
-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning, anbefalt utbedret.
-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass fra 1999.
Ytterdører er i malt trevirke med isolerglass.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet og fremstår i normal stand forutsatt alder.
Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjonen er oppført med takstoler. Loftet er utført som kaldt loft.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Loftet er utført som kaldt rom.

-Undertegnende har ikke tilkomst til takkonstruksjonen innvendig på befaringsdagen, kun vurdert fra utvendig besiktelse og gardintrapp ved loftsluke.
Tilkomst til loftet er via luke i innvendig himling 2. etasje. Stige er mangelfull og vanskeliggjør tilkomst.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Loftsluke er ikke isolert, luke bør isoleres for å forhindre luftlekkasjer, varmetap og kondenseringer fra boligen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med H-panner, sutaksplater, papp, strø og lekter.
Antatt rehabilitert rundt 80-90 tallet.
Alder på byggningsdelen er utgangspunkt for tilstandsgraden.

H-panner har en estimert levetid på opp mot 40 år.
Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 30-40 år.

Fuglebånd som skal hindre adkomst for fugler mangler, anbefalt montert ved rehabilitering av yttertak.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Noe groe/mose er registrert på takstein, anbefalt spylt.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i plast fra 80-90 tallet.

Normal levetid på takrenner/beslag i plast er 20-30 år.

Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.
Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Ikke vurdert grunnet manglende tilkomst til bygningsdelen.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

En balkong i front av boligen på ca. 3 kvm.
Oppført på bjelkelag i trevirke med terrassebord.
Liggende rekkverk har høyde på 97 cm.

En terrasse med utgang fra stue har terrassebord, oppført på søyler/bjelkelag i trevirke, ca. 22 kvm.
Liggende rekkverk har høyde på 80 cm.

Oppført i normalt solide materialer. Fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Rekkverk har vertikale bord.
Høyde på rekkverk er målt fra 80-97 cm. skal ha minimum 100 cm. etter dagens krav, Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Merknader: -
-Noe langt spenn mellom opplegg/bjelkelag er registrert, ingen strakstiltak.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har en stålpipe i stue 2. etasje med vedovn.
Pipe og ovn er antatt fra nyere tid.

I følge fremviste faktura er lås og en plate skiftet i 2024.

Det lokale feievesen er tilsynsmyndighet for pipe og vedovn. Det er ikke gitt informasjon om evt. påbud.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag, 1. etasje har støpt betong mot grunn.
Gulver har parkett/laminat og fliser.
Det er registrert noe knirk i gulver flere steder i boligen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje. ca. 28 mm. målt i entre/gang.

2. etasje. 28 mm. målt i kjøkken/stue.

Målt høydeforskjell opp mot 28 mm. gjennom hele rommet i samtlige etasjer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merknader: -
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 boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

9. Rom under terreng

9.1 Vaskerom/rom under trapp

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

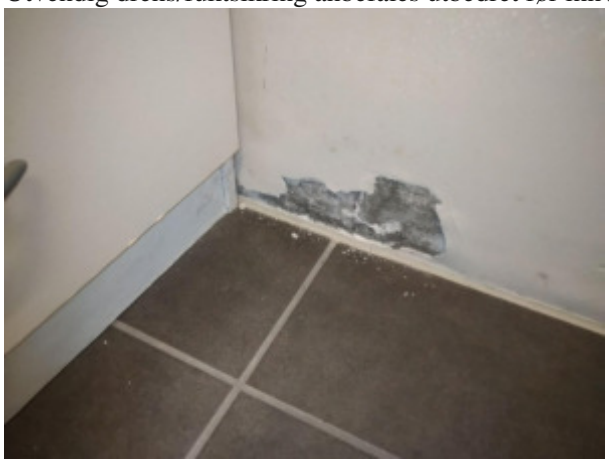
Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Vegger under terreng består av synlig grunnmur, en vegg har panel (vegg er uisolert)
Innvendige tak i kjeller har malt panel.
Det er bare en bakvegg som grenser mot terreng, resterende grenser mot naboer og front av boligen er på bakkeplan.

Vegg med panel er ikke tilgjengelig på befaringsdagen, grunnet tildekket av skap.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Vegger som er synlige og tilgjengelige er i vaskerom og under trapp.
Det er påvist saltutslag, avflassinger i maling og noe indikasjoner på fukt i betongvegg mot terreng. Det er ikke utført fuktmålinger men fuktsøk på synlige betong vegger.
Trolig årsakssammenheng med manglende utvendig fuktsikring/drens.
Utvendig drens/fuktsikring anbefales utbedret før innvendige tiltak iverksettes.



TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Vaskerom har fliser på gulvet, gulv under trapp har synlig betong.

Det er ikke påvist fukt i gulver, det er utført fuktsøk flere steder i 1. etasje.

Normal slitasjegrad på gulv i 1. etasje.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Henviser til punkt 9.1 allerede omhandlet der.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1. etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

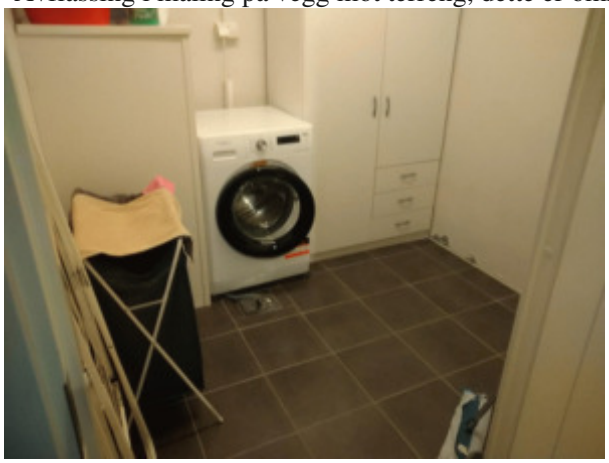
©mstr.no

www.bmtf.no

Vegger har malte plater og noe synlig malt grunnmur.
Taket har malt panel.

Innredet med varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og skap.
Ventilert med ny fuktstyrt Pax-vifte med bryter, direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på våtrommet.
-Det er registrert noen skader i skap.
-Avflassing i maling på vegg mot terreng, dette er omhandlet i "rom under terreng"



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har fliser med en sluk i plast.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
-Et par fliser med bom er registrert, ingen behov for strakstiltak.
-Terskel mangler tett membran oppbrett ved dører. Skal være minimum 15 mm. over fliser, for å forhindre lekkasjer til tilstøtende rom.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-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 med riktig fall til sluk.
-Etablere membran oppbrett på 15 mm. i døråpninger.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulv har ikke påvist bruk av membran, ikke synlig mansjett i sluk heller ingen oppbrett mot vegger.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot terreng. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det må etableres membran mot gulv med oppbrett.
Estimatet gjelder kun membran.

10.2 Bad 1. etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og gulv har fliser, taket har malte gipsplater.
Innredet med innredning/skap med vask og blandebatteri og vegghengt toalett.
Innemurt badekar med blandebatteri.
Varmekabler med termostat.
Dusj-løsning med glassbyggerstein uten dør, garnityr og blandebatteri.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med ventil i taket godt avtrekk.

Antatt rehabilitert tidlig 2000 tallet, ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Normal levetid våtrom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Vask har dårlig avrenning, muligens kan rengjøring av vannlås forbedre avrenning.
-Tilluft-spalte under/over dør, anbefalt etablert for å forbedre tilluft til våtrommet.
-Alder og slitasje på våtrommet.

Tiltak.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet består av innstøpte varmekabler, belagt med fliser, en sluk er montert i dusj og en under innemurt badekar.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
Motfall mot dør på ca. 15 mm. begrenset fall i dusjområdet, fallforhold under badekar er ikke kontrollert.

Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk.
-Gulv i dusj ligger noe høyere en hovedgulv, terskel mangler tett membran oppbrett ved dør.
Ved lekkasjer utenfor dusj kan vann ledes direkte ut mot gangen, da gulv har motfall mot dør/terskel.
-Sluk under badekar er ikke tilgjengelig, da denne ligger bak fliser i dusj. Kan fjernes for tilkomst, ikke en fagmessig utførelse. Undertegnende har ikke fjernet flis ved befaringen.
-Alder og normal slitasje på våtrommet.

