PRIVATMEGLEREN

ULLANDHAUGVEIEN 77
B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Bygnignstegninger og ferdigattest

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Midtrekkehus

Ullandhaugveien 77 B , 4021 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 57, bnr. 1453

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3079 **Eiendomsverdi ref nr:** HV1261

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

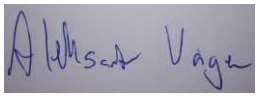
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Midtrekkehus oppført i 1953 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 2 våtrom, 3 soverom og bod.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet av vei, uteområder, boliger og hage/bed.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via strøm.

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

Midtrekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra eldre, ukjent dato.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag, av aluminium, av nyere dato.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende enkelfalset kledning.
Vegger mot naboer er av tegl.

Boligen har vinduer av tre, med 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2012.
Kjellervinduet er fra 2021.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren har 2-lags glass og er fra 2022.
Det er en balkongdør i 2. etasje.

Det er en balkong utenfor stuen i 2. etasje, på 10m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har sarnafil som tekking under terrassebordene.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 84 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminat på gulvene.
Boligen har malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i 2. etasje er på 3,61 meter. Her er det skråtak.

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminatgulv, malte veggplater samt malt betong/grunnmur og malt gips i taket. Etasjen er ventilert via veggventiler.
Da etasjen kun har malt grunnmur ut mot terreng, er ikke hulltaking foretatt.

Boligen har innvendige trapper av tre.
Trappene har tette trinn.

Det er malte, glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrommet er fra 2020.
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegg.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Våtrommet er fra 2023.
Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er innredning med benkeplate og utslagsvask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også en varmtvannsbereder, fordelerskap og opplegg til vaskemaskin her.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i skyvedøren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2020-2023.
Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen. Denne er fra 2026.
Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Denne er fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2020-2023
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i taket på badet i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Røropplegget er fra 2020-2023.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2023, og er plassert på badet i kjelleren.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2020-2023.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden i kjelleren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser og drensrør.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

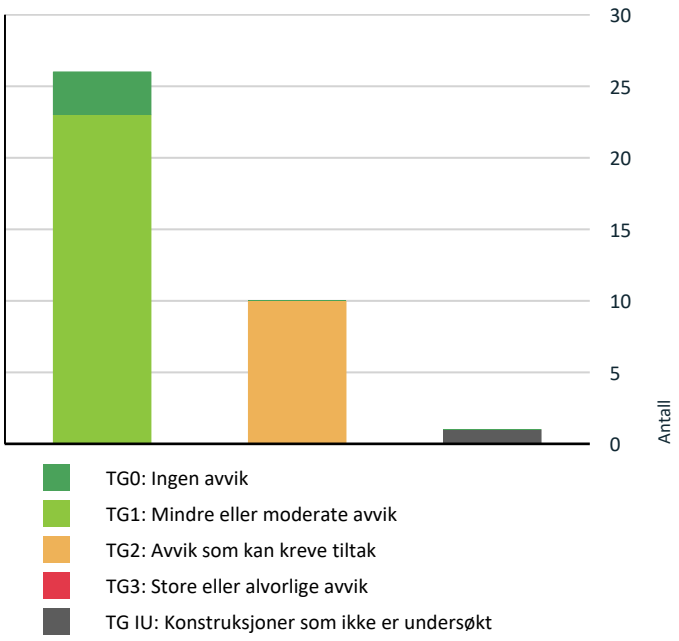
Midtrekkehus

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

Kjeller: Etasjen er tegnet inn som arbeidsrom, matbod, rullebod og vedbod. Endringene er søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

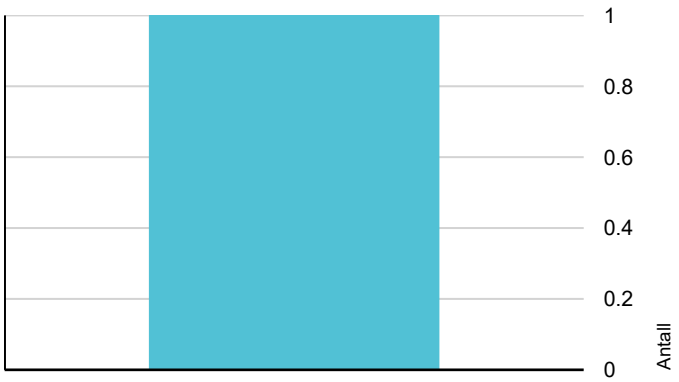
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Midtrekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det er en lysgrav på fremsiden av boligen. Lysgraven mangler fallsikring.	

Tilstandsrapport

MIDTREKKEHUS

Byggeår
1953

Kommentar

Anvendelse

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra eldre, ukjent dato.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag, av aluminium, av nyere dato.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen synlige utvendige spalter til lufting.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• For eldre takkonstruksjoner var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.
• Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende enkelfalset kledning.
Vegger mot naboer er av tegl.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette skyldes vindduken på veggen, at den har lagt seg over åpningen til luftingen til kledniningen.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at duken limes/festes inn mot grunnmuren, slik at luften får gått skikkelig bak konstruksjonen. Dette vil føre til at veggen har normal ventilering og uttørking.

• Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Det mangler sikring mot mus på den stående kledningen ved inngangspartiet, i overliggerne.
På grunn av vinddukens plassering/avslutning, sperrer denne for lufting på veggene.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2012.
Kjellervinduet er fra 2021.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren har 2-lags glass og er fra 2022.

TG 0 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Det er en balkongdør i 2. etasje.
Døren er av tre, og har 3-lags glass. På befaringsdagen er døren skadet, men er blitt opplyst fra styret i borettslaget at denne skal byttes, og det er derfor tatt høyde for det i rapporten.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen i 2. etasje, på 10m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har sarnafil som tekking under terrassebordene. Sarnafilen er fra 2021.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 84 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er noe slitasje i stolpene til rekkverket. Her er det råte i 1 stolpe

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Stolpe/treverk anbefales utbedret/byttet, for å hindre at rekkverket mister styrke/stabilitet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Boligen har laminat på gulvene.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Vurdering av avvik:
• Det er stedvise gliper i gulvet, mellom bordene, samt inn mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Gulvene kan limes og utbedres lokalt for å hindre følgeskader over tid.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Boligen har malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i 2. etasje er på 3,61 meter. Her er det skråtak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.

Tilstandsrapport

Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 2 cm. Det er målt på kjøkken og gang.
2. etasje: 1,4 cm.
Kjeller: 1 cm. Det er målt på stue/gang.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminatgulv, malte veggplater samt malt betong/grunnmur og malt gips i taket. Etasjen er ventilert via veggventiler.
Da etasjen kun har malt grunnmur ut mot terreng, er ikke hulltaking foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er noe høye fuktnivåer i nedre del av betongen/grunnmuren, som er ut mot grunnen, sammenlignet med øverste del av grunnmuren, som er ut mot det fri.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Så lenge kjelleren er innredet slik den er nå, fungerer kjelleren og oppbyggingen. Dette punktet henger sammen med dreneringen. Ved negativ utvikling i kjelleren, kan det ikke utelukkes tiltak.



Referansenivået på måleren er tatt oppe på veggen, ved vinduet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

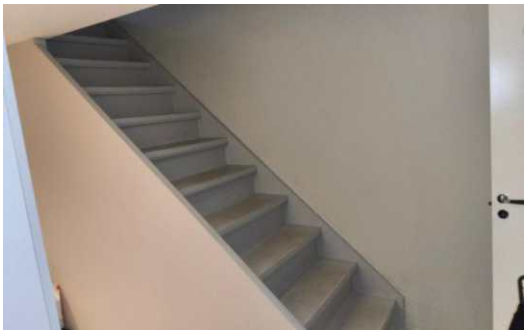
Boligen har innvendige trapper av tre.
Trappene har tette trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2020.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er flat/uten membranoppbrett.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 6-15mm.
Lokalt i dusjsonen er det 7-10 mm fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er en sprukket flis i hjørnet i dusjsonen, ved dusjveggen.
- Det er sprukne flisefuger i dusjsonen.
- Det er noe svertesopp i fugene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

• Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

Det er bom i flere flis.
Badet har ikke fall iht. krav.





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et purussluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er brukt probe for å sjekke luftfuktighet via inspesksjonsluke i taket i kjelleren, og opp mot gulvet på badet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2023.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen/membranoppbretten er flat.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 6-8 mm.
Lokalt i dusjsonen er det 0,5-1 cm fall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran. Veggene består av baderomsplater, som er et vanntett sjikt.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med benkeplate og utslagsvask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også en varmtvannsbereder, fordelerskap og opplegg til vaskemaskin her.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i skyvedøren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2020-2023.
Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen. Denne er fra 2026.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Denne er fra 2025.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2020-2023
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i taket på badet i kjelleren.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2020-2023.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2023, og er plassert på badet i kjelleren.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra 2020-2023.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden i kjelleren.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser og drensrør.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer
rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:
• Det er en lysgrav på fremsiden av boligen. Lysgraven mangler fallsikring.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er en lysgrav på fremsiden av boligen. Lysgraven mangler fallsikring.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

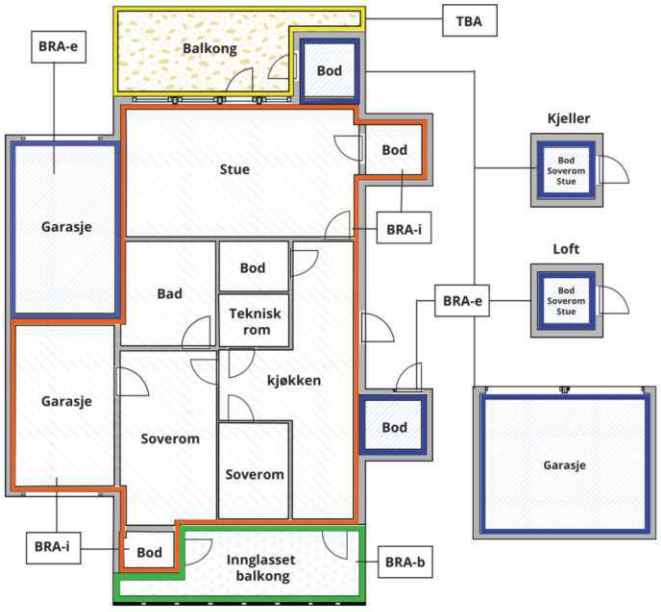
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Midtrekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	42			42	
2. etasje	40			40	10
Kjeller	39			39	
SUM	**121**				**10**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, bad, kjøkken		
2. etasje	Stue, soverom, soverom 2		
Kjeller	Stue, bod, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjeller: Etasjen er tegnet inn som arbeidsrom, matbod, rullebod og vedbod. Endringene er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig med rømningsveier fra kjelleren. Vinduet er 0,61 m x 0,66 m, mot krav på minst en total på 1,5 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Rita Østbø Stobbs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	1453		0	1368.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullandhaugveien 77 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Tjensvold I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TJENSVOLD I	951841242			Salomonsen Henrik Schneidereit, Stobbs Rita Østbø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet av vei, uteområder, boliger og hage/bed.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	18.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260136
Addresse	Ullandhaugveien 77 B		
Postnr.	4021	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Rita Østbø Stobbs		
Selgers navn	Henrik S Salomonsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

september 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

SP562613

Våtrom

Initialer selger:
R Ø
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad og vaskerom ble oppgradert under forrige eier. Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble bad i 1. etasje utført av Kaph Entreprenør i 2020 og fliser/membran på vaskerom i kjeller av Waldeland og Varhaug i 2023. Arbeidene ble utført før vår eiertid, og