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.
-Etablere membran oppbrett i døråpning. Skal være minimum 25 mm. over slukrist, for å forhindre lekkasjer til tilstøtende rom.
-Etablere fagmessig tilkomst til sluk under badekar.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er antatt/erfaringsmessig lagt som overliggende membran.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Normal levetid på membran er 20-25 år.

Merknader: -
-Bruk av membran er ikke påvist i sluk, ikke synlig mansjett under klemring.
Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet garderobe/kontor- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.

Det er i tillegg utført fuktsøk på vegger og gulv i våtrommet uten funn av unormale tall-verdier for fukt.
-Manglende dokumentasjon på membran-arbeid.

-Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Fremskaff dokumentasjon om mulig.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 2. etasje.

TG 1 11.1 Kjøkken 2. etasje.

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

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

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med slette fronter, laminat benkeplate med vask og blandebatteri.
Kjøkkeninnredning er antatt fra ca. 2010.
Glassplater som sikring er montert på vegg over vask og platetopp.
Integrert oppvaskemaskin, komfyr, platetopp og frittstående kjøleskap.
Ventilert med ventilator over platetopp.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Gulv har parkett og vegger/tak malte gipsplater/panel.
Kjøkkeninnredning er i god stand, det er en mindre skade i bunn av skap under vask, ingen behov for tiltak.

Automatisk lekkasjesikring med føler er montert under skap ved vask.

Oppvaskemaskin er ny i 2022.
Ventilator er ny i 2023.

Merknader: -
-Benkeplate har mindre skader på underside ved vask, anbefaler å forbedre fuktsikring av benkeplate.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Innvendige vegger har malte overflater.
Gulv har for det meste laminat/parkett og noe flis.
Tak har malte plater og panel.
Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.
Innvendige overflater er fornyet i flere omganger i store deler av boligen.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke 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 har ukjent alder men det antas at røropplegg er delvis fornyet ved oppgraderinger som boligen har gjennomgått, eller er resterende antatt fra byggeår.

Røropplegg er i kobber og avløp er i plast.
Hovedstoppekran er ikke lokalisert men antatt montert ved varmtvannsberederen i vaskerom, bereder er innebygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringsdagen.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, for utenom vask i bad -dette er allerede omhandlet-

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

Utvendig krane for tappevann er ny i 2023, montert under luke ved terrasse.

Forventet levetid plast og kobber er 25 - 75 år.

Utvendige avløpsrør/inntak er ikke vurdert, men antatt fra byggeår.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Røropplegg/avløp får TG 2 grunnet alder.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.

TG iu 13.2 Varmtvannsbereder

En varmtvannsbereder er montert i vaskerom ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er antatt fra nyere tid.

Bereder er innebygget og derav ikke kontrollert, delvis synlig fra en side.

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

Bereder er ikke lekkasjesikret og anbefales montert automatisk lekkasjesikring med føler, da vaskerom ikke er utført med membran.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen består av ventiler i vindu/vegger og mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. Fuktstyrt vifte på vaskerom.

Ventilator over platetopp har direkte avtrekk til anlegg.
Mekanisk ventilasjon på bad, vaskerom og kjøkken har tilfredsstillende avtrekk.

Ventilasjonsanlegget er montert på loftet, ikke tilkomst på befaringsdagen men har tilfredsstillende avtrekk.

Merknader: -
-Tilluft-spalter ved dører mangler, anbefales etablert.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Det oppført to boder i front av boligen, disse er ikke vurdert kun oppmålt 5 og 6 kvm.

Bod nærmest boligen er antatt oppført uten at tiltaket er omsøkt kommunen.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 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 gang 1. etasje, automatiske sikringer med egen måler i skap.

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

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Dagslysflater i kjeller er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.
For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

-Det mangler håndløper på vegg i innvendig trapp. Det må monteres håndløper for økt sikkerhet.
-Åpninger mellom innvendig trappetrinn har for store åpninger etter dagen krav, maksimale åpninger skal ikke overstige 10 cm. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler, vedovn og panelovner.

Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat, men apparatet er utgått og må erstattes med nytt.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, anbefalt utført. Boligen er ikke utstyrt med radonsikring.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader i stor grad tilfalle borettslaget.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	-Mer en halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ingen synlig grunnmursplast utvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -TG 2 settes på grunn av noe fukt i kjeller er registrert ved fuktsøk. -Anbefaler observasjon og utvikling. -Etablere bedre fall fra grunnmuren, dette gjelder bakside av boligen. -Det anbefales ytterligere undersøkelser av byggningsdelen. Kostnad for tiltak/utbedring vil tilfalle borettslaget.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Det er ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning, anbefalt utbedret. -Bordkledning har passert halvparten av sin levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Noe groe/mose er registrert på takstein, anbefalt spylt. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje. Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8.1	Etasjeskillere
	-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 boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
9.1.1	Vaskerom/rom under trapp Veggenes og himlingens overflater
	-Vegger som er synlige og tilgjengelige er i vaskerom og under trapp. Det er påvist saltutslag, avflassinger i maling og noe indikasjoner på fukt i betongvegg mot terreng. Det er ikke utført fuktmålinger men fuktsøk på synlige betong vegger. Trolig årsakssammenheng med manglende utvendig fuktsikring/drens. Utvendig drens/fuktsikring anbefales utbedret før innvendige tiltak iverksettes.
10.1.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	-Alder og slitasje på våtrommet. -Det er registrert noen skader i skap. -Avflassing i maling på vegg mot terreng, dette er omhandlet i "rom under terreng"
10.1.2	Vaskerom 1. 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 med riktig fall til sluk. -Etablere membran oppbrett på 15 mm. i døråpninger.
10.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.
10.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Fremskaff dokumentasjon om mulig.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Røropplegg/avløp får TG 2 grunnet alder. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det må etableres membran mot gulv med oppbrett. Estimatet gjelder kun membran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.2.2	Bad 1. 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. -Etablere membran oppbrett i døråpning. Skal være minimum 25 mm. over slukrist, for å forhindre lekkasjer til tilstøtende rom. -Etablere fagmessig tilkomst til sluk under badekar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250083

Selger 1 navn
Katja Bozic

Gateadresse
Ivar Ballangruds gate 16

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 301250083

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktskade på vaskerom i nederste del av yttervegg. I følge nåværende styreleder ble det gjennomført spyling av dreneringsrør/ledning i 2021 ,som gjør at fuktproblem skal være løst. Arbeid som er utført kan bekreftes av borettslag/styre.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørlegger via borettslag har skiftet sluk under badekar ifm lukt som oppstod muligens da nabo pusset opp sitt bad. Tilgang til badekar er bak en flis i dusjen,som ble fjernet av rørlegger og montert igjen og fuget på plass av dem. Det har ikke vært et problem med lukt siden. Vaktmester/borettslag har dokumentasjon/kan bekrefte dette. Montering av ny pax vifte på vaskerom. Utført av fagfolk Rad Bygg

Arbeid utført av: Gorgon vaktmestertjeneste/borettslaget Og Rad bygg

Filer

Bilde.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørlegger via borettslag har skiftet sluk under badekar ifm lukt som oppstod muligens da nabo pusset opp sitt bad. Tilgang til badekar er bak en flis i dusjen,som ble fjernet av rørlegger og montert igjen og fuget på plass av dem. Det har ikke vært et problem med lukt siden. Vaktmester/borettslag har dokumentasjon/kan bekrefte dette.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert waterguard og ny oppvaskmaskin på kjøkken

Arbeid utført av: Rad Bygg AS

Filer

Bilde.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktskade på vaskerom i nederste del av yttervegg. I følge nåværende styreleder ble det gjennomført spyling av dreneringsrør/ledning i 2021 ,som gjør at fuktproblem skal være løst. Arbeid som er utført kan bekreftes av borettslag/styre.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 301250083

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert ny kjøkkenvifte som også forbedrer ventilasjon på bad.
Arbeid utført av	Rad bygg AS

Filer

Bilde.pdf

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

Beskrivelse	Kontroll av ventilasjon ifm montering av ny kjøkkenvifte av Rad Bygg AS

Filer

Bilde.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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	Utbedring av tak på den ekstra uteboden er gjort av fagfolk men som vennetjeneste. Borettslag informert om utbedringsarbeid.

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	I regi av borettslag ble fasade vasket høsten 2024 og murvegg ble malt på ny. Avflasset maling på hus og terrasse skal males i regi av borettslag ila 2025.
Arbeid utført av	I regi av borettslag

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

Document reference: 301250083

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Samland Taksering AS Skal gjennomføre befaring før nåværende salg.

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: 301250083

Tilleggskommentar

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: 301250083

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katja Bozic	69ff2841e9d58db32b587ad8a741307f68a11b64	13.03.2025 19:52:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

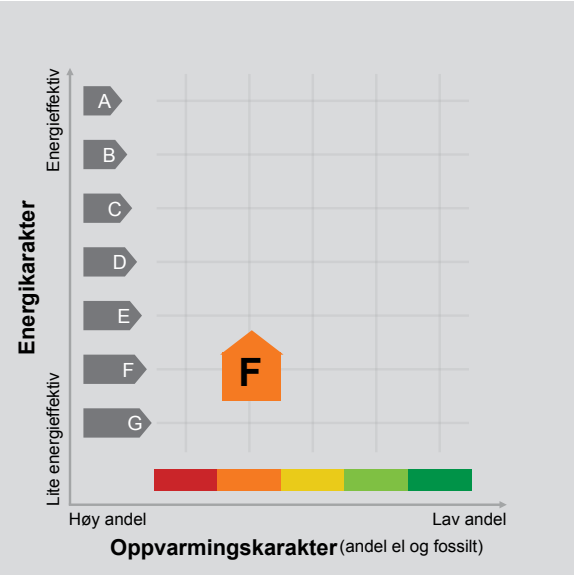
Document reference: 301250083

- 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	Ivar Ballangruds gate 16
Postnummer	4021
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	306
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4328434
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96274
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ORDENSREGLER OG VEDTEKTER

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

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

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

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

Alminnelige ordensregler.

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

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

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

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

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

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

Fotballsparking.

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

Husdyrhold.

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

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

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

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

Ro i boligene.

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

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

Utstyr, skilt m.v.

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

Parkering.

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

Særlig for blokkbebyggelse.

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

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

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

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

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten.

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede _____ adresse _____

Søker herved om å holde _____ begrunnelsen er: _____

_____

_____

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

Erklæring

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

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

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

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

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

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

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

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

_____

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

2. Styret avslår søknaden på grunn av: _____

_____

_____

Stavanger den ____/____-____ Styrets leder_____

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensås I.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 31.03.2025, kl. 18:00

Hotel Energy

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Fasader

6 Varmepumpe

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av valgkomité
- 7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Tjensås I

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det blir foreslått å heve godtgjørelsen til styret til kr 420 000.-

Denne har stått stille i 10 år, siden 2015.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 420 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Fasader

Grått har lenge vært den mest brukte fargen på hus. Grått har blitt ansett som stilsikkert og trygt. Trenden har nå snudd, til å bruke mer farger inne i leilighetene, og på husfasadene, også på murblokker. Forslagsstiller håper og tror derfor at Borettslaget kan treffe fint med å velge noe mer farger på husene. Borettslaget vil slik også kunne bidra i å fornye atmosfæren til en del av uterommet svært mange bruker til tur, trening og arrangementer. Borettslaget har flere terrasseblokkrekker. Fargene er i dag grå på horisontaltliggende ytterpanel ved trappeoppgang og inne i balkongene. Terrasseblokkene har en side med rette sider med balkonger uten blomsterkasser for etg. 2-4, og en side med blomsterkasser og terrasserte etasjer. Dette medfører at siden som ikke har blomsterkasser i etg 2-4 blir dominert av fargen valgt på fasaden, hele året, slik som terrasseblokken i Oscar Mathisensgate, hvor denne siden vender utover, og dominerer boligområdets «inngang». Se vedlegg for mer informasjon og forslag.

Forslag til vedtak: Borettslaget vil ved neste ommaling av fasader på terrasseblokkene fornye fargevalget. Formålet er en tidsriktig fargefornyelse tilpasset terrasseblokkenes to sider, uten at dette medfører økte kostnader utover selve ommalingen. Det bør for en av fargene tas utgangspunkt i fargen på dagens ytterdører (mørkerød med innslag av jord), samt innhentes tidsriktige komplementerende fargepaletter utarbeidet av fargehandlere/produsenter.

Det åpnes for ulike farger på terrasseblokkene, ettersom de har ulike omgivelser.

Det kan opprettes en fargekomite, med representanter for de ulike blokkerekkene.

Styrets innstilling: Styret takker for engasjementet, men styret har allerede inngått avtale med entreprenør om fasade vask og maling av fasade i tilnærmet like farger slik per i dag.

Styret ber derfor generalforsamlingen stille seg bak styrets allerede inngåtte avtale.

6. Varmepumpe

Vi er interessert i å få avklart spørsmålet om innlegging av varmepumpe, kostnader og eventuelt tilskudd. Er dette en sak for generalforsamlingen eller en ordinær styresak?

mvh Walter Husebø, Morgedalsvegen 20.

Forslag til vedtak: Styret vurderer saken

Styrets innstilling: Styret ønsker en kort diskusjon, om det er ønskelig å åpne opp for installasjon av varmepumper eller ikke.

Ved stort flertall av ønsker for installasjon av varmepumper, vil styret vil styret utarbeide retningslinjer for installasjon/plassering og krav til plassering med mer. Så vil dette bli innlemmet i vedtektene og endelig fastsettes i ordinær eller ekstraordinær generalforsmaling.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7.3 Valg av valgkomité

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styreleder og et styremedlem velges som delegat til Bate sin generalforsamling

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		10 860 492	9 705 048	11 333 455
Andre driftsinntekter	1	150 496	68 589	0
Lading el-bil		94 056	106 850	83 750
Sum Inntekter		11 105 044	9 880 487	11 417 205
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	593 320	593 320	465 120
Avskrivninger	7	160 068	160 068	0
Forretningsførerhonorar		333 984	324 564	351 352
Tilleggstjenester forretningsfører		7 207	6 796	6 796
Revisjonshonorar	3	28 607	17 126	22 400
Vaktmestertjenester		875 612	784 074	852 800
Drift og vedlikehold	4	4 722 184	2 634 887	1 493 242
TV og/eller internett		349 164	390 307	349 165
Renovering	5	810 746	19 979 543	4 000 000
Forsikringer		1 160 332	1 176 728	1 378 847
Kommunale avgifter		1 601 601	1 665 232	1 907 111
Energi/strøm		322 404	641 421	360 000
Kontingent Boligbyggelag		54 900	54 900	64 050
Administrasjonskostnader		138 163	103 198	122 600
Sum kostnader		11 158 292	28 532 164	11 373 483
Driftsresultat		-53 248	-18 651 677	43 722
Finansielle poster				
Renteinntekter		404 158	169 140	45 000
Rentekostnader		2 564 072	1 457 452	2 498 700
Netto finanskostnader		2 159 914	1 288 312	2 453 700
Resultat	6	-2 213 162	-19 939 989	-2 409 978

124 Borettslaget Tjens³ s I

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	1 184 775	1 184 775
Bygninger	7	24 882 046	24 882 046
Andre driftsmidler	7	825 212	985 280
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		26 892 033	27 052 101
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		231 527	12 728
Forskuddsbetalte kostnader		1 379 206	1 509 993
Andre fordringer		0	7 551
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		8 475 912	6 650 428
Sum omlŋpsmidler		10 086 644	8 180 700
SUM EIENDELER		36 978 677	35 232 800

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		18 300	18 300
Opptjent egenkapital		-19 116 473	-16 903 311
Sum egenkapital	8	-19 098 173	-16 885 011
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	9	46 806 395	39 050 000
Borettsinnskudd		7 404 000	7 404 000
Sum langsiktig gjeld		54 210 395	46 454 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 859	20 279
Innbetalt strŋm		101 400	0
Leverandŋrgjeld		1 622 160	3 761 626
P³ lŋpne renter		14 195	17 011
Annen kortsiktig gjeld		113 840	1 864 895
Sum kortsiktig gjeld		1 866 454	5 663 811
Sum gjeld		56 076 850	52 117 811
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		36 978 677	35 232 800

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Tor Alf S ŋyland	Hege L³ der	J an Martinussen
S tyreleder	S tyremedlem	S tyremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for p³ lŋpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i sŊrskilt note. Med disponible midler menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler ³ rets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Innbetaling fra Rogaland Parkering