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Waldeland og Varhaug og Kaph entreprenør i regi av forrige eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det lagt membran på bad i 1. etasje i forbindelse med rehabilitering i 2020, samt membran på vaskerom i kjeller i forbindelse med flislegging i 2023. Arbeidene ble utført før vår eiertid.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble sluk fornyet i forbindelse med våtromsarbeidene. Det ble også lagt nye PVC-rør. Arbeidene ble utført før vår eiertid.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført elektriske arbeider på bad under tidligere eier. Det foreligger samsvarserklæring fra Sønnico AS fra 2020 som omfatter varmekabler/opplegg for varme på bad. Arbeidene ble utført før vår eiertid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Sønnico AS fra 2020 for blant annet varmekabler/opplegg for varme på bad. Sluttkontroll og samsvarsdokumentasjon fra Elektro Smart AS fra 2023 for elektriske arbeider i kjeller. Ligger i boligmappe.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det installert nytt rør-i-rør-system og nye avløpsrør i hele boligen i 2023. Arbeidet ble utført av Simex Rør før vår eiertid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Simex Rør.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ifølge tidligere eiers egenerklæring er det skjevheter i gulv i 1. etasje som følge av setninger etter byggeår. Gulv i 2. etasje er avrettet med avrettingsmasse. Forholdene er fra før vår eiertid.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er registrert slitasje/skade på balkongdør. Forholdet er vurdert i tilstandsrapporten og omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er ikke kjent lekkasje.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble tekking på terrasse skiftet i 2021. TS Byggtjenester var entreprenør, med innleide håndverkere. Arbeidet ble utført før vår eiertid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

TS Byggtjenester med innleide håndverkere.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble kjelleren gravd ned i 2022 for å øke takhøyden. Det ble støpt på grunnmur og støpt ny såle, samt utvidet vindu mot parkering. Arbeidene er opplyst utført av ufaglært håndverker. Eksakt dato er ukjent.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Under tidligere eier utførte Sønnico AS i 2020 bl.a. nytt sikringsskap, inntakskabel og varmekabler. Elektro Smart AS utførte i 2023 flytting av sikringsskap og ny skjult installasjon i kjeller. Dokumentasjon foreligger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer og sluttkontroller fra Sønnico AS og Elektro Smart AS for utførte elektriske arbeider i 2020 og 2023. Tilgjengelige i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sluttkontroll utført av Elektro Smart AS i 2023. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det er ikke kjent gjenstående avvik etter utførte arbeider og sluttkontroll.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Avtrekksvifte over komfyr ble skiftet i desember 2025 og montert privat. Ingen endringer i fast elektrisk anlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Privat, utført av selgers stefar.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonmåling utført av tidligere eier fra august 2022 til juli 2023. Oppgitt gjennomsnitt: 39 Bq/m³.

Garasje/Carport

Initialer selger:
R Ø
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest/brukstillatelse for boligen. Arbeid med nedgraving av kjeller utført under tidligere eier i 2022 ble ikke omsøkt.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det ikke søkt om arbeid med å grave ned kjelleren i 2022. Arbeidet ble utført før vår eiertid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	28.08.2026
Signert av	*Rita Østbø Stobbs*
Signert av	*Henrik S Salomonsen*

Initialer selger:
R Ø
H S

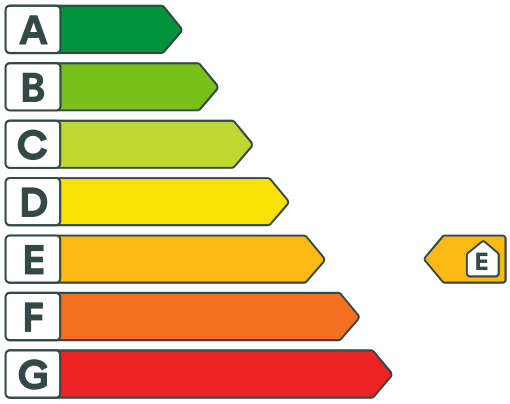
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Ullandhaugveien 77B, 4021 STAVANGER	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340963**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4576306**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **1453**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
249,33

ORDENSREGLER FOR TJENSVOLD I
mandag, 19. oktober 2009

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om, skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Dermed fremmes det enkelte hjem hygge og velvære. Hovedpunktet for en hver beboer må være at ingen bolig benyttes på en slik måte at andre beboere blir sjenert!

RENHOLD
Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjene som styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk. Overmating av fugler, avfall eller annet som tiltrekker måker, rotter osv. må unngås.

AVFALLSORTERING
Det henstilles til alle beboere i Tjensvold I til å sorter avfall.

- Plast f.eks poser, innpakninger osv. og glass/metall sorteres hver for seg for så å leveres til miljøstasjon. Det er miljøstasjoner blant annet ved Tjensvold senteret og ved Kilden.
- Grønn dunk er for rent papir, ikke plast eller metall etc. Skylte og tørre melkekartonger brettes og samles til "kubber". Kubbene samles i plastpose og kan legges i grønn dunk.
- Brun dunk er for organisk avfall som hageavfall, blomster, kvister og løv etc. Matavfall puttes i utleverte avfallsposer. NB Bleier skal i sort dunk.
- Farlig avfall, brennbare vesker, og maling skal plasseres i rød dunk som er plasser i bod.
- Sort dunk er for "restavfall" som ikke hører til i de andre gruppene. Avfall som lukter (f. eks rekeskall, bleier) pakkes i plastposer som lukkes. Husk at aske og rester fra peis og ovn må være helt slukket og uten glør.

FASADER
Husene ligger i et område som blir vernet gjennom regulering til spesialområde for bevaring i en kommunal reguleringsplan 2072. Vernet betyr at område i utgangspunktet ønskes beholdes "som det er" og evt. tilbakeføres til opprinnelig utseende med vekt på felles prinsippløsninger. Dette betyr at alle endringer av fasader som f.eks oppføring av markiser, varmepumper, flaggstenger, skilt, levegger krever skriftlig godkjenning av styret før oppføring tar til. Det samme gjelder utskifting av dører og vinduer osv. Husene skal males i orginalfarger dvs. låverød og hvit(ref. reguleringsbestemmelser 2072 - §5).

PARKERING
Parkeringsplassene er små og det er i utgangspunktet kunne plass til en personbil per andelseier. Bilene må til enhver tid stå slik at den er minst mulig til hinder og gir optimal utnyttelse av plassen. Det vil i tillegg til tider være behov for parkering til besøkende, overnattingsgjester må finne alternativ parkering hvis disse er til hinder for andre andelseier. For å dekke parkeringsbehovene må alle vise fleksibelt og godt naboskap.

KABEL-TV
Borettslaget har kabel-TV, og en må bare bruke dertil egnede spesialtilkoplinger og ledninger. Oppføring av ekstra antenner/paraboler på tak eller vegg er ikke tillatt.

RO I BOLIGEN
I tiden kl. 23:00 - 06:00 alle dager skal det være ro i boligene. Det oppfordres også til å unngå unødvendig støy om kvelden og tidlig på morgenen, samt på søndager og helligdager da dette kan sjenere naboer.

DUGNAD
Som andelseier er en pliktig til å utføre dugnadsarbeid som defineres av styre. Dugnadsarbeid bidrar sterkt til å holde fellesutgiftene nede og at BRL har en god økonomi.

RENOVASJON/OPPUSSING
Som andels eiere er en pålagt å påse at alt oppussingsarbeid i våtrom, elektrisk anlegg og ildsted/pipe blir kontrollert av autoriserte fagfolk. Dette er spesielt viktig da feil og mangler kan utgjøre en trussel for liv og helse, samt påføre husene store skader.

INNTEKTSGIVENDE ARBEID
Andelseier må ha skriftlig tillatelse fra styre for å kunne drive inntektsgivende arbeid fra i boligen som f. eks undervisning, dagmamma, ulike former for salg av varer og tjenester. All inntektsgivende arbeid fra bolig må utføres på en slik måte at beboere ikke blir sjenert.

HUSDYRHOLD.
Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan likevel holde dyr hvis gode velferdmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen. Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate husdyr. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret.

HAGEREDSKAPER
I bod ved Ullandhaugveien 79D er det samlet fellesutstyr for Borettslag Tjensvold 1

Denne boden skal være låst med hengelås til enhver tid. Koden på denne hengelåsen er 7779.



Utstyrs liste:
- Motorplenklipper (Partner P 6553D)
- Hekksaks (Bosch AHS 480 24T)
- Kantklipper (Bosch Art EasyTrim)
- Høytrykkspyler (Karcher K3.93)
- Skjøteledning (Rød a 25m)

Redskapene kan fritt benyttes til stell av hage og hus i Ullanhaugveien 77 og 79 av andelseierne i Tjensvold 1. Redskapene skal ikke utlånes til andre eller tas med til andre steder.

Motorplenklipperen bruker ren ublandet 95 Oktan bensin, og skal ikke trenge noen form for påfylling av olje. Er det lite bensin igjen skal bensinkannen fylles opp bensin, kvittering levers til styre og bensinpengene refunderes. Ved regngjøring og servise må motorplenklipper må kun tippes bakover, ikke til sidene eller fremover.

Etter bruk skal en sørge for at redskapene straks rengjøres/vedlikeholdes og plasseres tilbake på plass i boden ved Ullandhaugveien 79D.

I denne boden finner en også utendørs maling (rød og hvit) og malerpensler.

<u>En må selv passe på at en har kunnskap og evne til å bruke redskapen på en sikker og riktig måte, slik at en unngår skade på mennesker og materiell. Det advares herved at disse verktøyene kan være farlige ved feil bruk.</u>

Vedtekter

for B/L Tjensvold I, org nr 951 841 242, tilknyttet Bate Boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling 14. mars 2005, sist endret 07.april 2016.

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 42.

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 og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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.

(8) For Ullandhaugveien 77A og Ullandhaugveien 79A gjeldervedlikeholds-plikten også garasje tilknyttet boenheten.

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, 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.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensvold I.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Wednesday 08.04.2026, kl. 18:00

Ullandhaugveien 77B

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Budsjett 2026

6 Vedlikeholdsplan – orientering

7 Orientering om felleskostnader og videre prosess

8 Valg

- 8.1 Valg av styremedlem for ett år
- 8.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 8.3 Valg av valgkomité
- 8.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Tjensvold I

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 14 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Budsjett 2026

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

6. Vedlikeholdsplan – orientering

Styret har påbegynt arbeidet med en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. Planen gir en oversikt over kjente vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt, og skal brukes som grunnlag for prioriteringer og videre planlegging.