Note 2 - Styrehonorar, lŋnn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	520 000	520 000
Arbeidsgiveravgift	73 320	73 320
Sum personalkostnader	593 320	593 320

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 112 611	2 089 477
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	214 138	203 471
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	47 675	41 323
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	329 587	292 693
6900 Elektronisk kommunikasjon	18 173	7 924
Sum	4 722 184	2 634 887

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Rŋrprosjekt	442 496	19 979 543
Fasade rekke	368 250	0
Sum	810 746	19 979 543

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-2 213 162	-19 939 989
Opptak av l³ n	8 249 970	47 271 914
Avdrag p³ l³ n	-493 575	-30 800 000
Tilbakefŋring av avskrivning	160 068	160 068
Endring disponible midler	5 703 301	-3 308 007
Omlŋpsmidler	10 086 644	8 180 700
Kortsiktig gjeld	1 866 454	5 663 811
Disponible midler	8 220 190	2 516 889

Disponible midler pr. avdeling

	Totalt	Blokk	Rekke
Disponible midler 01.01	2 516 888	249 994	2 266 894
Resultat	-2 213 162	-1 928 414	-284 748
Opptak l³ n	8 249 970	8 249 970	0
Avdrag l³ n	-493 575	-493 575	0
Tilbakefŋring av avskrvning	160 068	136 458	23 610
Aktiverte anskaffelser	0	0	0
Endring disponible midler	5 703 301	5 964 439	-261 138
Disponible midler 31.12.	8 220 189	6 214 433	2 005 756

Note 7 - Varige driftsmidler

	Lexmark X658dtfe MFP/NON	Nedgravde avfallscontainer	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Tomter	Nedgravde avfallscontainer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 450	718 500	800 339	23 764 938	1 184 775	425 973
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 450	718 500	800 339	23 764 938	1 184 775	425 973
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 450	0	693 627	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	718 500	106 712	23 764 938	1 184 775	425 973
¡ rets avskrivninger :	0	0	160 068	0	0	0
Anskaffelses³ r :	2011	2018	2020	1974	1974	2012
Antatt levetid i ³ r :	3		5			

	Vannm³ lere	Fuglesikring	Oppgradere uteomr³ de OM gt	Leskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 423	179 283	304 561	43 869
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 423	179 283	304 561	43 869
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	163 423	179 283	304 561	43 869
Anskaffelses³ r :	2002	2013	2014	2014
Antatt levetid i ³ r :				

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	18 300	0	18 300
Egenkapital	-19 116 473	-2 213 162	-16 903 311
Sum Egenkapital	-19 098 173	-2 213 162	-16 885 011

"Negativ egenkapital fremkommer som fŋlge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppfŋrt i 1973. Det gjennomfŋrte vedlikeholdet anses ³ vŊre tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er hŋyere enn bokfŋrt verdi slik at reell egenkapital anses ³ vŊre forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst ŋkonomi-styring for ³ sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift."

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³nenummer:	16367613355
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2023
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2053
Opprinnelig l³nebelŋp:	47 300 000
L³nesaldo 01.01:	39 050 000
Avdrag i perioden:	493 575
Opptak i perioden:	8 249 970
L³nesaldo 31.12:	46 806 395
Saldo 5 ³r frem i tid:	42 976 161

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokfŋrte gjeld er kr 54 210 395,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokfŋrt verdi p³ kr 26 892 033,-.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ vŊre hŋyere enn balansefŋrt verdi.

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekkehus	Totalt
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	9 463 728	1 396 764	10 860 492
Andre driftsinntekter	146 261	4 235	150 496
Lading el-bil	94 056	0	94 056
Sum Inntekter	9 704 045	1 400 999	11 105 044
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	505 805	87 515	593 320
Avskrivninger	136 458	23 610	160 068
Forretningsførerhonorar	284 721	49 263	333 984
Tilleggstjenester forretningsfører	6 205	1 002	7 207
Revisjonshonorar	24 387	4 220	28 607
Vaktmestertjenester	746 459	129 153	875 612
Drift og vedlikehold	4 089 148	633 036	4 722 184
TV og/eller internett	297 662	51 502	349 164
Renovering	442 496	368 250	810 746
Forsikringer	1 026 695	133 637	1 160 332
Kommunale avgifter	1 365 365	236 236	1 601 601
Energi/strøm	322 404	0	322 404
Kontingent Boligbyggelag	46 802	8 098	54 900
Administrasjonskostnader	118 324	19 839	138 163
Sum kostnader	9 412 932	1 745 360	11 158 292
Driftsresultat	291 113	-344 361	-53 248
Finansielle poster			
Renteinntekter	344 545	59 613	404 158
Rentekostnader	2 564 072	0	2 564 072
Netto finanskostnader	2 219 527	-59 613	2 159 914
Resultat	-1 928 414	-284 748	-2 213 162

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tjensås I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tjensås I

Styreleder	Tor Alf Søyland (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Hege Låder (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Jan Martinussen (sign.)	02.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensås I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 6 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: Q4QMS-ONZGK-V1QJI-FVP56-VESUH-P4HPO

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q4QMS-ONZGK-V1QJI-FVP56-VESUH-P4HPO

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-06 15:25:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q4QMS-ONZGK-V1QJI-FVP56-VESUH-P4HPO

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Tjensås I

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

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

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

· Avholdt 11 styremøter siden nytt styre ble valgt 2024

· Antall saker store og små stk 46

· Vannlekkasjer

· Mange dørlåser er skiftet

· Avholdt dugnad

· HMS Brannøvelse med læringspunkter

· Befaringer på stor og små saker

- Etterslep fra rør rehab. Prosjektet
- 50 års gamle rør var moden for rehabiliteing, metoden som ble valgt er anerkjent og gir minst like lang levetid. Det ble trukket ny ledning inne i de gamle.
- I tillegg ble det montert nytt moderne varmtvanns anlegg med sirkulasjons ledning.

· Kamstrup-registrering iverksatt, måling av forbruk varmtvann, og første faktura er kjørt.

· Utbedring av tak Oskar Mathisens gt 13-19, og byggemøter samt oppfølging av prosjektet

· Drenering og utbedring rundt rekkehus OMgt 30-44 oppfølging av prosjekt

· Tersing/stenging av avløpsrør som stod åpen etter brakkerigg.

· Utbedring av dårlig utført avløp OM gt

· Utbedring på gangveg ved OMgt 38, asfalt kommer vår 25

· Vasket rekkehus fasader mot gaten.

· Flikket og malt betong skivene mellom rekkehusene mot gate. Maling og flikk kledning utestår til våren 25

· Skiftet sand i sandkasse på lekeplass

· Klargjort for oppgradering og maling av hagemøbler

· Registrering av status Villavent Rekkehus. konklusjon er ikke tatt

Lærings punkt etter brannøvelse OMgt 19:

· Lydanlegg /tyfon varsling monteres i oppgangene, Brannvarslerne ble ikke hørt

· Røyk/brannvarslere må byttes til Homly,

· Brannslukke apparat er montert i bod område. Det har ikke vært slukke middel i bodene

Styrets planer fremover

· Vasking og rehabilitering av blokkenes fasade oppstart vår 2025

Arbeidet vil foregå fra april og utover avhengig av vær, mhp maling.

Flikk-maling blir også utført på kledning rekkehusene vår/sommer 2025 avh. av været

· Utbedring og skift masse og belegg rømningsvei fra nedre parkering MO10

Fjerne vannsig fra plen ut på gangvei Morgedalsveien 10

planer videre 2026-28

· Utbedring og skifte av Taktekking på blokkene i Morgedalsveien 10-32 vurderes.

På samme måte som er gjort i OMgt 13-19

· Maling av Rekkehus vurderes fortløpende, ble sist utført i 2017 mulig oppstart 2027.

· Langtidsplan - Asfaltering p-plassene Morgedalsveien, eventult flikke sårene som er.

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Sak til Generalforsamling 31.3.2025 – Borettslaget Tjensvoll 1

Farger på fasadene

Grått har lenge vært den mest brukte fargen på hus. Grått har blitt ansett som stilsikkert og trygt, og ettersom mange hus har blitt malt grå anses det som et safe og «bankers» valg. På den måten har mye av Tjensvoll absolutt vært med i tiden når det gjelder denne trenden, ved at mange av husene har blitt mer grå i løpet av de siste 10-20 årene.

Flere har imidlertid påpekt det ensformige i denne gråe bølge og at mye i Norge har blitt malt slik. Kine Angelo, fargeforsker og universitetslektor i Byggekunst, form og farge ved NTNU er en av disse, og hun uttalte for noen år siden:

– Et helt nabolag med grå hus gjør ikke bare noe med trivselen og atmosfæren. Det gjør noe med synet vårt. Gråtoner i få variasjoner bidrar til at vi ikke klarer å skille kontraster like godt, og at vi oppfatter lite lys.
https://www.nrk.no/trondelag/xl/norge-i-koks_-kalk-og-gratt-1.13078142

Trenden har nå snudd, til å bruke mer farger inne i leilighetene, og på husfasadene, også på murblokker. Forslagsstiller håper og tror derfor at Borettslaget kan treffe fint med å velge noe mer farger på husene. Borettslaget vil slik også kunne bidra i å fornye atmosfæren til en del av uterommet svært mange bruker til tur, trening og arrangementer.

Borettslaget har flere terrasseblokkrekker. Fargene er i dag grå på horisontaltliggende ytterpanel ved trappeoppgang og inne i balkongene. Terrasseblokkene har en side med rette sider med balkonger uten blomsterkasser for etg. 2-4, og en side med blomsterkasser og terrasserte etasjer. Dette medfører at siden som ikke har blomsterkasser i etg 2-4 blir dominert av fargen valgt på fasaden, hele året, slik som terrasseblokken i Oscar Mathisensgate, hvor denne siden vender utover, og dominerer boligområdets «inngang».



Omgivelsene på andre siden av denne blokka er også stort sett gråfargede bygninger (DNB-Arena osv.)

For terrasseblokkene i Morgedalsvegen er blomsterkassene vendt ut mot veien, og dette gir et litt annet inntrykk. Omgivelsene på andre siden er her et grøntdrag.



Forslag til vedtak:

Borettslaget vil ved neste ommaling av fasader på terrasseblokkene fornye fargevalget. Formålet er en tidsriktig fargefornyelse tilpasset terrasseblokkenes to sider, uten at dette medfører økte kostnader utover selve ommalingen. Det bør for en av fargene tas utgangspunkt i fargen på dagens ytterdører (mørkerød med innslag av jord), samt innhentes tidsriktige komplementerende fargepaletter utarbeidet av fargehandlere/produsenter.

Det åpnes for ulike farger på terrasseblokkene, ettersom de har ulike omgivelser.

Det kan opprettes en fargekomite, med representanter for de ulike blokkerekkene.

Inspirasjon:

Det er ikke så mye som skal til. En mulig start, kan være slik, hvor kun trappeoppgangene på begge sider blir markert med mer farge, hvor ytterdørens farge og plassering er utgangspunktet.



Videre kan balkongene og balkongveggene - for ikke å gjøre endringen for stor - holdes i 2 lysere farger f.eks. hvitaktig/beigeaktig (som endring fra dagens grå balkongvegger), fra matchende fargepalett med innslag av jord (ikke illustrert i bildet over). Det er også mer spenstige fargemuligheter, samt sideveggene til trappeoppgangen kan også markeres tydeligere om ønskelig.

Ser vi på blokkene helt øverst i Morgedalsvegen, som også har siden uten blomsterkasser ut mot vegen, har også disse innslag av rødt, og foreslått nybygg ved DNB-Arena er også foreslått med innslag av rød og tre. Slik vil fargeforslaget henge godt sammen med områdets nåværende og kommende omgivelser.

Det viser seg at blokkene i Tjensvoll 1 også har hatt noe liknende farger før, men her ble også balkongveggene malt i rødt, (lysere rød enn foreslått nå). Å ha røde balkongvegger foreslås ikke nå.

Blokkenes farger fra 2009 (googlemap):



Med vennlig hilsen

Nina Methi

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	01.04.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	26	Bnr:	306	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ivar Ballangruds gate 16						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Informasjon

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

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

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.03.2025 11:30

Eiendom 1103-26/306

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	19.06.1973	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	13572 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	26	Beregnet areal	13622,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	306	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (31)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ivar Ballangruds gate 2	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 4	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 6	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 8	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 10	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 12	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 14	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 16	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 18	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 20	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 22	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 24	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 26	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 28	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 30	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 32	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 34	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 36	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Ivar Ballangruds gate 38	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 13	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 15	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 17	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 19	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 30	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 32	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 34	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 36	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 38	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 40	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 42	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll
Oscar Mathisens gate 44	4021 Stavanger	Felt A	Tjensvoll	Tjensvoll

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.06.1973	Kart- og delingsforretning	1103-26/132	Avgiver	-13614
		1103-26/306	Mottaker	13614
27.12.1978	Kart- og delingsforretning	1103-26/537	Mottaker	1049
		1103-26/306	Avgiver	-1049
11.10.2012	Annen forretningstype	1103-26/306	Berørt	0
11.01.2013	Annen forretningstype	1103-26/306	Avgiver	0
31.10.2022	Feilretting	1103-26/306	Berørt	0

Bygninger (10)

Bygg 1 av 10: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	4328426			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1976	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 2 av 10: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	4328396			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1976	Areal, annet (bruk/brutto)	10/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	10/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	10/0	10/0

Bygg 3 av 10: Rekkehus

Bygningsnr	4328418			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	408/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1976	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	3	Areal, totalt (bruk/brutto)	408/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	216/0	0/0	216/0
U01	Underetasje	0	192/0	0/0	192/0

Bygg 4 av 10:

Bygningsnr	4328477			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1972	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 5 av 10: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	4328469			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1976	Areal, annet (bruk/brutto)	10/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	10/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	10/0	10/0

Bygg 6 av 10: Rekkehus

Bygningsnr	4328388			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	657/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1976	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	5	Areal, totalt (bruk/brutto)	657/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	338/0	0/0	338/0
U01	Underetasje	0	319/0	0/0	319/0

Bygg 7 av 10: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4328361			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	3832/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1976	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	40	Areal, totalt (bruk/brutto)	3832/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

H0302		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	16	961/0	0/0	961/0
H02	Hovedetasje	8	868/0	0/0	868/0
H03	Hovedetasje	8	790/0	0/0	790/0
H04	Hovedetasje	8	722/0	0/0	722/0
K01	Kjelleretasje	0	491/0	0/0	491/0

Bygg 8 av 10: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	4328442			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1977	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 9 av 10: Rekkehus

Bygningsnr	4328434			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1470/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1976	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	11	Areal, totalt (bruk/brutto)	1470/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	130	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	161	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	11	771/0	0/0	771/0
U01	Underetasje	0	699/0	0/0	699/0

Bygg 10 av 10: Rekkehus

Bygningsnr	4328450			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1052/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1976	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	1052/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