Vedlikeholdsbehov – kort sikt

Endevegg og mur
Styret vurderer behov for utbedring av endevegger. Arbeidet vil kunne omfatte pigging, reparasjon og overflatebehandling av murflater, samt maling av mur på endevegger og mellom boenheter. Foreslått tidspunkt er våren 2026, forutsatt nærmere vurdering og innhenting av tilbud.

Fasadevask
Styret foreslår å innhente tilbud på fasadevask våren 2026. Eventuelt tilbud vil bli formidlet til den enkelte andelseier, som selv kan velge om tilbudet aksepteres eller om fasadevask gjennomføres på egen hånd.

Utvendig overflatebehandling
Maling av fasader, herunder rød maling av trekledning, samt maling og kitting av vinduer, vurderes gjennomført i 2027. Tiltaket forutsetter nærmere planlegging og kostnadsavklaringer.

Vedlikeholdsbehov – lang sikt

Tak
Takene i borettslaget er passert forventet teknisk levetid. Styret vurderer det som sannsynlig at det på sikt kan bli behov for større utbedringer eller utskiftning. Dette kan medføre økte felleskostnader og vil kreve egne vedtak når saken er tilstrekkelig utredet.

Drenering
Dreneringen er også passert forventet levetid. Eventuell utskiftning vil være et større tiltak som kan påvirke borettslagets økonomi. Styret vil ta dette med i videre vurderinger av langsiktig vedlikehold.

Elbillading
Borettslaget har etter lovverket plikt til å tilrettelegge for elbillading etter nærmere vilkår. Per i dag har tre boenheter etablert elbillading på egen hånd. Styret ser behov for å vurdere en mer helhetlig løsning for borettslaget, inkludert tekniske forutsetninger, kapasitet i det lokale strømnettet og eventuelle kostnader knyttet til nettilknytning og anleggsbidrag. Styret vil komme tilbake til saken når dette er nærmere utredet.

Styret minner om at installasjon av elbillading skal avklares med styret før gjennomføring, da tiltaket kan berøre fellesanlegg, sikkerhet og kapasitet i strømnettet.

Forslag til vedtak: Sa4ken tas til orientering

7. Orientering om felleskostnader og videre prosess

Styret ønsker å informere om at vi i løpet av høsten 2026 vil invitere til en felles diskusjon om nivået på felleskostnadene i borettslaget.

Bakgrunnen er at felleskostnadene i hovedsak har vært uendret over flere år, med unntak av økningen knyttet til lån for bygging av boder. Samtidig har kostnadsbildet utviklet seg, og vi ser et økende behov for planmessig vedlikehold framover.

Budsjettet for 2026 er satt opp med et lite overskudd, men gir begrenset rom for å håndtere større uforutsette kostnader eller bygge opp reserver. Vedlikeholdsplanen, som behandles som egen sak, viser også at det vil komme både mindre tiltak på kort sikt og større tiltak på lengre sikt.

I tillegg påvirkes de samlede bokostnadene av forhold utenfor borettslaget, som blant annet eiendomsskatt i Stavanger.

Styret mener derfor det er riktig å ta en samlet gjennomgang av hvordan felleskostnadene bør utvikle seg framover.

Videre prosess

Styret tar sikte på å vurdere eventuelle justeringer i felleskostnadene innen utgangen av november 2026.

Før dette ønsker vi innspill fra andelseierne, og vil invitere til en felles diskusjon i løpet av høsten.

Denne saken er en orientering, men vi åpner også for innspill allerede nå, både til prosess og til hva som bør vektlegges i vurderingene framover.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

8. Valg

8.1 Valg av styremedlem for ett år

Jone Ladstein er på valg og skal i tillegg flytte i løpet av våren og stiller derfor ikke til gjenvalg. Styret takker Jone for godt styrearbeid i perioden.

8.2 Valg av varamedlemmer for ett år

8.3 Valg av valgkomité

8.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		566 400	566 400	566 400
Sum Inntekter		**566 400**	**566 400**	**566 400**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	15 974	15 974	15 974
Forretningsførerhonorar		16 873	16 248	16 872
Tilleggstjenester forretningsfører		0	2 869	0
Revisjonshonorar	2	9 093	8 603	10 000
Drift og vedlikehold	3	111 276	109 072	95 000
TV og/eller internett		4 954	55 390	4 954
Forsikringer		51 281	44 667	51 281
Kommunale avgifter		115 712	109 042	115 712
Kontingent Boligbyggelag		2 800	2 400	2 800
Administrasjonskostnader		7 065	4 794	6 967
Sum kostnader		**335 027**	**369 059**	**319 560**
Driftsresultat		**231 373**	**197 341**	**246 840**
Finansielle poster				
Renteinntekter		13 621	29 834	0
Rentekostnader		140 906	146 181	130 189
Netto finanskostnader		**127 286**	**116 347**	**130 189**
Resultat	**4**	**104 087**	**80 995**	**116 651**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	15 800	15 800
Bygninger	5	1 494 188	1 494 188
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 509 988**	**1 509 988**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		64 519	60 079
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		431 084	464 599
Sum omløpsmidler		**495 603**	**524 678**
SUM EIENDELER		**2 005 591**	**2 034 666**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		800	800
Opptjent egenkapital		-885 538	-989 625
Sum egenkapital	**6**	**-884 738**	**-988 825**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	1 465 374	1 546 103
Pant- og gjeldsbrev lån	7	1 265 086	1 282 824
Borettsinnskudd		67 262	67 262
Sum langsiktig gjeld		**2 797 722**	**2 896 189**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 435	96 896
Påløpne renter		27 172	30 406
Sum kortsiktig gjeld		**92 607**	**127 302**
Sum gjeld		**2 890 329**	**3 023 491**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 005 591**	**2 034 666**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Rita Østbø Stobbs	Åse Wick	Jone Ladstein
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	14 000	14 000
Arbeidsgiveravgift	1 974	1 974
Sum personalkostnader	**15 974**	**15 974**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	80 688	50 892
6630 Vedlikehold uteområde	6 750	42 090
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	14 350	7 371
6780 Drifts- og serviceavtaler	9 489	8 718
Sum	**111 276**	**109 072**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**104 087**	**80 995**
Avdrag på lån	-98 467	-90 806
Aktiverte anskaffelser	0	-1 038 688
Endring disponible midler	**5 620**	**-1 048 499**
Omløpsmidler	**495 603**	**524 678**
Kortsiktig gjeld	**92 607**	**127 302**
Disponible midler	**402 996**	**397 376**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boder	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 038 688	455 500	15 800
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 038 688	455 500	15 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 038 688	455 500	15 800
Anskaffelsesår :	2024	1953	1953
Antatt levetid i år :			

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	800	0	800
Egenkapital	-885 538	104 087	-989 625
Sum Egenkapital	**-884 738**	**104 087**	**-988 825**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1953. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Stavanger**	**Husbanken**
Formål:	Refinansiering	
Lånenummer:	**96867202045**	**135604445**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2013
Rentesats:	5.34 %	4.30 %
Betingelser:	pt.rente	
Beregnet innfridd:	30.12.2053	30.07.2038
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 282 824	1 546 103
Avdrag i perioden:	17 738	80 729
Lånesaldo 31.12:	**1 265 086**	**1 465 374**
Saldo 5 år frem i tid:	1 152 611	990 794

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 2.797 722 kr,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 1 509 988.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tjensvold I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tjensvold I

Styreleder	Rita Østbø Stobbs (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Åse Wick (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Jone Ladstein (sign.)	24.03.2026

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Tjensvold I

Borettslaget Tjensvold I ligger i Stavanger kommune og består av 8 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 951841242.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Rita Østbø Stobbs
Styremedlem, Åse Wick
Styremedlem, Jone Ladstein
Varamedlem, Gaute Bjørnsen
Varamedlem, Andreas Bekkelund Ree

Styrets arbeid i perioden

Informasjon fra styret

Styremøter
I perioden har styret avholdt to styremøter og behandlet totalt seks saker.

Styrets arbeid i perioden

Vedlikehold og drift
Styret har behandlet spørsmål knyttet til rensing av takrenner og generelt vedlikehold av eiendommen. Det er besluttet å hente inn eksterne vaktmestertjenester for oppgaver som blant annet beskjæring av trær og hekker, rensing av takrenner, kantklipping og bortkjøring av avfall. To tilbydere har vært på befaring, og Flotte Randaberg ble valgt som leverandør etter pris og vurdering.

Videre har styret igangsatt arbeid med å utarbeide en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. Planen skal omfatte både større tiltak, som utskiftning av tak, drenering og vedlikehold av murvegger, samt mindre tiltak som kan utføres løpende. Styret vil vurdere om tiltak kan gjennomføres innenfor eksisterende budsjettrammer eller om det på sikt kan bli aktuelt å vurdere større løsninger, inkludert eventuell lånefinansiering. Arbeidet med planen pågår.

Arrangementer
Styret vurderte gjennomføring av et sosialt førjulsarrangement i desember, men arrangementet ble ikke gjennomført. Styret vil komme tilbake til dette i 2026.

HMS-arbeid
Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i borettslaget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte andelseier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr, samt for jevnlig kontroll av dette.

Styrets planer fremover

Styret vil følge opp inngått avtale om eksterne vaktmestertjenester og videreføre arbeidet med utarbeidelse av en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. Videre vil styret vurdere aktuelle vedlikeholdstiltak og fremdrift innenfor gjeldende budsjettrammer, samt komme tilbake til planlegging av sosiale tiltak i 2026.

Forsikringsavtale

Borettslaget Tjensvold I er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562613.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

Budsjett 2026 for Borettslaget Tjensvold I

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	Felleskostnader	Beløpet er hentet fra dagens husleiegrunnlag	566 400,00
8050	Renteinntekt (finansinstitusjoner)	Ny linje basert på føringer i regnskapet for 2025	0,00
Sum inntekter			**566 400,00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
2457	Medlemskontingent medeiere	Beløpet er hentet fra gjeldende årsbeløp for Medlemskontingent medeiere	1 050,00
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	I henhold til utbetaling i 2024. Nytt forslag til generalforsamling 2025?	14 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	14.10% av 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	1 974,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	Estimert økning på 20% basert på forsiktighetsprinsippet.	115 712,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Indeksregulering av regnskapstall for 2024, som virker representative.	55 000,00
6630	Reparasjon og vedlikehold uteområde	Må ses i sammenheng med ny serviceavtale uteområder	5 000,00
6690	Reparasjon og vedlikehold annet		5 000,00
6701	Honorar revisjon	KPMG - Estimert økning 8%	10 000,00
6710	Forretningsførerhonorar	Basis kontrakt - I henhold til varsling	16 872,00
6780	Løpende drifts- og serviceavtaler	Årlig avtale med Anticimex. Serviceavtale med "Flotte Randaberg"	30 000,00
6940	Porto og andre forsendelseskostnader	Estimat basert på regnskap to siste år	6 211,00
6980	Elektroniske fellesavtaler	Altibox Fiberaksess kr 99 pr mnd pr enhet (ny avtale fra desember 2024).	4 954,00
7450	Kontingent boligbyggelaget	Medlemskontingent til Bate, kr 350 per enhet for alle tilknyttede borettslag.	2 800,00
7500	Forsikringspremie	Ny premie fra If for 2025	50 714,00
7520	Premie sikringsfond felleskostnader	I henhold til kontrakt	567,00
7760	Eiendomsskatt	Uendret fra 2024	0,00
7771	Omkostninger Klare Finans	Ny linje basert på føringer i regnskapet for 2025	0,00
7790	Annen kostnad	Kostnad i forbindelse med dugnad, etc. Basert på regnskap to siste år.	756,00
8150	Rentekostnader lån	Lån 135604445 - Gebyr	60,00
8150	Rentekostnader lån	Lån 135604445 - Rente	61 689,00
8150	Rentekostnader lån	Lån 96867202045 - Gebyr	360,00
8150	Rentekostnader lån	Lån 96867202045 - Rente	68 080,00
8270	Avdrag på lån	Lån 135604445 - Avdrag	87 029,00
8270	Avdrag på lån	Lån 96867202045 - Avdrag	20 172,00
Sum kostnader			**558 000,00**

Resultat

Sum	**8 400,00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	115 601,00
Tilbakeføring avskrivninger	0,00
Avdrag langsiktig gjeld	−107 201,00
Endring disponible midler	8 400,00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
566 400,00	**558 000,00**	**8 400,00**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensvold I onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Ullandhaugveien 77B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Fysisk generalforsamling

Rita Stobbs ble valgt til møteleder og Åse Wick ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Gaute Bjørnsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 10 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 8 stemmeberettigede.