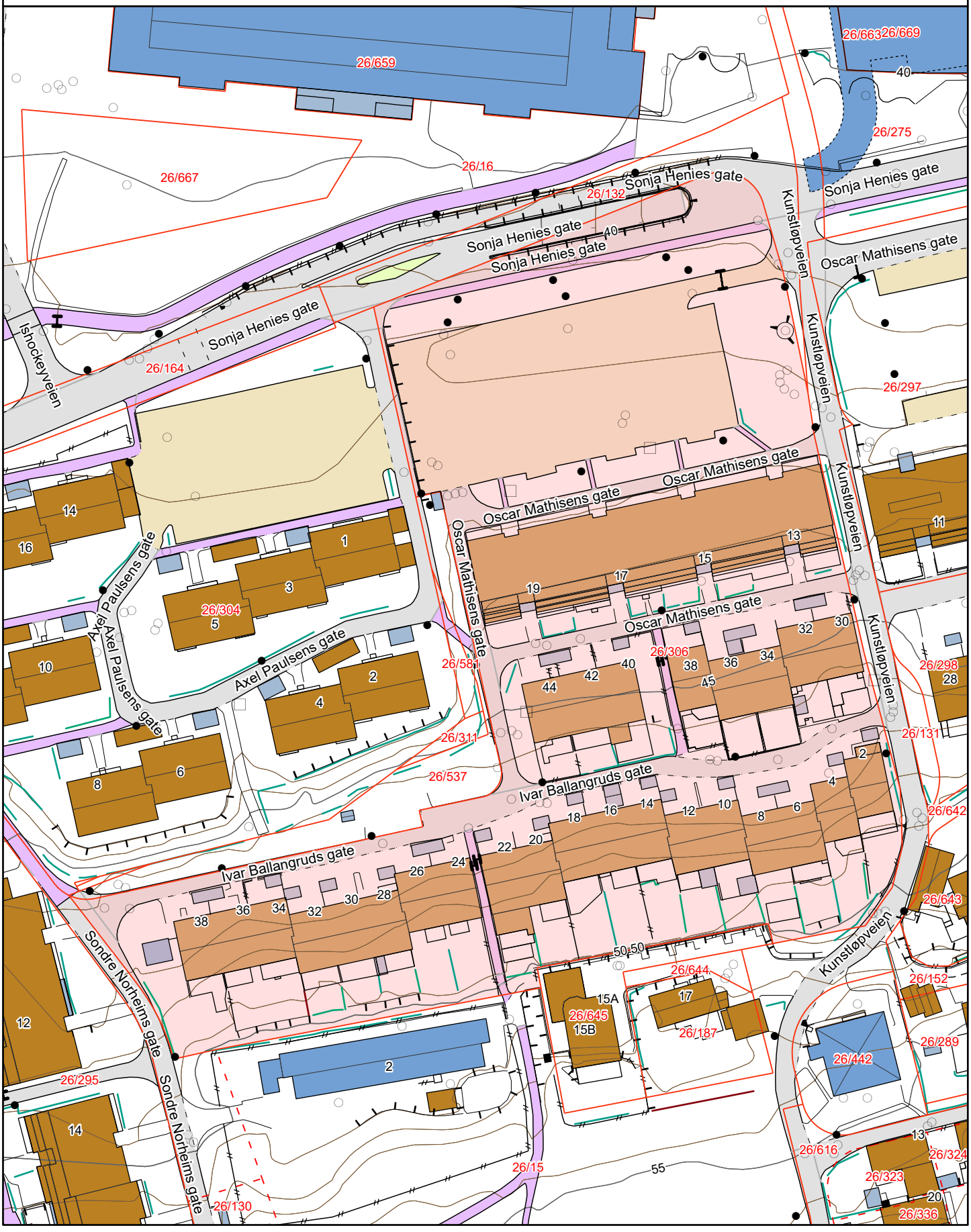
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	541/0	0/0	541/0
U01	Underetasje	0	511/0	0/0	511/0

Oversiktskart

Adresse: **Oscar Mathisens gate 44, 4021 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/26/306/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 13623 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 29.03.2025

N



Matrikkelkart

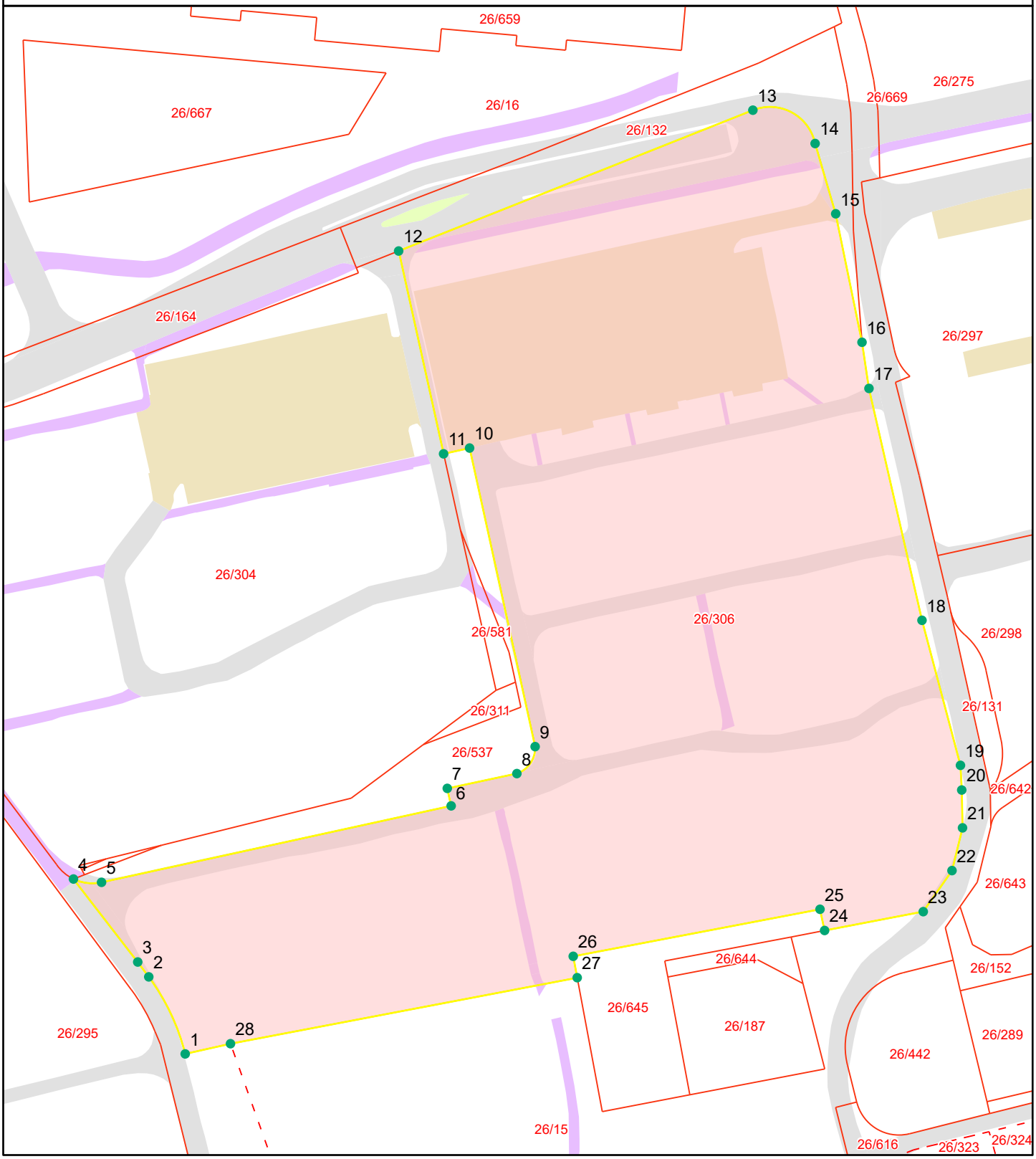
Adresse: **Oscar Mathisens gate 44, 4021 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/26/306/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 13623 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 29.03.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 13623 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571976.27	-34512.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.83	40.12
2	6571990.48	-34518.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.42	0
3	6571993.23	-34520.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.37	0
4	6572008.54	-34532.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.31	8.022
5	6572007.93	-34527.66	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	66.06	0
6	6572022.04	-34463.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.31	0
7	6572025.26	-34463.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.13	0
8	6572027.99	-34451	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.44	5.015
9	6572032.96	-34447.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	56.4	0
10	6572088.05	-34459.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.92	0
11	6572086.98	-34464.52	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	38.33	0
12	6572124.4	-34472.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	70.36	0
13	6572150.38	-34407.44	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.84	8.526
14	6572144.23	-34395.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.51	0
15	6572131.27	-34392.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.19	0
16	6572107.56	-34387.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.61	0
17	6572099.05	-34386.01	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	43.89	0
18	6572056.27	-34376.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.68	0
19	6572029.51	-34369.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.56	0
20	6572024.96	-34368.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.98	0
21	6572017.98	-34368.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.12	0
22	6572010.09	-34370.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.25	0
23	6572002.52	-34375.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.54	0
24	6571999.04	-34394.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4	0
25	6572002.96	-34395.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	46.37	0
26	6571994.28	-34440.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.01	0
27	6571990.34	-34439.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	65.14	0
28	6571978.16	-34503.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.57	0

REGULERING

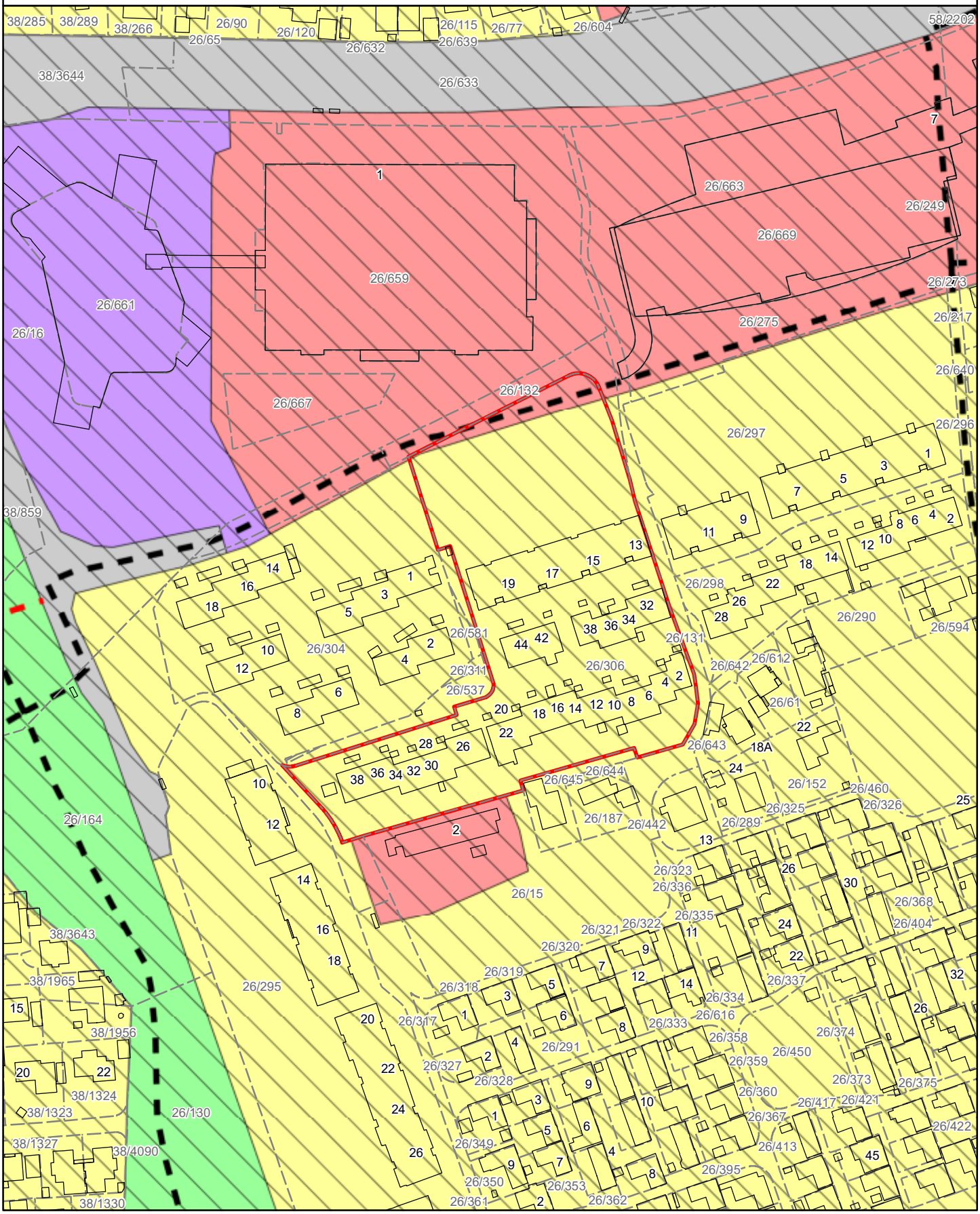
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/306/0/0
Dato: 2025-03-31
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



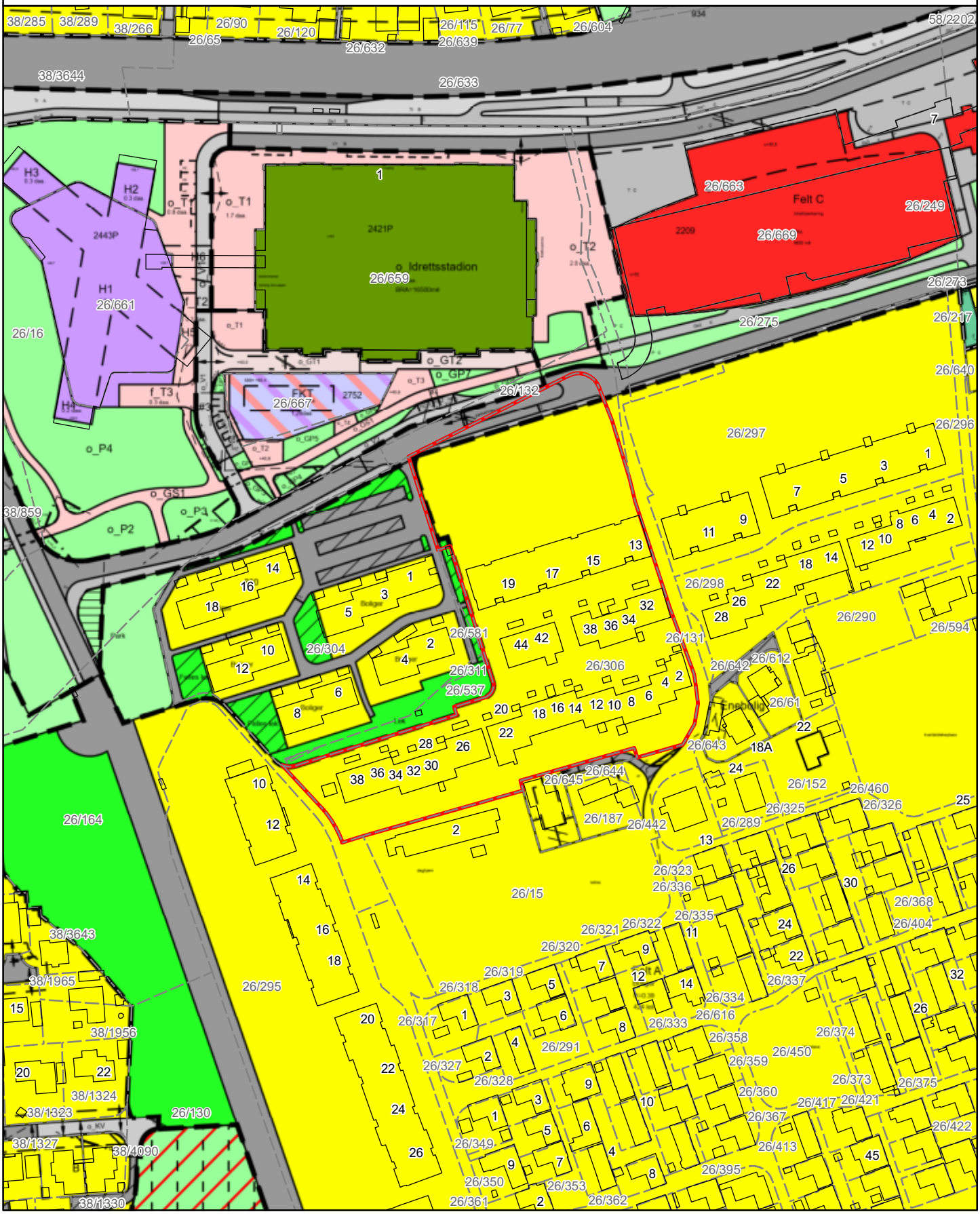
Reguleringsplan på grunnen

Stavanger kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 26/306/0/0
Dato: 2025-03-31
Målestokk: 1:2,000