77A- Andreas Bekkelund Ree

77B- Rita Østbø Stobbs og Henrik Schneidereit Salomonsen

77C- Katharina Anda

77D- Jone Ladstein og Marthe Balle

79A- Gaute Bjørnsen

79B- Åse Wick

79C- Anna-Jorun Mossige

79D- Frank Rene Ravndal

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Budsjettet som ligger i årsregnskapet er ikke det samme som styret har utarbeidet for 2026. Det budsjettet styret har utarbeidet presenteres i sak 5.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025. Disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 14000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Budsjett 2026

Vedtak:
Generalforsamlingen har mottatt orienteringen.

6. Vedlikeholdsplan – orientering

Vedtak:
Saken tas til orientering

7. Orientering om felleskostnader og videre prosess

Vedtak:
Saken tas til orientering

8. Valg

8.1 Valg av styremedlem for ett år

Jone Ladstein er på valg og skal i tillegg flytte i løpet av våren og stiller derfor ikke til gjenvalg. Styret takker Jone for godt styrearbeid i perioden.

Vedtak:
Gaute Bjørnsen ble valgt til styremedlem for 1 år.

8.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Kathy Anda og Frank Ravndal ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

8.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

8.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:
Rita Stobbs ble valgt som delegert.

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Rita Stobbs

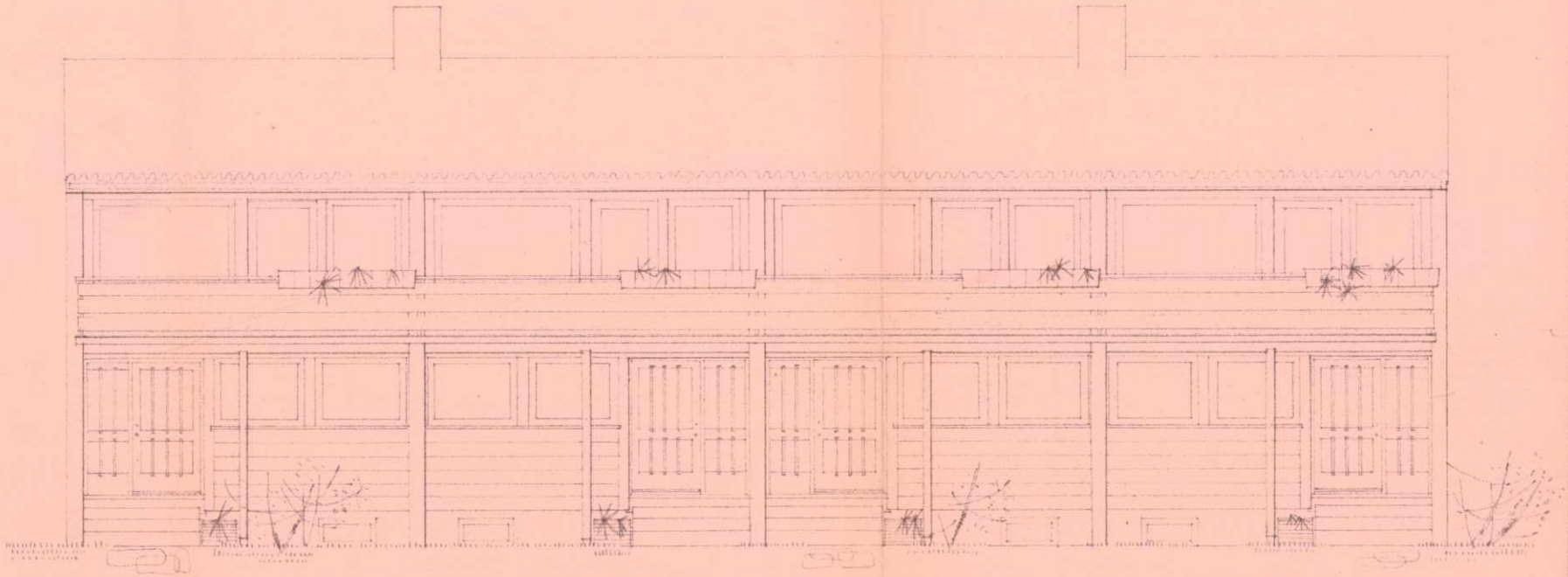
Styremedlem: Åse Wick

Styremedlem: Gaute Bjørnsen

Varamedlem: Kathy Anda

Varamedlem: Frank Ravndal

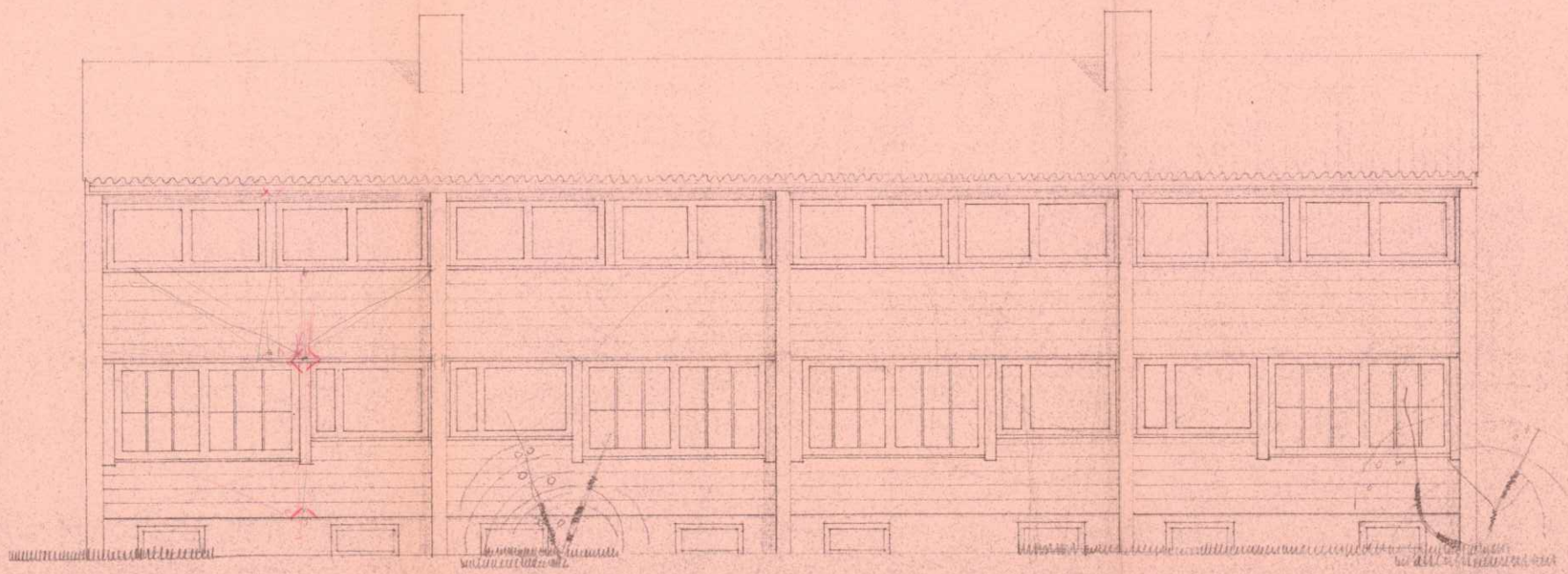
STAVANGER BYGNINGSRÅD 1340/52
Regul. ch. J. nr. 852/52



TYPEHUS G. 46 M²
INNGANGSFASADE I MÅL. 1:50.
EYVIND RETLEVS & SVEIN BJØLAND
ARKITEKTER M.N.A.L.

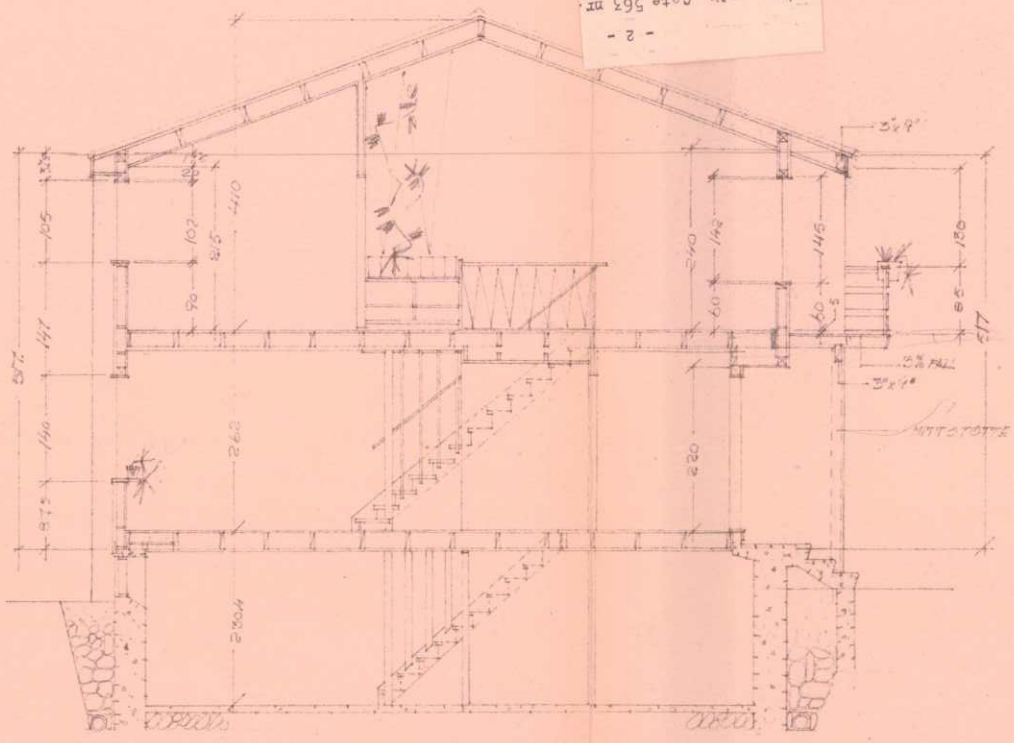
STAVANGER BYGNINGSRÅD 1340/52
116.009.

Regul. ch. J. nr. 812/52



TYPEHUS F. 45 M².
FASADE. MÅL: 1:50.
EYVIND RETZIUS & SVEIN BJØLAND.
ARKITEKTER M.N.A.L.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1340/52
II.b.013. G
Regul. ch. J. nr. 842/52



SE FORØVRIG TEGN. NR. II.b.013.

TYPEHUS 6 45M²
SNITT. MÅL. 1:50.
EYVIND RETZIUS & SVEIN BJOLAND.
ARKITEKTER M.N.A.L.

- 2 -

...76/53. vedk. Gnr. 563 nr. ...

Utvendig drenas...

...erer må anordnes og forbi...

...kravsenet godkjent måte.

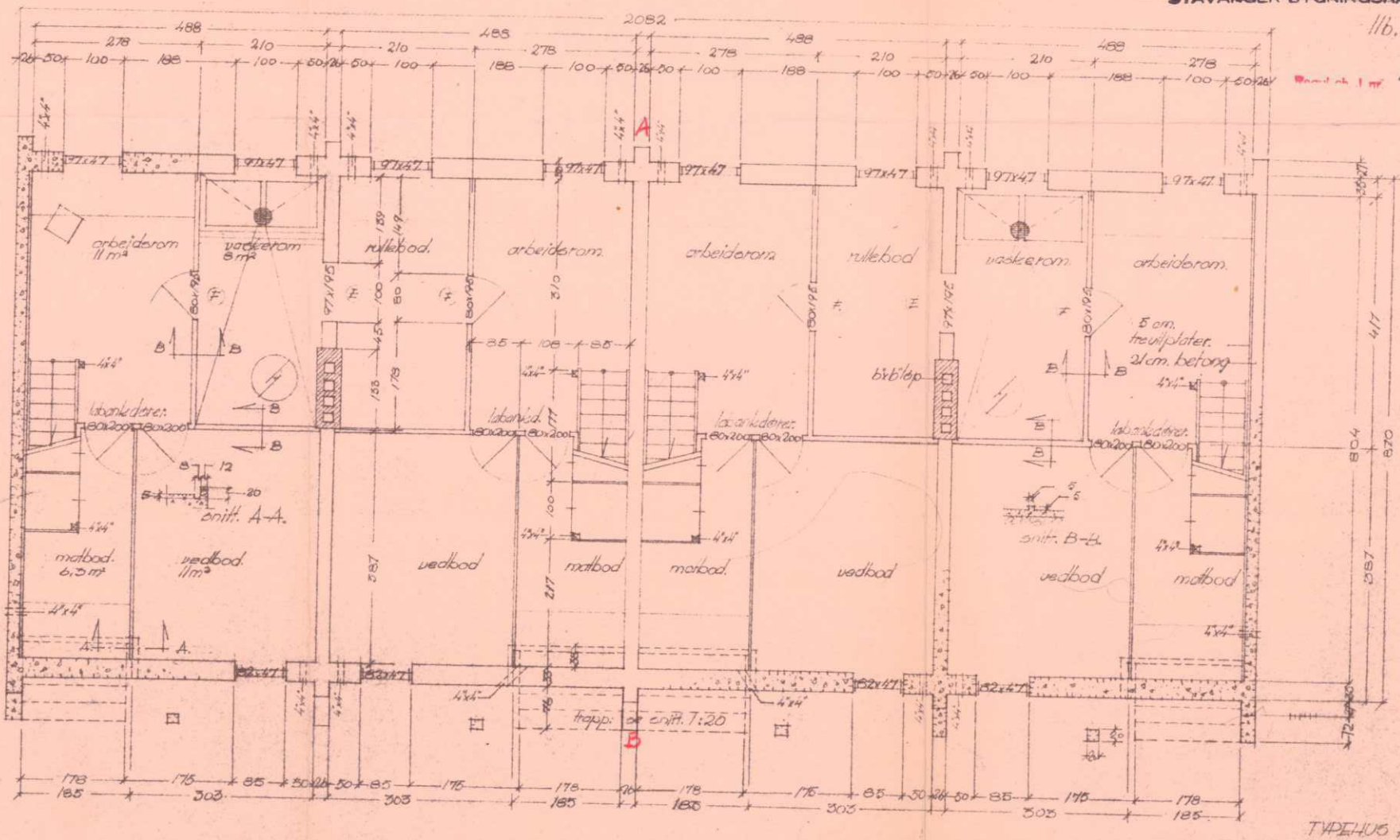
Det i byggingsa...

...nedre ende må føres så ho...

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1340/52

116.012.

8/12/52



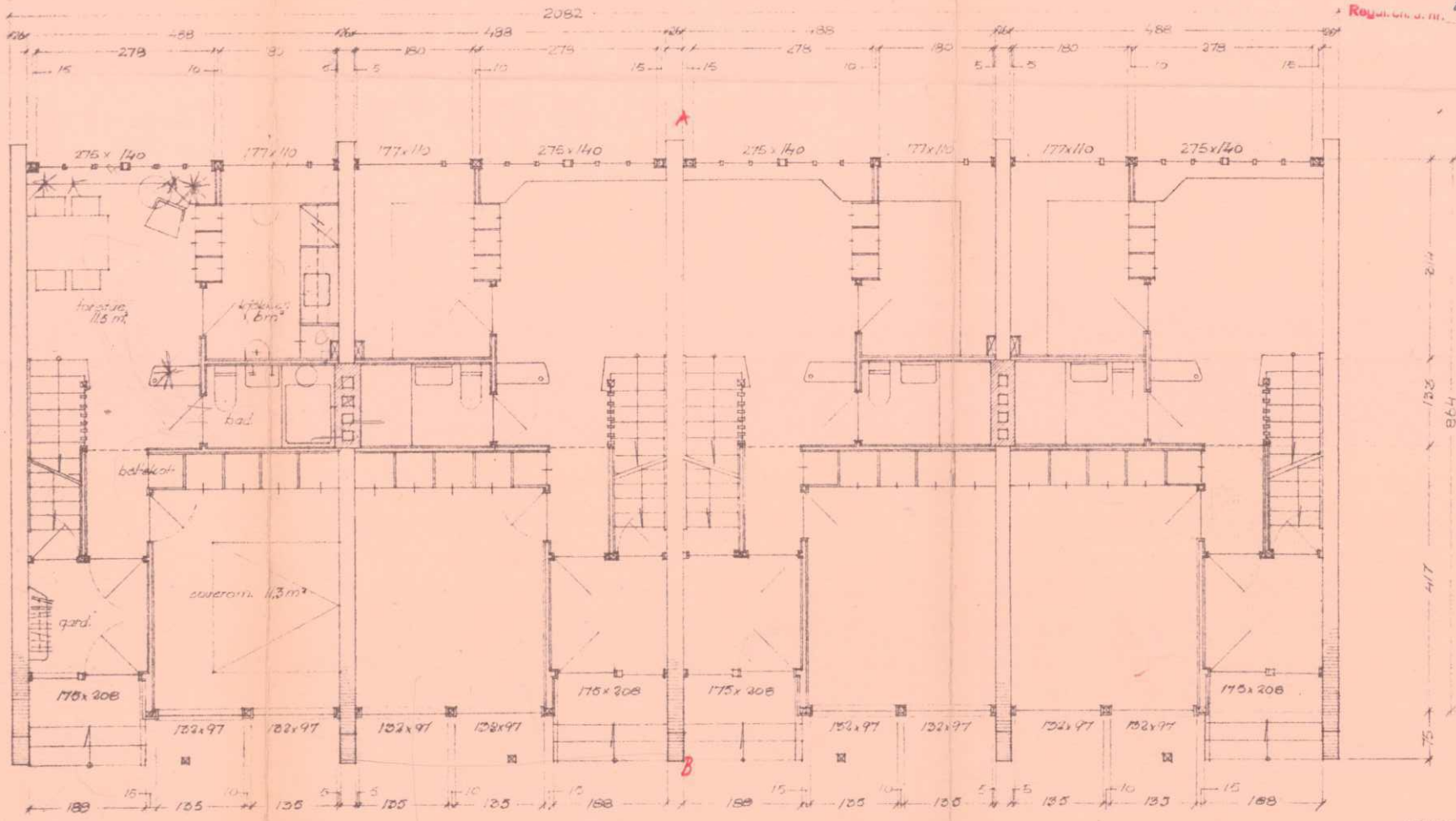
TYPEHUS F. 45 M²

4-LEILIGHETSPLAN. KJELLER. M. 1:50

EVJVIND RETZIUS & SVEIN BJØLAND

ARKITEKTER M.N.A.L.

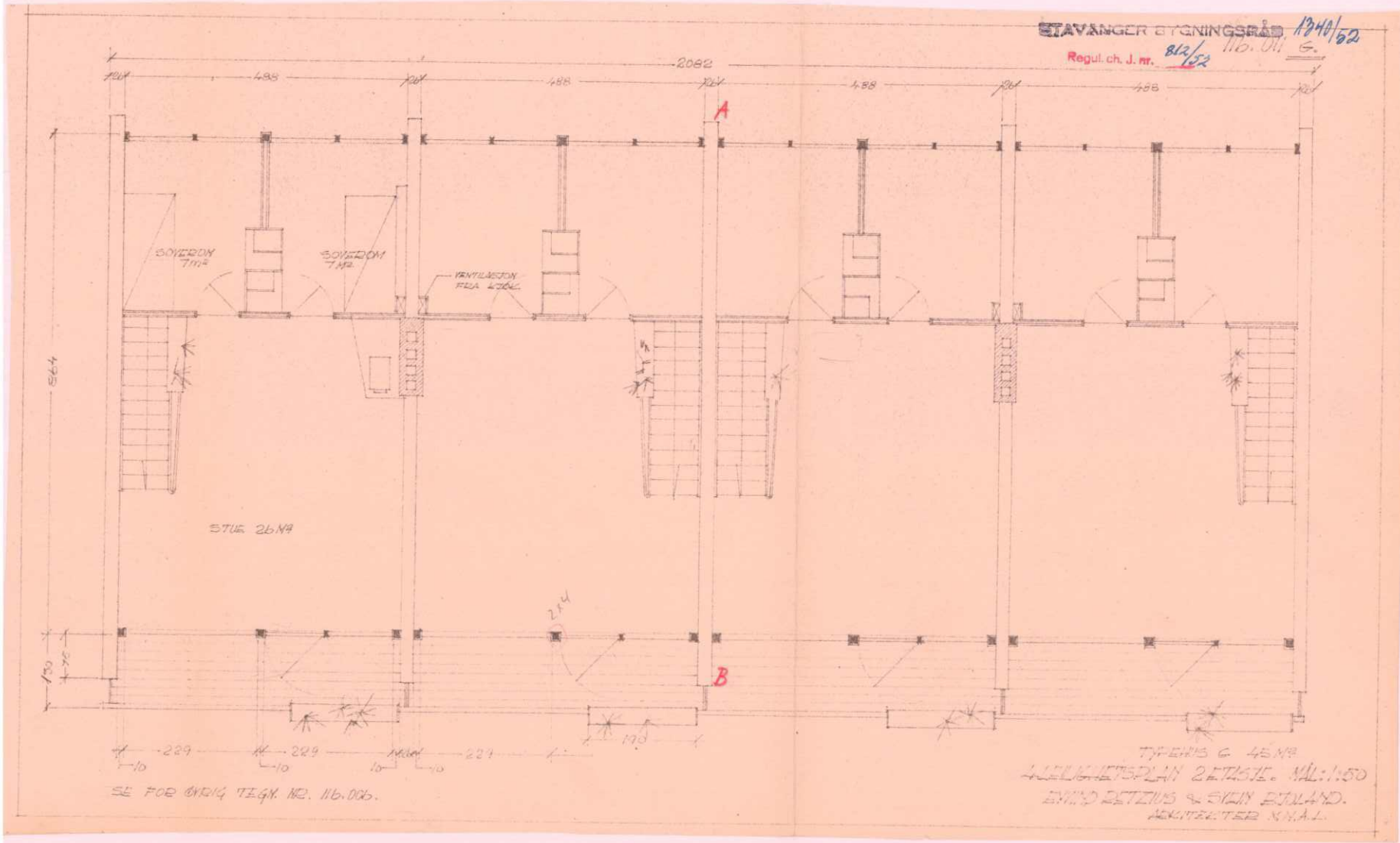
STAVANGER BYGNINGSRÅD
B.O.
1340/52
8/12/52



se plan av 1. etasje m/st 1:20, tegn. nr. 116.007.

TYPEHUS F. 45 M²
4-LEILIGHETSPLAN 1. ETASJE. M. 1:50.
EVIND RETZIUS & OLAV SKJELBRED
ARKITEKTER MNAL.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1340/52
Regul. ch. J. nr. 812/52



SE FOR ØVRIG TEGN. NR. 116.006.

TYPEHUS G 46 m²
ALLEHUSETSPLAN 2 ETASJE. MÅL: 1:50
ARNT BETZIUS & SIGMUND BJULAND.
ARKITEKTER M.N.A.L.

Jnr.114/54.

F e r d i g a t t e s t.

Vedk. Ullandhaugveien 77.
Eier: Stavanger Boligbyggelag.

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk. Ildstedsattest er utskrevet.
Gjerde mot gate ikke oppsatt.

Stavanger bygningssjef, 4.februar 1954.

Elling Nærland.

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

DAKS AS
Stuertvegen 16
4056 TANANGER

Dato: 31.05.2024
Saksnummer: 24/07713-5

Ferdigattest - gnr/bnr 57/1456 og 57/1453 - Ullandhaugveien 77 og 79 - sykkelboder

Byggestedsadresse	Ullandhaugveien 79A
Ansvarlig søker	DAKS AS
Tiltakshaver	Borettslaget Tjensvold I

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 27.05.2024.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 16.02.2024.

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

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

Med hilsen

Børge Kallesten	Kjetil Pedersen
seksjonssjef byggesak	saksbehandler

Kopi til:
Borettslaget Tjensvold I, Zetlitzveien 2c/o Bate boligbyggelagPostboks 88 Sentrum4001 STAVANGER4017 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

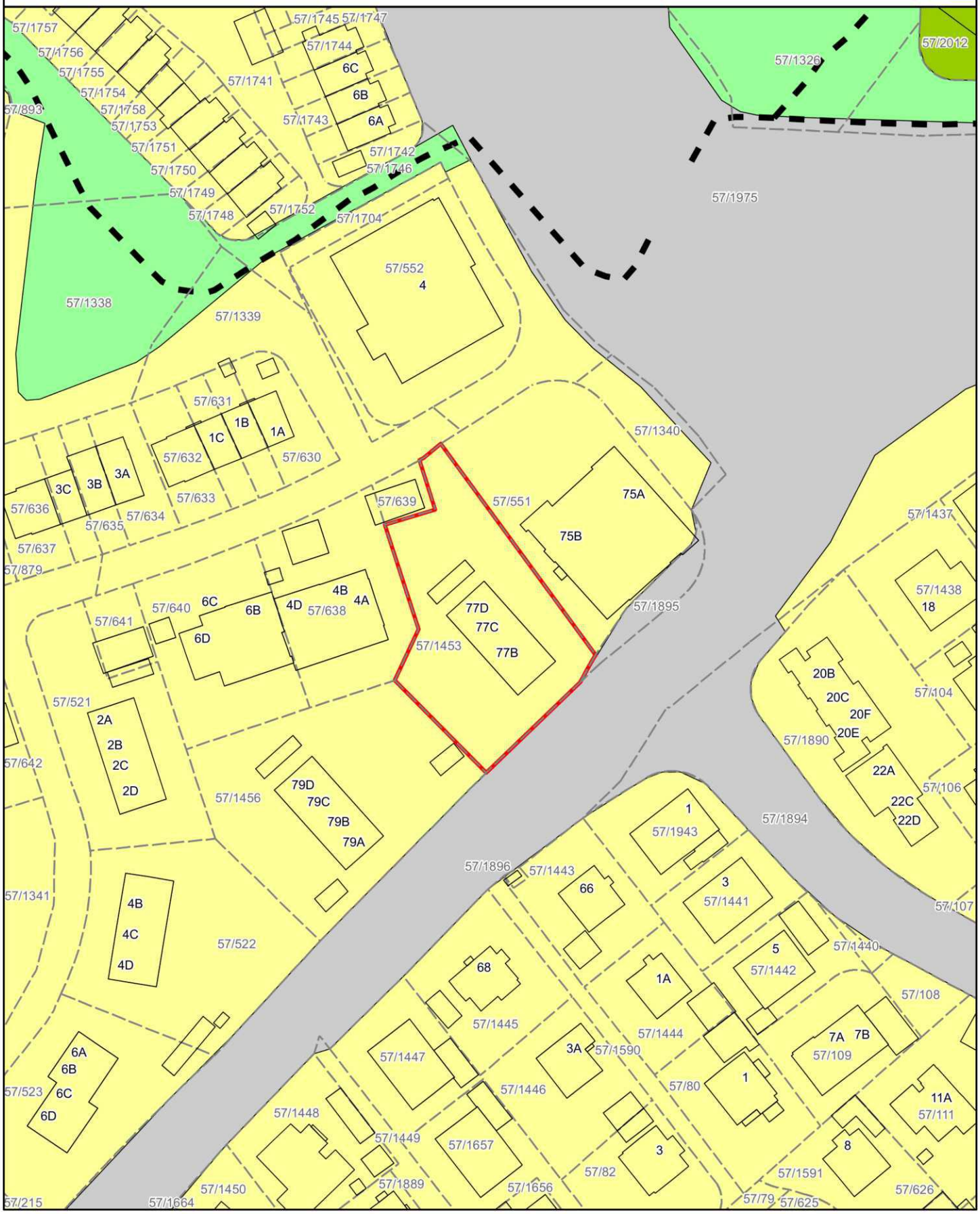
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/1453/0/0
Dato: 2026-08-11
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune



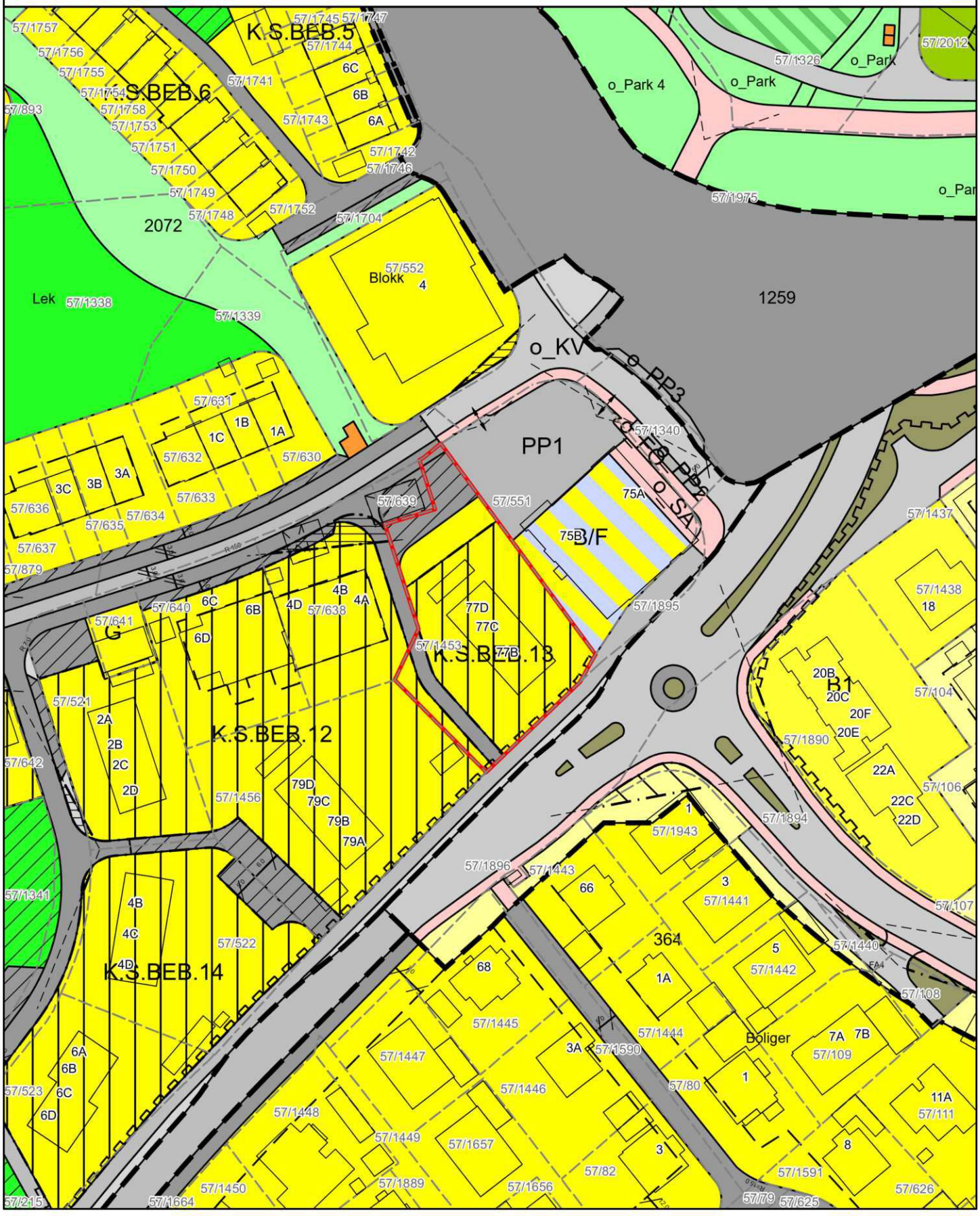
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/1453/0/0
Dato: 2026-08-11
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2072
Ikrafttredelsesdato: 12.6.2006

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/1453/0/0
Dato: 2026-08-11
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2778
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Plan 2072. Området avgrenset av Henrik Ibsens gate, Ullandhaugveien og Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Hillevåg bydel. Datert 09.09.05 sist rev. 09.05.06.

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 12.06.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§ 1. Formål

Plan 2072 har som formål å:

-bevare typiske Stavanger-rekkehus
-øke trafikksikkerheten i planområdet
-løse parkering i et område som er utbygd før privatbilen ble vanlig
-revitalisere og oppruste eksisterende friområder
-gi en forbedret renovasjonsløsning

§ 2. Fellesbestemmelser

Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

Det tillates ikke flere enn en boenhet i hver bolig i rekkehusene.
Økning av boligareal i områdene for konsentrert småhusbebyggelse kan skje ved innredning av underetasjen.

I områdene for konsentrert småhusbebyggelse tillates tilbygg som utvidelse av 1. etasje vist med byggegrense i planen. Evt. tilbygg skal legges på den ene siden av rekkehusene (ikke gavlvegg) som vist med byggegrense i planen. Tak på tilbygg skal utføres som enkle pulttak uten nedskjæringer i takflaten, eller som flate tak.

De øvrige byggeområdene er ferdig utbygd, og utvidelser i form av til- eller påbygg er ikke tillatt.

Prinsippet om universell utforming som definert av Norges handicapforbund skal legges til grunn for hele planområdet, og fram til og med inngangspartiet for den enkelte boenheten.

§ 3. Plankrav

Ved evt. tilbygg i områdene for konsentrert småhusbebyggelse skal hele rekkehuset prosjekteres og byggemeldes samlet, og gis enhetlig utforming.

Fasademessige og planmessige endringer som følge av innredning i underetasje skal prosjekteres og byggemeldes samlet for hvert boligområde før endringen kan iverksettes.

Det skal lages en egen plan for viderutvikling og oppgradering av friområdene inklusive nye gangstiforbindelser. Planen skal godkjennes av Stavanger kommune.

Det skal lages en opparbeidelsesplan for gatene innenfor planområdet. Planen skal

godkjennes av Stavanger kommune

§ 4. Rekkefølge av tiltak

Utkjørsler fra Ullandhaugveien 77 og 79 kan ikke stenges før regulert ny atkomst er etablert. Det skal etableres sammenhengende støyskjerm langs Ullandhaugveien som vist på plankartet når disse utkjørslene stenges.
Detaljplan for omlegging av atkomster og støyskjerm med beplantning, samt reetablering av garasjeanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune.

§ 5. Spesialområde bevaring av eksisterende bebyggelse

Bygningene skal bevares i sin nåværende tilstand, og tillates ikke revet.
Fasadekledning, vinduer og dører skal ved nødvendig istandsetting utføres etter originaltegninger, og tilbakeføres til originalt utseende med samme materialbruk som opprinnelig dersom dette er endret tidligere.
Tilbygg er ikke tillatt.
Ved utskifting av taktekking skal ny tekking i form og materiale gjenskape virkningen av den opprinnelige eternitt-tekkingen, og taket skal forsterkes for å tåle belastningen av tyngre takmateriale.
Bygningene skal fargesettes etter originalt fargeskjema.
Grense for inngjerding eller hekk langs bebyggelsen mot friområde er 4 –fire- meter fra husvegg.

§ 6. Frisiktsoner

Det skal være fri sikt over 0,5 meters høyde over tilstøtende veiers plan.

§ 7. Gang-og sykkelveier, kjørevei

G-/s-veier som går gjennom friområdene er vist med prikket linje gjennom områdene. Disse skal utføres med visflate 2,5 meter. Utførelsen skal tilfredsstille prinsippet om universell utforming som definert av Norges handicapforbund mht. krav til stigningsforhold, dekke, maksimale høydeforskjeller og lesbarhet for synshemmede.

Kryss i vestre og østre ende av Jonas Lies gate skal utføres opphøyd over veibanen med skifte i materiale. Gang og sykkelvei i Jonas Lies gate skal ha rekkverk i kryss med Nils Kjærs gate og Hans E. Kincks gate, og pullerter i hele gatas lengde til kryss i begge ender. Pullertene skal være av en type som ikke innebærer risiko for personskade.

§ 8. Parkering

Parkering skal som hovedregel utføres som kantparkering langs de eksisterende boliggatene som vist i planen. Allerede opparbeidede større parkeringsplasser på egen grunn som er vist på plankartet opprettholdes.

Arealene som er regulert til kantparkering kan overbygges med en enkel carportløsning som består av en bærevegg og et enkelt utkraget tak (se skisse). Denne løsningen forutsetter at taket avsluttes 0,5 m fra vegkant, og at parkeringsarealet dermed må utvides

tilsvarende. Taket kan også gå inn på egen eiendom for å muliggjøre sykkelparkering og annen oppbevaring.
Det skal utarbeides en enhetlig carportløsning for hver boliggate som skal godkjennes av Stavanger kommune.

§ 9. Friområdene

Friområdene skal bevares som åpne flater med innslag av enkelttrær. Ny vegetasjon skal være av lavtvoksende type, og med høyde mindre enn 1 meter over eksisterende terreng. Det skal ikke plantes ny vegetasjon i områdene som kan fremkalle allergiske reaksjoner.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.08.2026 09:38

Eiendom 1103-57/1453

Bruksnavn				Andel	
Type	Grunneiendom	Etablert dato	24.03.1954	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	1369 (Areal hentet fra eiendomsbase)		
Gårdsnr	57	Beregnet areal	1368,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1453	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (4)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ullandhaugveien 77A	4021 Stavanger	Mosvatnet Sør 3	Tjensvoll	Tjensvoll
Ullandhaugveien 77B	4021 Stavanger	Mosvatnet Sør 3	Tjensvoll	Tjensvoll
Ullandhaugveien 77C	4021 Stavanger	Mosvatnet Sør 3	Tjensvoll	Tjensvoll
Ullandhaugveien 77D	4021 Stavanger	Mosvatnet Sør 3	Tjensvoll	Tjensvoll

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.03.1954	Kartforretning	1103-57/1453	Mottaker	1415
06.10.1989	Kart- og delingsforretning	1103-57/1895	Mottaker	5
		1103-57/1453	Avgiver	-5

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	301314285			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.02.2024	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	22/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	22/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	24/	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	22/0	22/0

Bygg 2 av 2: Rekkehus

Bygningsnr	4576306			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	489/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1953	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen

Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	489/0	Energikilde	oppvarming Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	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

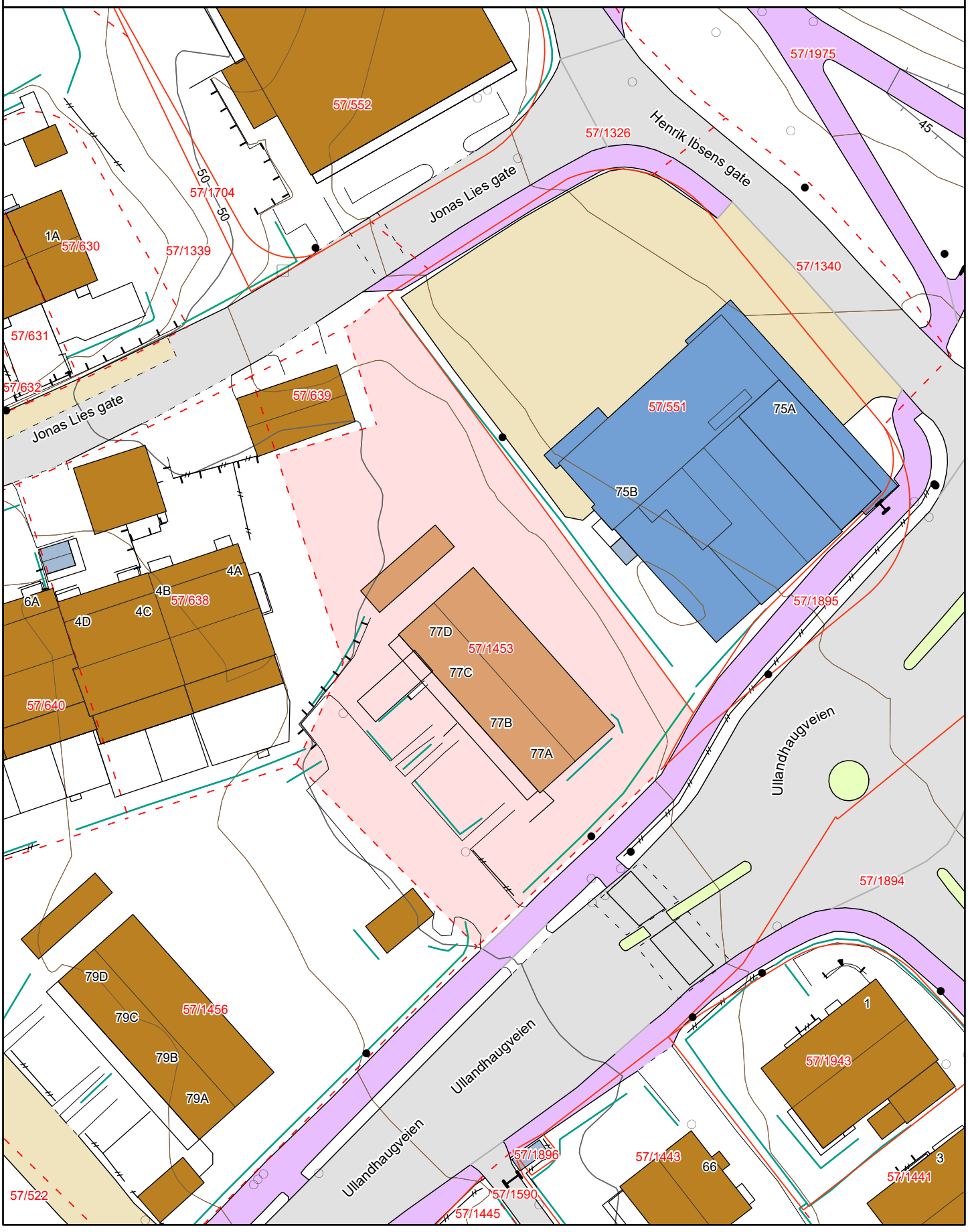
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	163/0	0/0	163/0
H02	Hovedetasje	0	166/0	0/0	166/0
K01	Kjelleretasje	0	160/0	0/0	160/0

Oversiktskart

Adresse: **Ullandhaugveien 77D, 4021 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/57/1453/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1369 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2026



Matrikkelkart

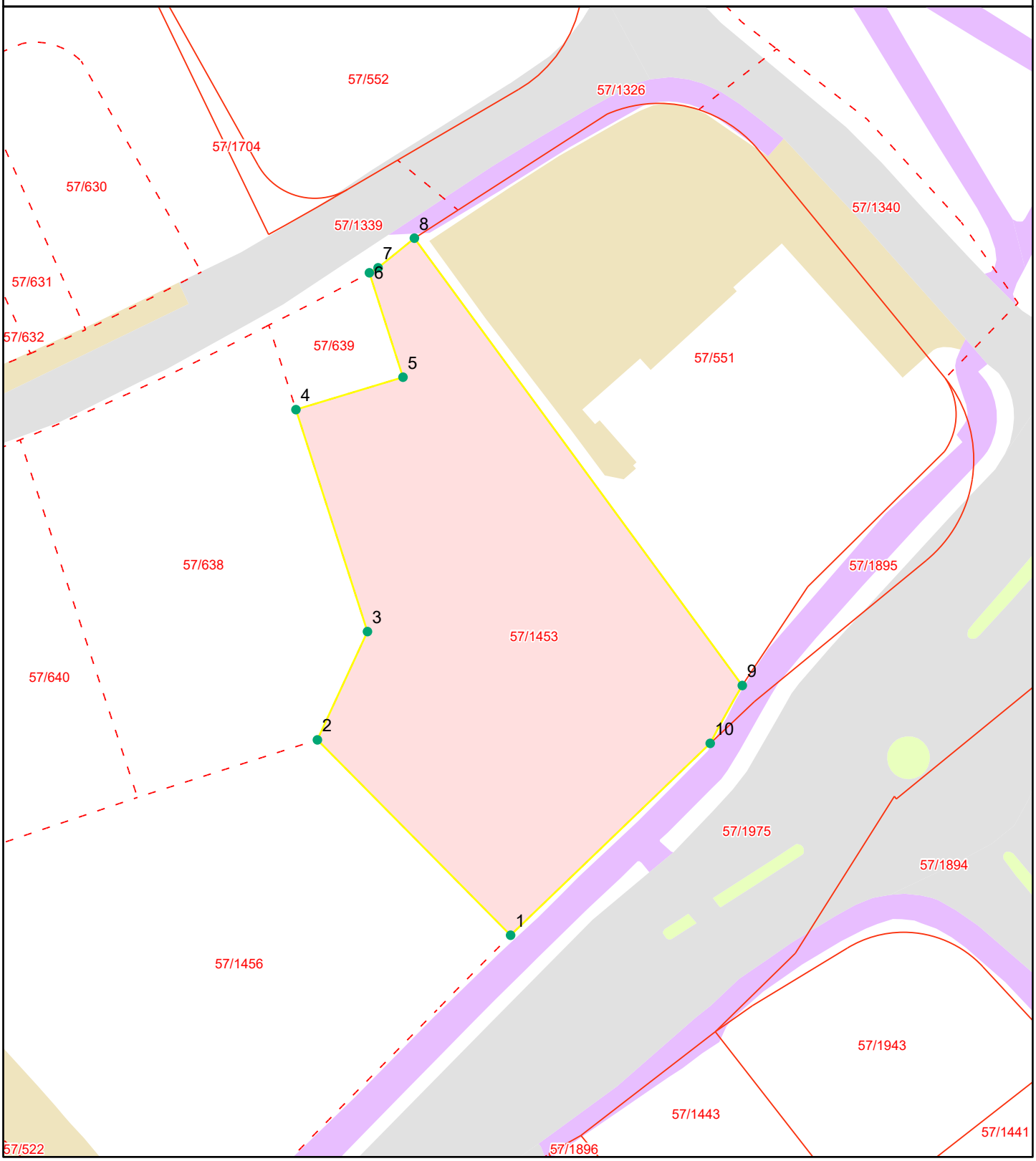
Adresse: **Ullandhaugveien 77D, 4021 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/57/1453/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1369 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2026

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

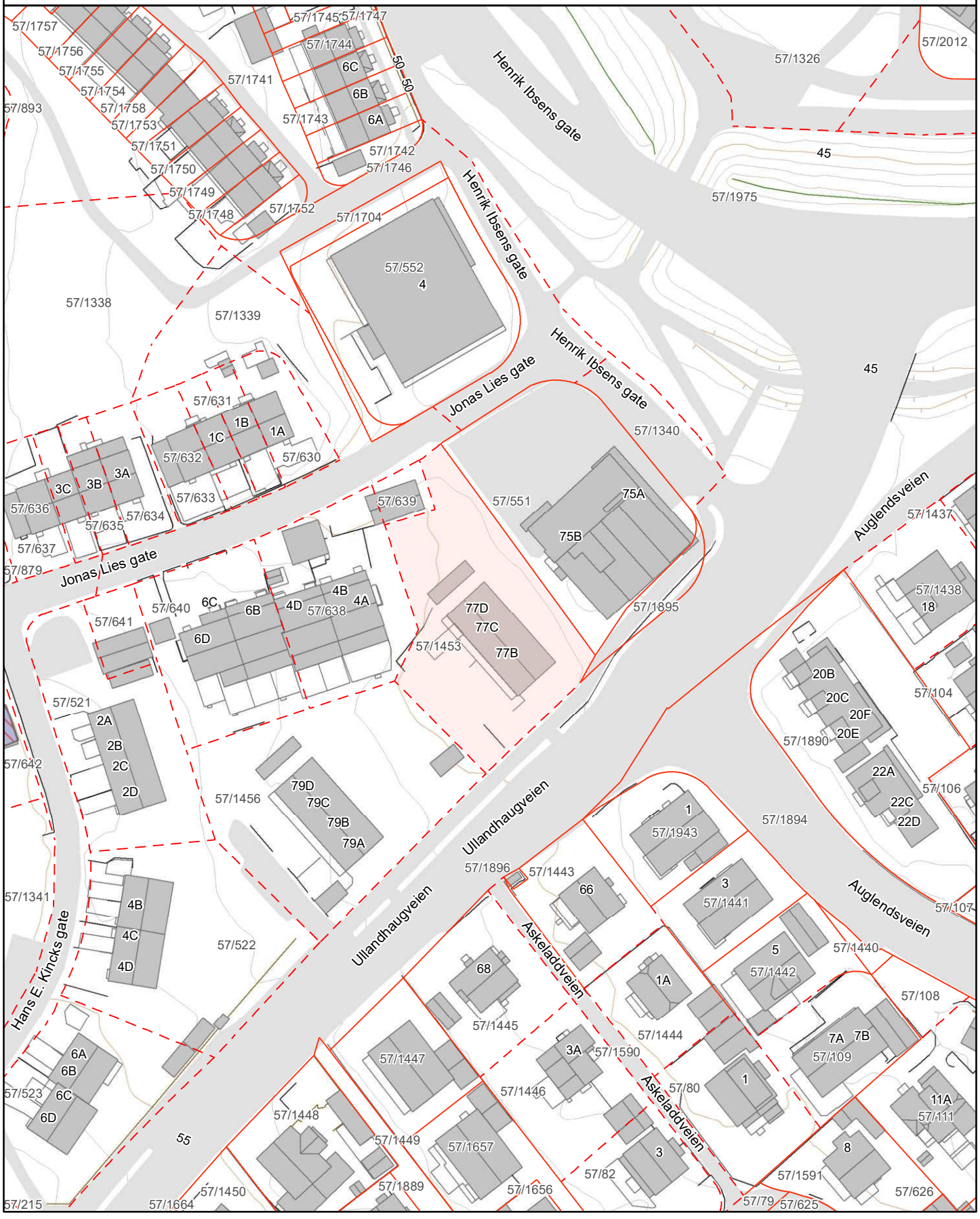
Beregnet areal: 1369 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6539147.66	310898.7	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	25.41	0
2	6539165.66	310880.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	11.03	0
3	6539175.64	310885.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	21.55	0
4	6539196.09	310878.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	10.35	0
5	6539199.08	310888.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	10.14	0
6	6539208.7	310885.67	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0.93	0
7	6539209.16	310886.47	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	4.33	0
8	6539211.89	310889.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	51.29	0
9	6539170.67	310920.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.12	108.323
10	6539165.34	310917.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.61	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/1453/0/0
Dato: 2026-08-11
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Ullandhaugveien 77B

Nabolaget Mosvangen-Tjensvoll - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Lassa skole (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	13 min 1.1 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullandhaugveien Linje 4, X39, FB40, X60, N85, 101	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 2.4 km
Stavanger Sola	13 min

BARNEHAGER

Tommeliten barnehage (1-6 år) 73 barn	7 min 0.6 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Tjen... 20 barn	11 min 0.9 km
Satelitten barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Brustadbua	1 min
Økologiske Dagligvarer As	7 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kilden Kjøpesenter	23 min
Apotek 1 Kilden	23 min
Hillevåg Vinmonopol	23 min

SPORT

Gamlingen/Stavanger Svømmestadion	4 min
Sif idrettspark	5 min
MOVA Tjensvoll	15 min
Jazzercise Stavanger	20 min

«Koselig nabolag med lite støy, nær sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

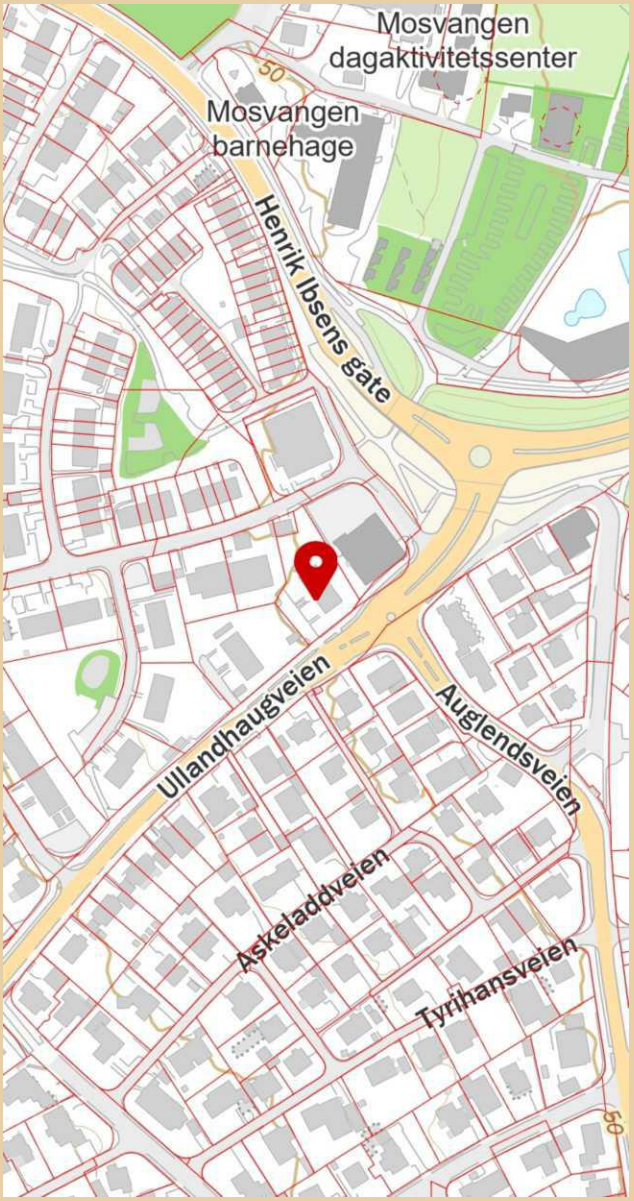
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ullandhaugveien 77 B, 4021 Stavanger
Gnr. 57, Bnr. 1453, andelsnr. 2 i BORETTSLAGET TJENSVOLD I, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260136

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Trym Bottolfs

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 924 62 246

E-post: trym.bottolfs@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.