Planident: 2209,830,600
Ikrafttredelsesdato: 27.7.1971,19.10.2009,17.3.1978

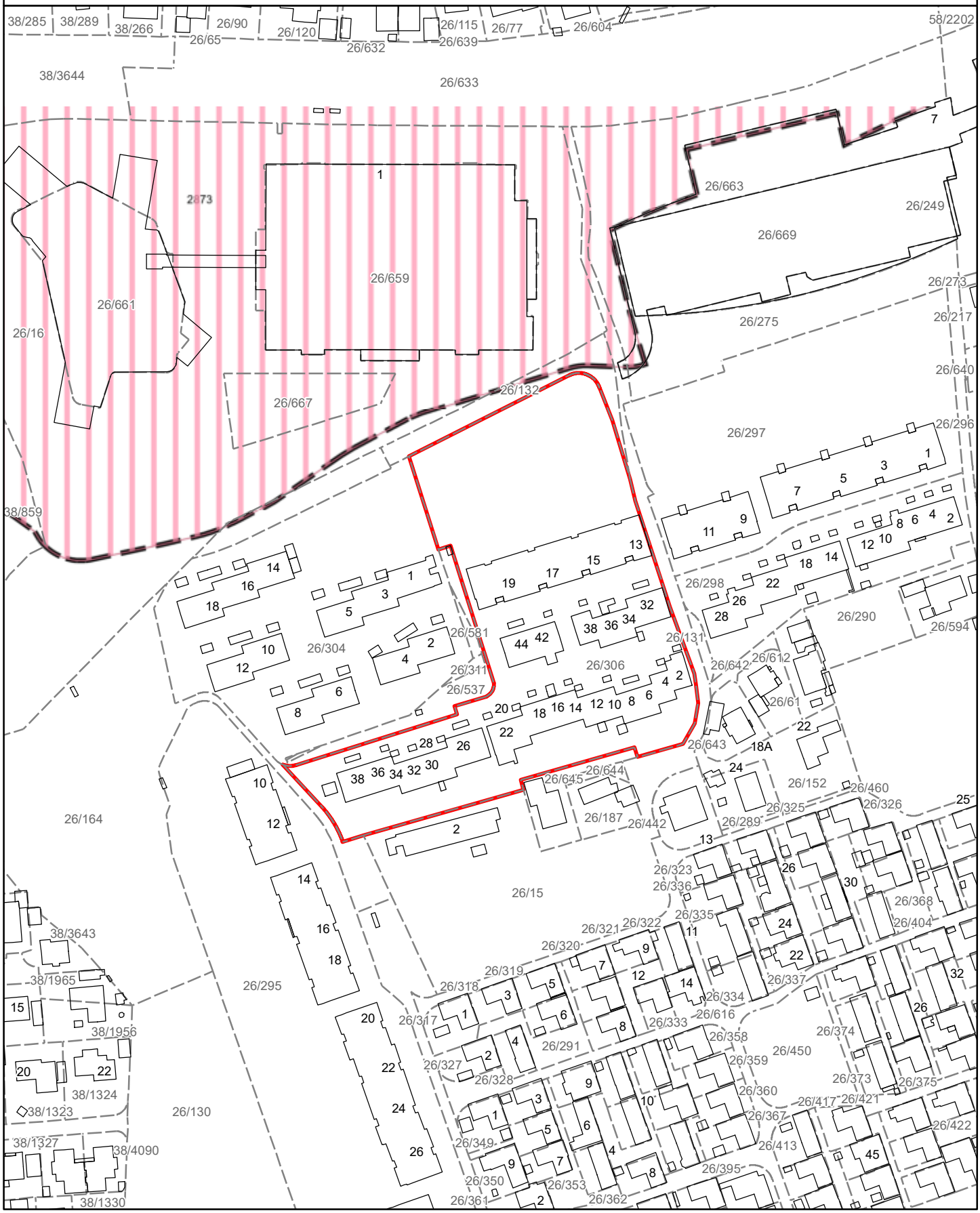


Reguleringsplan under behandling

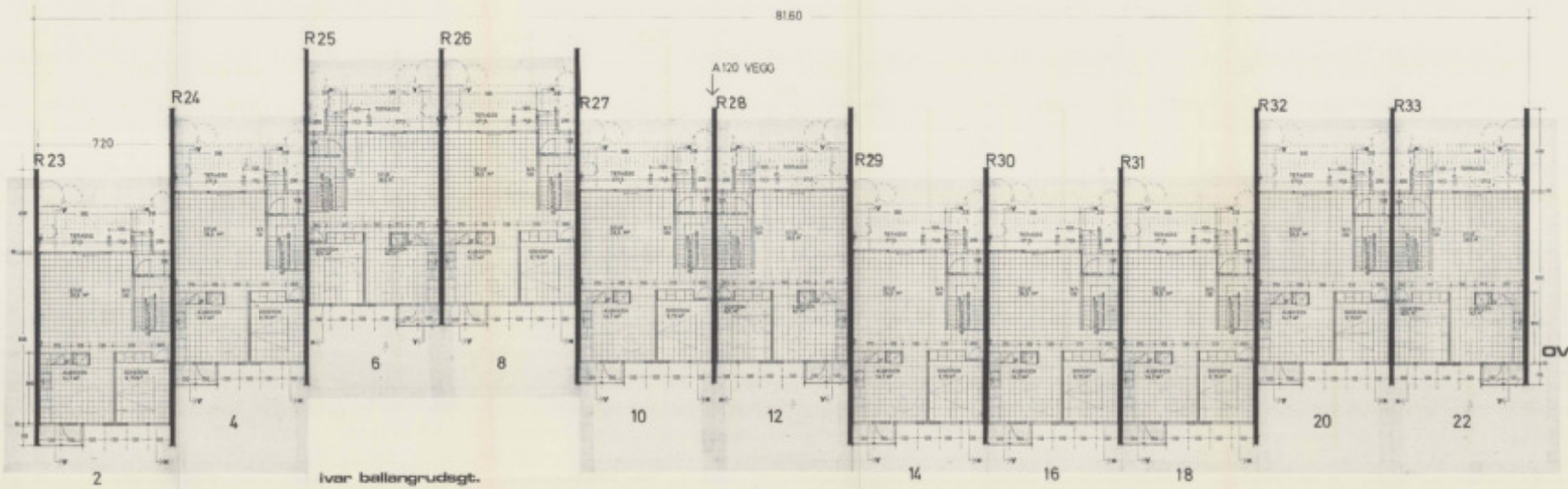
Adresse:
Gnr/Bnr: 26/306/0/0
Dato: 2025-03-31
Målestokk: 1:2,000

Planident: 2873
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

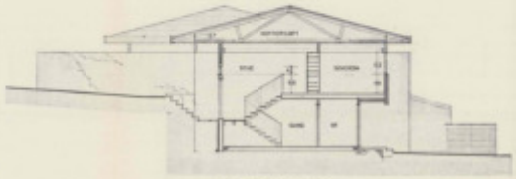


TEGNINGER





SNITT Y Y



SNITT X X



AS. BYGGEFELT TYPE V

TJENSVOLL FELT A

SAMMENSTILLINGSPLANER
AV GRUPPE R 23 - 33
(ivar ballengrudsgt. 2 - 22)

1:100

TJENSVOLLTEAMET AS TLF 31888
JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER

07



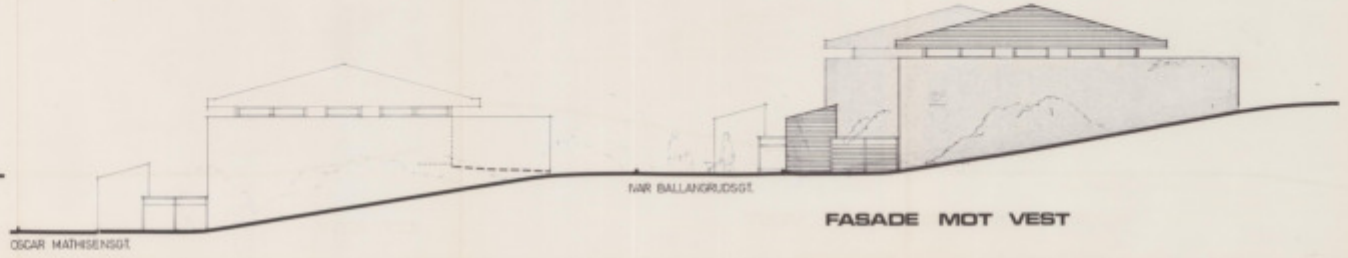
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



AS. BYGGEFELT TYPI

TJENSVOLL FELT A

SAMMENSTILLINGSFASADER
AV GRUPPE R23 TIL 33
(var. ballangrudsgt. 2 TIL 22)

TJENSVOLLTEAMET AS TLF 31288
JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER

gnr. 26, bnr. 1 Ivar Ballangruds gt. 16

Byggefelt A/S
25.1.1973 sak 80

1. Attest fra byingeniøren.

29. mai 1975

Reidar Haukali

Fr. Waldeland

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:
Ivar Ballangruds gate 16
Andelsnr. 16 Orgnr. 951201499 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0083

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: / 93 60 97 29

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater