



aktiv.

Astraveien 34, 4021 STAVANGER

Innbydende familiebolig over to plan - Svært barnevennlig beliggenhet - Skjermet og solrik terrasse - Lukket parkering



Avd. leder Stavanger / Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 596 094,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 505 657,-
Felleskostn.: Kr 6 021,-
Selger: Marianne Todnem Soma

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 80/80 kvm
Tomtstr.: 17402.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 164
Andelsnr.: 34
Oppdragsnr.: 1413250070

Velkommen til Astraveien 34!

Vi har gleden av å presentere en innbydende tomannsbolig, beliggende i tilbaketrukne omgivelser på Tjensvoll. Boligen er en del av Tjensås 3 borettslag og borettslaget har oppgradert boligene betydelig de senere år. Bra standard og god planløsning. Stor flott og skjermet terrasse som er vendt mot sydvest. Parkering i lukket anlegg.

Innh.:

1. et.: Gang, wc, bod, stue/kjøkken. Utvendig bod.

2. et.: Gang, 2 soverom, bad.

Uinnredet loft.

Attraktiv og sentral beliggenhet, med kort vei til de aller meste. Nær Tjensvolltorget og Amfi Madla med utallige butikker, servicetilbud, lege og treningssenter. Kort vei til treningssentre og idrettsanlegg. Flotte turområder like i nærheten ved Stokkavatnet, Sørmarka og Mosvatnet. Skole og barnehager i området. God bussforbindelse.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	139
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 m² Entré, bod, toalettrom, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17402.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Disponerer området ved inngangsparti og på baksiden av huset (terrasse)

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt område og sentral beliggenhet, med kort vei til de aller meste. Nær Tjensvolltorget og Amfi Madla med utallige butikker, servicetilbud, lege og treningssenter. Kort vei til treningssentre, tennisanlegg, ishaller, badeanlegg, golfbane og idrettsanlegget på Lassa. Flotte turområder like i nærheten ved Stokkavatnet, Sørmarka og Mosvatnet. Skole og barnehager i området. God bussforbindelse.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leilighetsblokk

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i mur og tre. For mer info se tilstandsrapport fra takstmann

Innhold

1. etasje: Gang, wc, bod, stue/kjøkken. Utvendig bod (isolert).

2. etasje: Gang, 2 soverom, bad.

Loft: Uinnredet

Standard

Vi har gleden av å presentere en innbydende tomannsbolig, beliggende i tilbaketrukne omgivelser på Tjensvoll. Boligen er en del av Tjensås 3 borettslag og borettslaget har oppgradert boligene betydelig de senere år. Bra standard og god planløsning. Stor flott og skjermet terrasse som er vendt mot sydvest. Parkering i lukket anlegg.

Velkommen til hyggelig visning!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Lakkerte stålrenner.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Avstanden mellom kledning og terreng bør økes for å redusere risikoen

for fuktskader og råte i kledningen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være behov for hyppigere vedlikehold og økt fare for skader på konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Grunnet manglende gangbart gulv er konstruksjonen kontrollert fra luken. Luke med tilkomst fra toalett var ikke mulig å åpne på befaringen. Denne er mest sannsynlig stengt av ettersom det har kommet ett tilbygg der det tidligere var loft.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden. Loftsluken er uisolert.

Lufteskuffer over isolasjon ligger delvis i kontakt med sutaket. Det anbefales å legge inn lekte over lufteskuffer, for å etablere bedre ventilering.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen, for eksempel ved å legge inn lekte over lufteskuffer, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risiko for kondens og fuktskader. Loftsluken bør isoleres for å hindre varmetap og redusere risiko for kondens. Jevnlig kontroll av konstruksjonen anbefales, særlig i den kalde årstiden, for å oppdage eventuelle fukt- eller ventilasjonsproblemer på et tidlig tidspunkt. Det anbefales å montere en tett isolert loftsluke med stige for jevnlig kontroll.

Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Hovedytterdør har esinger/fuktmerker i nedre del av dørbladet. Terrassedøren tar i terskel når den åpnes/lukkes.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør utføres lokal utbedring av hovedytterdøren for å utbedre esing og fuktmerker, samt justering av terrassedøren slik at den åpnes og lukkes uten å ta i terskelen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på dørblad og karm, samt redusert funksjon og levetid for dørene.

Utvendige trapper

Trapper i mur/betong.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Radon

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2001.

Det er sluk delvis under dusjkabinett, og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det skal dokumenteres at membran har en fagmessig utførelse. Dette dokumenteres med signerte kontrollerklæring/samsvarserklæring eller sjekklister, samt med bilder som viser detaljer som gjennomføringer mot sluk og rør. Manglende dokumentasjon eller arbeid utført av ufaglærte vil kunne ha betydning f.eks i forbindelse med forsikringssaker/erstatning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETASJE > TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

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

vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). Det gis også grunnet løse spotter på badet. For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el-kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon). Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Taklamper i stue medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken følger med i handelen.

Parkering

Parkering m/elbillader i lukket anlegg under naboblokk.

Solforhold

Sydvestvendt terrasse med gode solforhold

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562676

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

elektrisk oppvarming

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 692 947

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 771 788

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunal avgift, bygningsforsikring, drift og forretningsførsel, vedlikehold, strøm i fellesareal, tv-pakke, vaktmestertjenester m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 021

Andel Fellesgjeld

Kr 596 094

Fellesgjeld pr. dato

20.10.2025

Andel fellesformue

Kr 24 407

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tjensås 3 Borettslaget

Organisasjonsnummer

951412201

Andelsnummer

34

Om borettslaget

Borettslaget består av 48 blokkeiligheter i 4 etg. blokk + 40 rekkehus. Totalt 88 andeler.

- 1 Regnskap med avdelingsregnskap
- Standard ordensregler. Dyrehold tillatt etter tillatelse gitt av styret. Erklæring om dyrehold må inngås samt erklæring fra de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dette.
- Felles varmtvann inkludert i felleskostnader
- Vaktmester: Tjensvold Servicesentral.
- Kollektivt tilknyttet GET/Telia med grunnpakken inkludert. Bredbånd kan bestilles særskilt
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS

- Rekkehus er utvendig renoverert i 2021/2022
 - Det er tilrettelagt for lading for el-bil på alle biloppstillingsplassene i garasjeanlegget under blokkene. Det er kun tillatt med lader fra Zaptec som bekostes av andelseier og installeres av Rønning Elektro. Styret må kontaktes for bestilling og informasjon.
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Garasje nr. 44

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16365037934, DNB Bank ASA

Annuitetsslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 20.10.2025: 26 084 938

Andel av saldo: 596 094

Første termin: 30.03.2022 Første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2051)

pt.rente

Lån rekkehus

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad. Søker underskriver på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 164 i Stavanger kommune. Andelsnr. 34 i Tjensås 3 Borettslaget med orgnr. 951412201

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/25/164:

04.07.1978 - Dokumentnr: 8921 - Rettigheter iflg. skjøte

KOMMUNEN SKAL HA TILDELINGSRETT FOR 50 % AV LEILIGHETENE

04.07.1978 - Dokumentnr: 8921 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

26.05.1978 - Dokumentnr: 7032 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:25 Bnr:8

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 11.10.1978.

Det er utstedt ferdigattest for påbygg datert 11.02.2022

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til bolig, annet kombinert formål og barnehage. Plan 2526P, 1183, og 600.

Reguleringsplaner under arbeid i område: Plan 2839 - Tjensvolltorget 25 ? 27.
Planlegging igangsatt.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

596 094 (Andel av fellesgjeld)

4 496 094 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

20 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 505 657 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 516 557 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 519 357 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av total kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad

Avd. leder Stavanger / Eiendomsmegler MNEF

christoffer.verstad@aktiv.no

Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

28.10.2025

Velkommen til Astraveien 34





Lys og innbydende stue med
utgang til stor terrasse













Romslig kjøkken med god skap og benkeplass.



Klassisk og tidløst uttrykk med lune materialvalg.





Inngangsparti/entrè



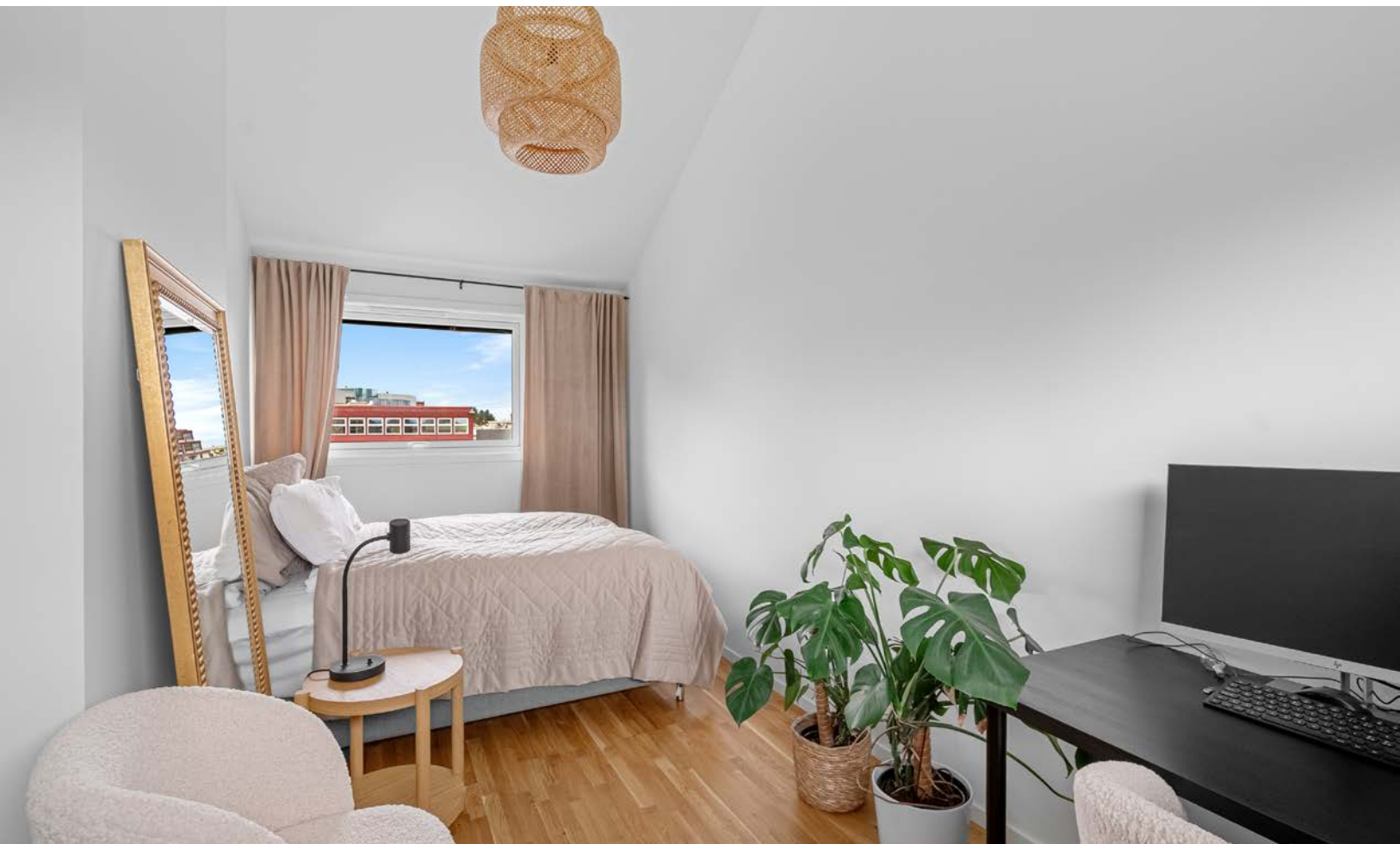
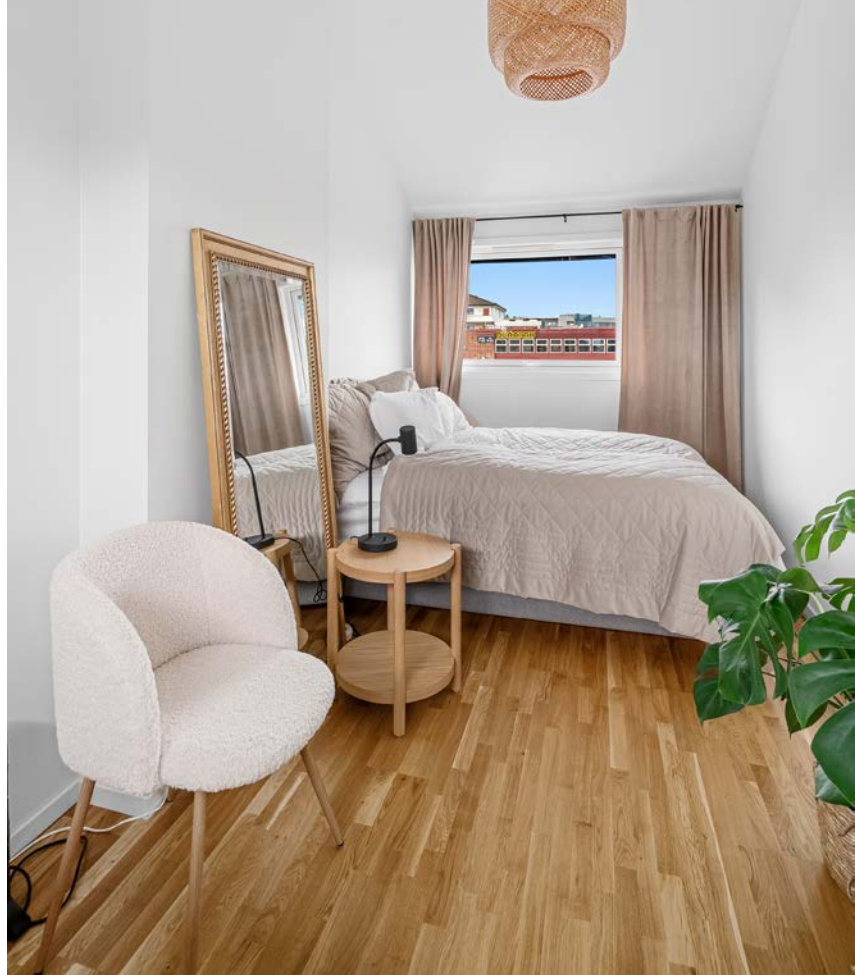
Toalett







To gode soverom med plass
til senger og ulike skap og
hylleløsninger.



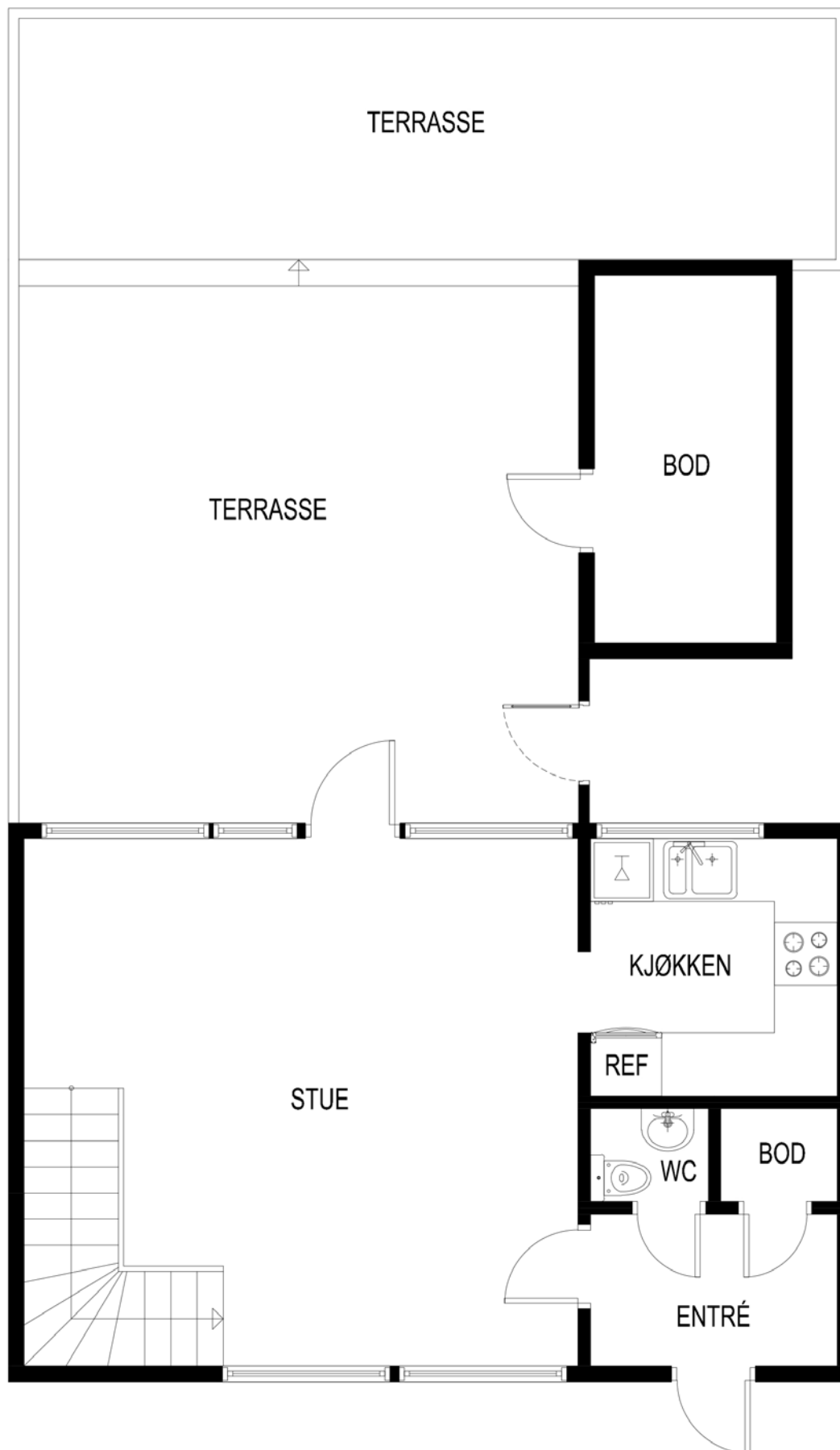


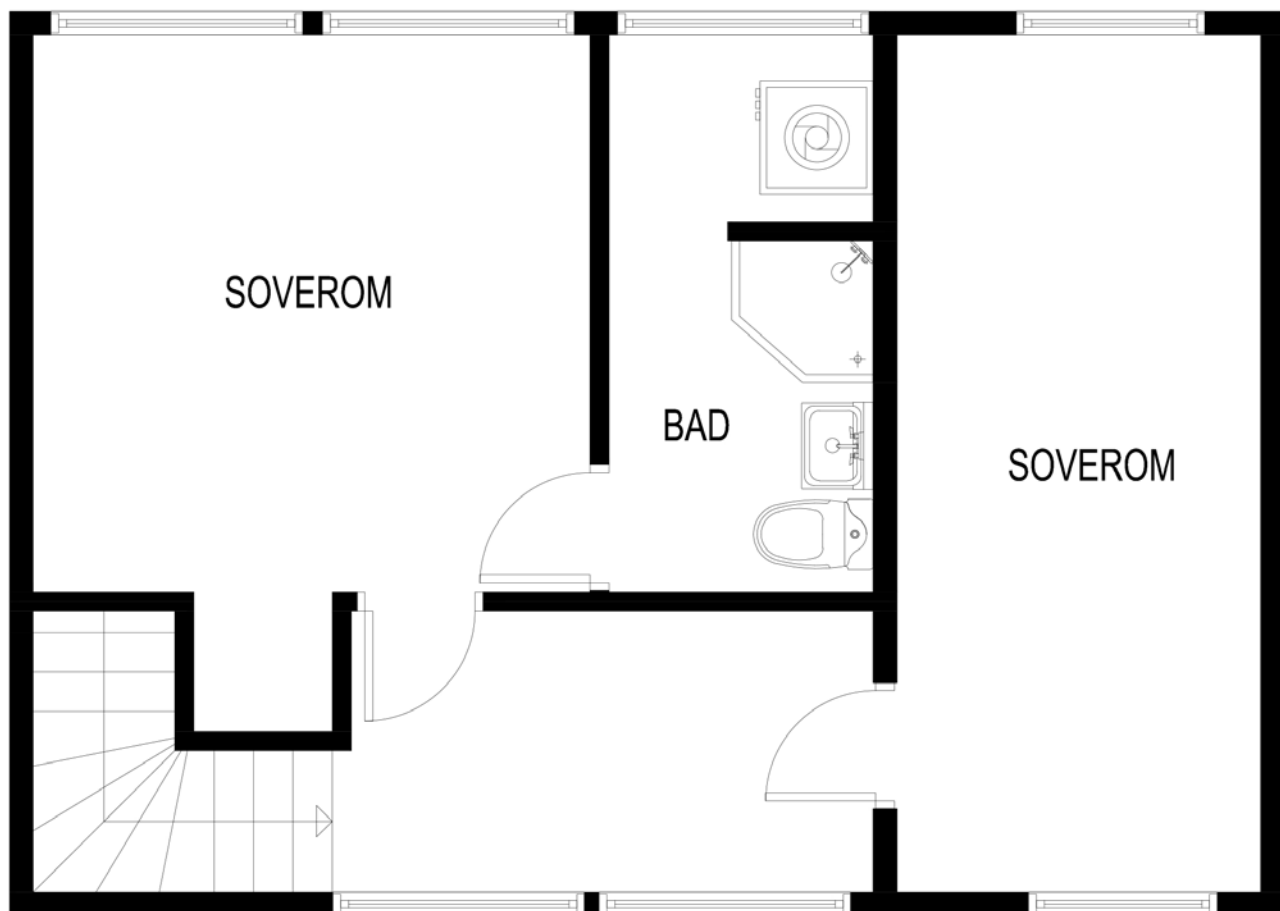
Stor flott solrik terrasse



God plass til hagemøbler og grill - perfekt for lange sommervelder







Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Astraveien 34, 4021 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 25, bnr. 164

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 12301-3473

Referansenummer: JU1213

Foretak: Rogaland Takstpartner AS



Medlem av

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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



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
- tilleggbygg 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Vertikaldelt bolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Lakkerte stålrenner.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Luke med tilkomst fra toalett var ikke mulig å åpne på befaringen.
Denne er mest sannsynlig stengt av ettersom det har kommet ett tilbygg der det tidligere var loft.
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Platting med terrassebord av tre.
Trapper i mur/betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen.
Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er sluk delvis under dusjkabinett, og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrode. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er bygget inne i kjøkkenskap og er derfor ikke kontrollert.
Det gjøres oppmerksom på at det skal være enkel tilkomst til bereder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Synlig del av mur/såle virker å være av betong konstruksjoner.
Deler av denne er tildekket og derfor ikke mulig å kontrollere.
Tg er kun satt med bakgrunn i de delene som er synlige.
Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

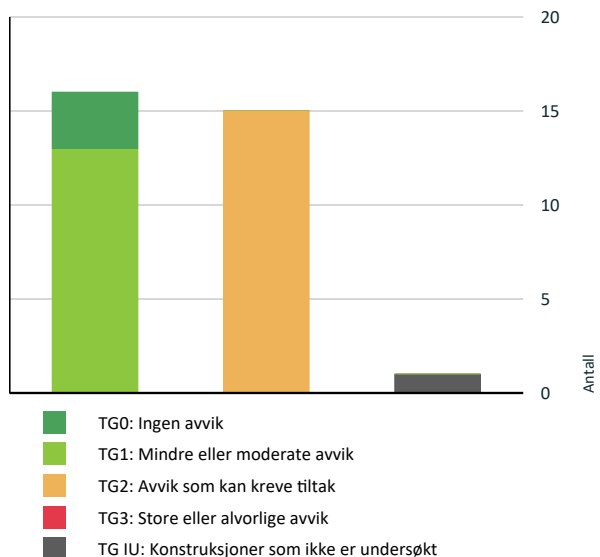
[Gå til side](#)

Vertikaldelt bolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt bolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT BOLIG

Byggeår
1978

Tilbygg / modernisering

2022 Tilbygg Ekstra soverom

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Alder er ukjent og Tg er derfor kun satt med bakgrunn i tilstanden på befaringen.



TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte stålrenner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

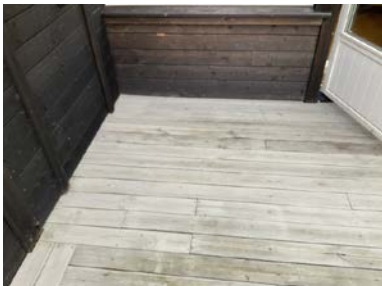
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være behov for hyppigere vedlikehold og økt fare for skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Grunnet manglende gangbart gulv er konstruksjonen kontrollert fra luken.

Luke med tilkomst fra toalett var ikke mulig å åpne på befaringen. Denne er mest sannsynlig stengt av ettersom det har kommet ett tilbygg der det tidligere var loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.

Loftsluken er uisolert.

Lufteskuffer over isolasjon ligger delvis i kontakt med sutaket. Det anbefales å legge inn lekte over lufteskuffer, for å etablere bedre ventilering.

Konsekvens/tiltak

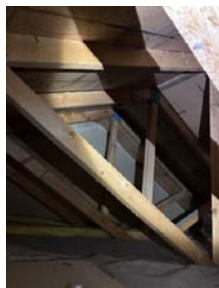
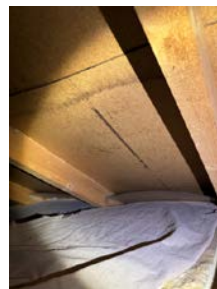
- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen, for eksempel ved å legge inn lekte over lufteskuffer, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Loftsluken bør isoleres for å hindre varmetap og redusere risiko for kondens.

Jevnlig kontroll av konstruksjonen anbefales, særlig i den kalde årstiden, for å oppdage eventuelle fukt- eller ventilasjonsproblemer på et tidlig tidspunkt.

Det anbefales å montere en tett isolert loftsluke med stige for jevnlig kontroll.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hovedytterdør har esinger/fuktmerker i nedre del av dørbladet.

Terrassedøren tar i terskel når den åpnes/lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av hovedytterdøren for å utbedre esing og fuktmerker, samt justering av terrassedøren slik at den åpnes og lukkes uten å ta i terskelen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på dørblad og karm, samt redusert funksjon og levetid for dørene.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med terrassebord av tre.

TG 2 Utvendige trapper

Trapper i mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk delvis under dusjkabinett, og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

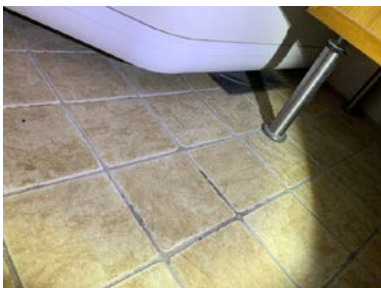
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det skal dokumenteres at membran har en fagmessig utførelse. Dette dokumenteres med signerte kontrollerklæring/samsvarserklæring eller sjekklister, samt med bilder som viser detaljer som gjennomføringer mot sluk og rør. Manglende dokumentasjon eller arbeid utført av ufaglærte vil kunne ha betydning f.eks i forbindelse med forsikringssaker/erstatning.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

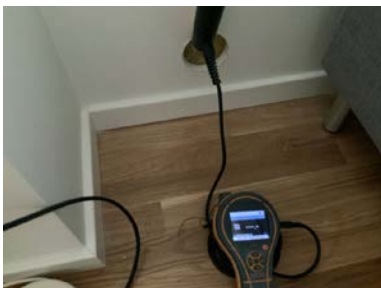
! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er bygget inne i kjøkkenskap og er derfor ikke kontrollert. Det gjøres oppmerksom på at det skal være enkel tilkomst til bereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll ved eierskifte.

Generell kommentar

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999 (da kravet til samsvarserklæring kom). Det gis også grunnnet løse spotter på badet.
For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes (rørinspeksjon).

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Synlig del av mur/såle virker å være av betong konstruksjoner. Deler av denne er tildekket og derfor ikke mulig å kontrollere.

Tg er kun satt med bakgrunn i de delene som er synlige.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

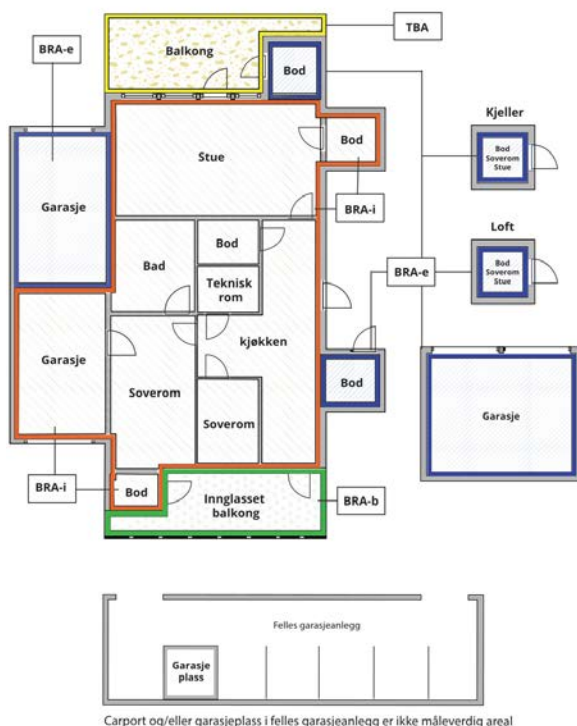
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Vertikaldelt bolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	40			40	
1. Etasje	40			40	47
SUM	80				47
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2		
1. Etasje	Entré, bod, toalettrom, stue, kjøkken		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt bolig	79	1
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	25	164		0	17402.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Astraveien 34

Hjemmelshaver

Tjensås 3 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TJENSÅS 3 BORETTSLAGET	951412201			Soma Marianne Todnem

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt bolig beliggende på Tjensvoll.

Adkomstvei

Offentlig, gangvei frem til boligen.

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.10.2025	Fremvist på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	
For gyldighet på rapporten se forside		

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggjort rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk (som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Frittstående bygg på eiendommen (som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250070	

Selger 1 navn
Marianne Todnem Soma

Gateadresse	
Astraveien 34	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4021

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1413250070

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vinteren 2018 var det svært kaldt og rør på badet frøs. Fikk fagfolk til å varme opp rør, men da oppstod det lekkasje. Fikk Bate og fagfolk til å utbedre rør og ellers ingen andre fuktskader.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovert bad i 2001 av fagfolk

Arbeid utført av

Husker ikke da det er over 20 år siden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran, varmekabler og fliser ble lagt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert av borettslaget

Arbeid utført av

Husker ikke firma som ble benyttet

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har utført service

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble installert i 2024 av Rønning elektro

Document reference: 1413250070

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen er utarbeidet av ufaglært

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fikk satt på en ekstra modul (soverom i 2022/2023)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved renovering av fasade i borettslaget og nytt tak gjennomført av Byggmester Sagen ble også modulen byggegodkjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg har bodd i eiendommen i ca 25 år og har ikke hatt utfordringer utover det som er beskrevet

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250070

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Soma	c939f291c89e979304895 5668bfed9f169c2125a	20.10.2025 18:02:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250070

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

Grunnkart

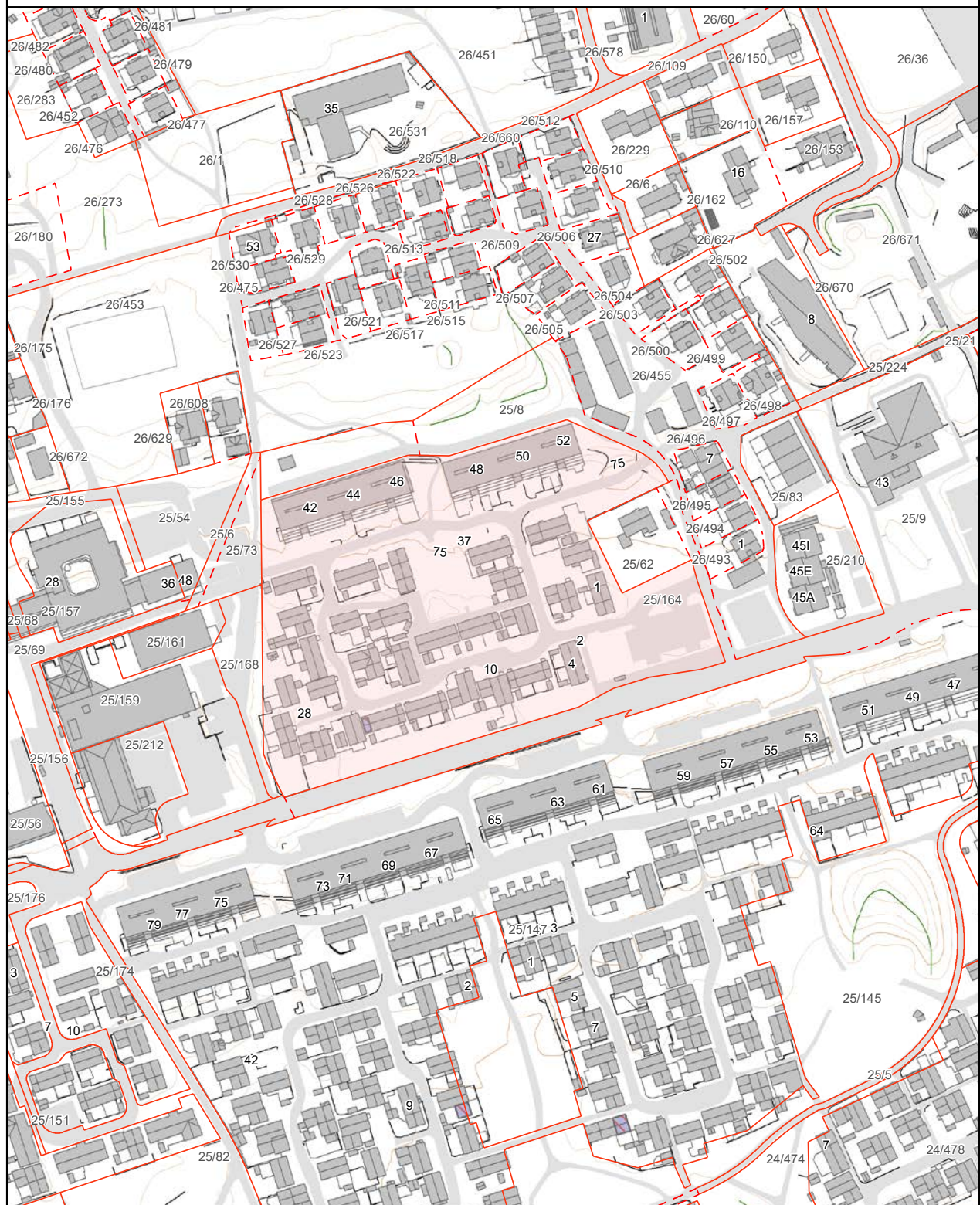
Adresse: Astraveien 34, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/164/0/0

Dato: 2025-10-20

Målestokk: 1:2,000

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Astraveien 34, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/164/0/0

Dato: 2025-10-20

Målestokk: 1:2,000

Stavanger
kommune



Situasjonskart



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Astraveien 34, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/164/0/0

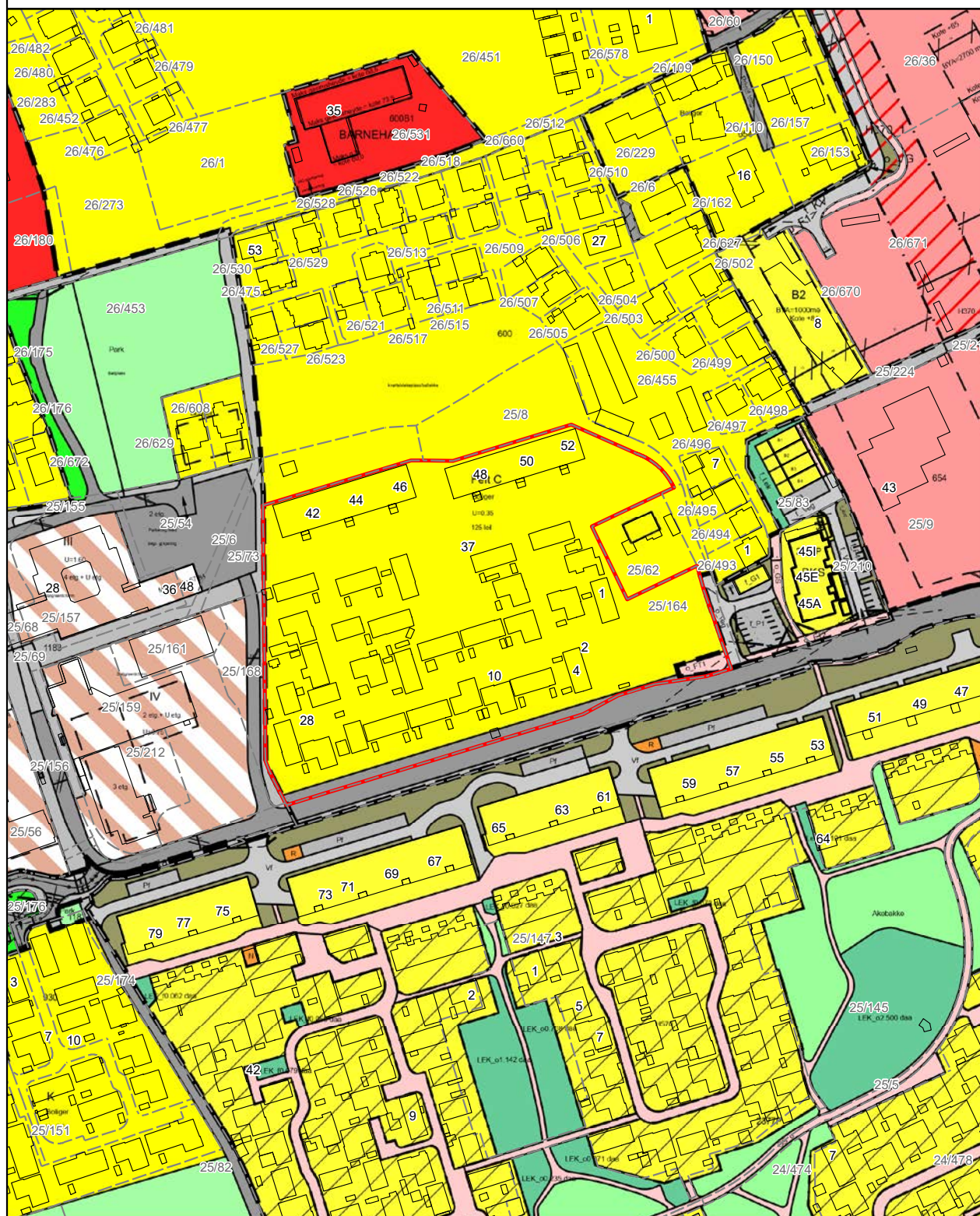
Dato: 2025-10-20

Målestokk: 1:2,000

Planident: 2526P,600

Ikrafttredelsesdato: 27.7.1971,16.1.2017

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 2526P. DETALJREGULERING FOR OTTO OLSENS GATE 9. GNR/BNR 25/83. HILLEVÅG BYDEL

Vedtatt av Stavanger bystyre 16.01.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12.12.

§ 1 PLANENS MÅLSETTING

Formålet med planen er å legge til rette for en fortetting av eiendom i Otto Olsens gate 9, gnr/bnr 25/83.

§ 2 REKKEFØLGEKRAV

Ny adkomstvei, parkeringsplasser og felles uteoppholdsareal/lek skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for nye boliger.

§ 3 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for trafikkarealer og grønnstruktur. Utomhusplan skal være målsatt og vise adkomst, bebyggelse med angitte innganger, eventuell vegetasjon, samt angi områder for opphold og aktivitet.

Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, lekeutstyr og møblering, vannavrenning, belysning, bil- og sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer). Utomhusplanen skal utarbeides etter prinsippene om universell utforming, og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Det skal beskrives hvordan overvann skal fordrøyes på egen tomt.

Renovasjonsordning skal godkjennes av kommunen etter gjeldende forskrifter.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Rekkehus B1-B4

Tomten skal bebygges med fire rekkehus innenfor linje som angir planlagt bebyggelse. Det tillates kun en boenhet per rekkehus. Maks %-BYA = 45 % (inkludert nødvendig parkering/sykkelparkering/ søppelrom).

Bebyggelse tillates i 2 etasjer, samt kjeller. For saltak settes maks mønehøyde til 8 meter og gesims 7 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 7 meter. For pulttak er maks gesimshøyde 7,5 meter.

Sykkelparkering plasseres under overbygg i tomtegrense mot øst. Nødvendig parkeringsareal avsettes i sør. Parkering kan overbygges med tak.

Det tillates satt opp levegger mellom hver boenhet, innenfor byggeområde bolig.

Uteoppholdsarealer

Uteareal innenfor formål konsentrert småhusbebyggelse er private uteoppholdsarealer.

Felles lekeplass f Lek

Arealet er felles for B1-B4, og skal benyttes til lekeplass og felles hage.

Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdet. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

Parkering

Det skal avsettes inntil 2 parkeringsplasser for hver enhet. Dette inkluderer gjesteparkering. Det skal avsettes plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per bolig.

Det skal legges opp nødvendig kapasitet på strøminntaket og monteres føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle boligparkeringsplasser, slik at de beboerne som ønsker det kan få satt opp ladepunkt for egen regning.

Universell utforming

Bebyggelsen skal enkelt kunne tilpasses krav om tilgjengelig bolig.

§ 4.2 Konsentrert småhus felt BKS

Området er fullt utbygd. Endringer av bebyggelsen krever ny detaljregulering. Eksisterende boder kan flyttes, rives og erstattes av boder innenfor areal regulert til konsentrert småhusbebyggelse, men slik at disse ikke kommer i konflikt med friskt.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

§ 5.1 Felles veiareal

Offentlige veiareal er angitt med o. Felles privat anlegg er angitt med f.

F_Veg 1 er felles for B1-B4.

F_Veg2 er felles for BKS og B1-B4.

F_P1, P2 og f_G1 er felles parkering for Otto Olsens gate 1, 3, 5 og 7.

F_P3 er felles parkering for B1-B4.

F_P4 er felles parkering for BKS.

F_AVG er felles for tilstøtende parkeringsplasser.



Skatteetaten

Dato
20.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Organisasjonsnr 951 412 201 Andelsnr 34

Eiendommens adresse:

Astraveien 34, 4021 STAVANGER

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 692 947 Som sekundærbolig: kr 2 771 788
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 20.10.25 Side 1 av 2

Borettslaget Tjens ³ s III	V ³ r ref.:	132/34
Astraveien 34	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Marianne Todnem Soma
Organisasjonsnr: 951 412 201	Andelsnr:	34

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 021

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

6 021

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 596 094 Gjeld siste ³ rsoppg.: 598 535Klient ajourf. l³ n: 36 392 199,19 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 36 760 268Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12135947871, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.10.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 20.10.2025: 10 307 261

Andel av saldo: 0

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.12.2042)

pt.rente

L³ n blokkL³ nenummer: 16365037934, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 20.10.2025: 26 084 938

Andel av saldo: 596 094

Fjrst termin: 30.03.2022Fjrst avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2051)

pt.rente

L³ n rekkehus

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole Martin Haavi

Adresse: Astraveien 25

Postnr/-sted: 4021 STAVANGER

Telefon: Mob.: 98486100

E-post: tjensas3@styretmitt.no

Website: www.tjensaas3.net

5: Restanse felleskostnader pr. 20.10.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0

Restanse: 0

Gebyr: 0

Forskudd: 0

Rente: 0

Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 24 407

Gjeld: 598 535

Andre inntekter: 921

Utgifter: 33 218

7: P³ lydende

P³ lydende: 100

Opprinnelig innskudd: 65 100

Andelsnr: 34

Partialobligasjonsnr: 34

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 20.10.25 Side 2 av 2

Borettslaget Tjens ³ s III	V ³ r ref.:	132/34
Astraveien 34	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Marianne Todnem Soma
Organisasjonsnr: 951 412 201		

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1978
G³ rds/bruksnr: 25/164
Bygningstype: Enebolig

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562676
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.08.1978				
E tasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2	BRA-I	60
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	2 - roms Type E	P-rom	60
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget best³ r av 48 blokkleiligheter i 4 etg. blokk + 40 rekkehus. Totalt 88 andeler.
 - 1 Regnskap med avdelingsregnskap
 - Standard ordensregler. Dyrehold tillatt etter tillatelse gitt av styret. Erkl³ ring om dyrehold m³ inng³ s samt erkl³ ring fra de n³ rmeste naboene om at de ikke motsetter seg dette. Felles varmtvann inkludert i felleskostnader
 - Vaktmester: Tjensvold Servicesentral.
 - Blokkene har firma til trappevask
 - Kollektivt tilknyttet GET med grunnpakken inkludert. Bredb³ nd kan bestilles s³ n rskilt
 - Innglassing av terrasser tillatt. Styret m³ s³ nkes p³ forh³ nd
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - Rekkehus er utvendig renoveret i 2021/2022
 - Det er tilrettelagt for lading for el-bil p³ alle biloppstillingsplassene i garasjeanlegget under blokkene. Det er kun tillatt med lader fra Zaptec som bekostes av andelseier og installeres av Rønning Elektro. Styret m³ kontaktes for bestilling og informasjon.
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjnper ved eierskifter. Kjnper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Garasje nr. 44

Ordensregler for borettslaget Tjensås III

Innhold

Alminnelige ordensregler	1
Plener og beplantning	2
Fotballsparking	2
Husdyrhold	2
Ro i boligene	2
Utstyr, skilt m.v.	2
Parkering	2
Gjesteparkeringen	2
Parkeringsanlegget	2
Særlig for blokkbebyggelse	3

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

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

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

Alminnelige ordensregler

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

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

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

Blokkbebyggelsen er ofte utsatt for lørdags- og søndagstøy. Støyende arbeid skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
Hverdager klokken 07:00–20:00. Lørdager klokken 10:00–18:00.

Plener og beplantning

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

Fotballsparking

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

Husdyrhold

Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

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

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

Ro i boligene

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

Utstyr, skilt m.v.

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

Parkering

Gjesteparkeringen

Borettslaget har inngått avtale med Skagen Parkering. Beboere kan via nettside p-kort.no registrere bilnummer til sine gjester og hvor lenge parkeringen skal vare. Videre kan beboeres egen bil registreres for 6 timer hver dag. Uregistrert parkering kan gi bøter.

Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med borettslaget.

Parkeringsanlegget

Anlegget er forbeholdt kjøretøyer som er i drift (bil, motorsykel, moped), dvs. at kjøretøyet må kunne kjøres av egen motor inn og ut. Plassen skal ikke benyttes til permanent oppbevaring av (brannfarlige) eiendeler.

Garasjeporten skal ikke benyttes som inngangsdør. Bruk personinngangen. Unødvendig åpning av porten gir mer slitasje og hyppigere reparasjoner og service, med de ekstrakostnader det innebærer.

Særlig for blokkbebyggelse

Sykler, ski, barnevogner, skap o.l. må ikke settes/lagres i felles trapperom og ganger. Utstyr for bevegelseshemmede kan lagres under trapp i 1. etasje. Lagring av privat gods i fellesområdet i sykkelbodene (utenom sykkel, barnevogn, rullestol, gåstol) er heller ikke tillatt. Beboere i 1. etasje har tilgang til ekstra lagerrom med inngang fra nordsiden (tidligere bossrom).

Bruk av grill. I blokkene er det ikke tillatt å benytte kullgrill grunnet brannfare, dvs. mye flammer og varme nær vegg. Dessuten kan stekos og røyk trekke inn hos nabo terrasse og i verste fall soverom. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt.

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

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

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i de nedgravde containerne ved gjesteparkeringen.

Oppdatert B/L Tjensås 3 styret. September 2022

Vedtekter

for

Borettslaget Tjensås III

org.nr. 951 412 201

Vedtatt på generalforsamling den 14.03.05, oppdatert 14.04.2015 og 23.12.2021, sist oppdatert 29.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte 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. Boret 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 nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamling før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.
- (6) Andelseier bærer selv alle kostnader forbundet med etableringen av tiltak som i femte ledd, og er selv ansvarlig for vedlikehold og kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Andelseier er ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av etableringen. Andelseier er også ansvarlig for de- og remontering, der dette er nødvendig i forbindelse med vedlikehold av fasade/bygningskropp.
- (7) Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak for tiltak som i femte ledd. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning.
- (8) 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 overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året, krever godkjenning fra styret.
- (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 opptil 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.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller 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.

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

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

4-3 Eksklusiv bruk og vedlikehold

(1) Enkelte bruksenheter har fått oppføre tiltak som terrasser, terrasseoverbygg, overbygde boder, drivhus og lignende på uteområdet som ligger til den enkelte bruksenhet. Den enkelte andelseier har eksklusiv bruksrett over godkjente egenoppførte tiltak.

(2) Den enkelte andelseier som har oppført egne tiltak, har selv ansvar for å utføre og bekoste vedlikehold av disse tiltakene. Dersom det ikke gjennomføres nødvendig vedlikehold på egenoppførte tiltak, kan styret gi pålegg om å gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom pålegg om vedlikehold ikke følges opp av andelseier, kan styret få slikt vedlikehold utført på andelseiers regning.

(3) Andelseier er selv ansvarlig for å ha nødvendig godkjenning av kommunen for oppførte tiltak.

(4) De bruksenheter som har plenområder som ligger naturlig til bruksenheten, har ansvaret for vedlikehold av plenområdet.

(5) Følgende tiltak er godkjent oppført ved utgangen av 2021:

Astraveien 1 til 41 - Platting/markterrasse

Astraveien 5 - Pergola og påbygg bod

Astraveien 10 - Terrasse og bod

Astraveien 16 - Platting

Astraveien 17 - Påbygd bod

Astraveien 22 - Påbygd bod

Astraveien 23 - Bod/hagestue

Astraveien 25 - Platting mellom hus nr. 25/27

Astraveien 27 - Terrasseoverbygg og platting

Astraveien 28 - Organgeri/drivhus

Astraveien 29 - Overbygg

Astraveien 32 - Hagestue

Astraveien 36 - Bod og drivhus

Astraveien 37 - Terrasse med overbygg

Astraveien 40 - Bod med overbygg

Astraveien 41 - Platting og overbygg

Astraveien 42 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

Astraveien 44 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

Astraveien 46 – Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

Astraveien 48 – Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

Astraveien 50 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

Astraveien 52 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

5 Parkering

5-1 Ladepunkt for el-bil

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

6. Vedlikehold

6-1 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen samt egen innglassing av terrasser.

(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, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(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) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel.

6-2 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. Det er borettslagets ansvar å foreta nødvendig utskifting og vedlikehold av sikringsskap og ledninger som fører til dette, opprinnelig ventilasjonsanlegg med tilhørende rørsystem samt varmtvannsbereder.

(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. Når en ikke opprinnelig innglassing av terrasse danner ny yttervegg i boligen, har borettslaget fremdeles vedlikeholdsansvar for opprinnelig fast yttervegg inklusive (skyve) dører og vinduer.

(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.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

8-2 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 besluttet gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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 innen fristen for melding av saker.

10-4 Saker som skal og kan behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker til dette. Følgende saker kan likevel behandles på ordinær generalforsamling, selv om de ikke er nevnt i innkallingen:

- saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
- godkjenning av årsberetning fra styret,
- godkjenning av årsregnskap,
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,
- fastsettelse av godtgjørelse til styret,
- krav om granskning,
- vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre framlegg som er gjort i møte.

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som skal behandles, 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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

12-2 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.

13. Elektronisk kommunikasjon

(1) Elektronisk kommunikasjon vil bli benyttet for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

(2) Styret har e-postadresse: tjensas3@styretmitt.no

(3) Alle andelseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin epost-adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i borettslaget.

(4) Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk.

Borettslaget Tjensås III



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensås III.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Tirsdag 29.04.2025, kl. 20:00

Tjensvoll Kirke

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Proclean vasking oppganger blokker

6 Telia

7 Revidering av vedtekter

8 Avklaring av veistatus

9 Oppføring av port i Astraveien 17

10 Valg

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

Styret
Borettslaget Tjensås III

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret har ikke vært justert siden 2019. Gjeldene sats er 132 000 og styret foreslår å øke denne til 145 000. Denne økning er fortsatt moderat i forhold til konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 145 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Proclean vasking oppganger blokker

Det ble for noen år siden brukt flere millioner for renovering av oppganger blokker da er viktig at renhold blir utført for bevare oppgangene , det er første inntrykket vi får nå en kommer inn.

Vi har i dag Proclean for rengjøring av oppganger blokker,kvaliteten på arbeidet er dårlig.

Rengjøring personalet bruker 4-5 minutter på hver oppgang ,då blir kvaliteten deretter.Det er flere punkter i avtalen som blir dårlig/ ikke utført for eksempel vindus vasking/matte støvsugning/ støvtørring.

Det har det siste årene vert gjort flere tilbakemeldinger til firma fra styret

om kvaliteten av arbeidet de lover hver gang de skal bli bedre de holder 2-3 ganger så er de glemt.

Forslag til vedtak: Styret må gi firma en siste kjangs til

forbedring før en går videre til andre vaske firma.

Ta gjerne en undersøkelse hvilket firma andre borettslag bruker som de er fornøyd med. Vet fra tidligere av det er ikke lett å finne firma med kvalitet.

Ottar Helland

Astraveien 42 blokk

Styrets innstilling: Styret vil følge opp med vaskefirmaet Proclean og gi tilbakemelding om at kvaliteten på utført arbeid oppleves som mangelfull av beboerne i Tjensås III. Styret vil undersøke med Bate om det er andre vaskefirma som kan være aktuelle.

Forslag til vedtak:
Styret følger opp saken

6. Telia

Etter Get ble Telia har kvaliteten og service sunket betraktelig, nettet detter ut i korte/lengre perioder det gjør at tv faller ut og. Nå vi kontakter Telia får vi som regel samme svar riset dekoder og ruter eventuelt bytt dekoder /ruter.

Trenden i 2025 er at nettet faller ut i korte / lengre perioder.

Mulig kvaliteten variere i blokker og huser , kabler og kontakter er fra bygge år 1978 blokker/rekkehus

Borettslaget betalte kr 457000,- kr 5193 pr boenhet i2023 regnskapet.

Her viser sist oppdatering ang brudd mellom Telia / TV2.

Sist oppdatert: 4. mars 2025

Hva skjer videre?

Telia må fra og med 1. mars 2025 fjerne TV 2 sine kanaler og strømmetjenester fra Telia Play, da vi ikke har klart å komme til enighet med TV 2 om en ny TV-avtale. Vi beklager så mye ulempene dette medfører.

Kompensasjon

Som kunde fikk du 1. mars 50 ekstra TV-poeng som ble tilgjengelig i valgmenyen. Poengene kan du bruke til å velge blant et stort utvalg TV-kanaler og strømmetjenester.

Alternativt kan du velge kontantkompensasjon:

- **Kunder i borettslag/sameier:** Bor du i en boligsammenslutning og TV-avtalen din inngår i en fellesavtale, gjelder egen kontantkompensasjon som eventuelt må avtales direkte mellom Telia og styret ditt.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak

Oppdatering/sjekk av anlegg oppganger blokk/rekkehus.

Telia C1 Smart Wifi Router bør inngå i ny avtale.

Hastigheten på internett økes fra 50 til 100.

Det bør gjøres en undersøkelse hvordan vi ligger an tilbud/pris til konkurrenter i Rogaland.

Kontant kompensasjon for brudd av tv2 i avtalen kompenseres med kr 179,- i mnd pr boenhet som er pris for direkte tv i Viaplay, ikke basis kr 109,- som er reprise. Mesteparten av kanaler som en kan bruke poeng på er av liten interesse.

Ottar Helland

Astraveien 42 blokk

Styrets innstilling: Styret har hatt gjort en rekke henvendelser til Telia det siste året. Det var flere problemer med nettlinjene i sommer. Styret opplever at situasjon er mer stabil nå.

Når det gjelder kompensasjon for manglende avtale mellom Telia og TV2 har alle beboerne fått 50 tv-poeng. En eventuell kontantkompensasjonen er på 69 kroner per abonnement. Styret mener det vil medføre for mye administrasjon og legge til rette for utbetalinger til den enkelte beboer.

Borettslaget har en femårsavtale med Telia med bindingstid til 31. januar 2028. Økt kapasitet må vurderes i forbindelse med ny avtale. Styret gjør også oppmerksom på at det er mulig å velge høyere nettkapasiteten gjennom bruk av poeng, da med å velge en mindre tv-pakke. Dette gjøres på den enkelte beboers kundesider hos Telia.

Forsalg til vedtak:
Saken tas til orientering.

7. Revidering av vedtekter

På generalforsamlingen i 2024, i sak 11, ble det tatt opp behov for å fornye vedtektene til borettslaget. Dette på grunn av endringer i lov om borettslag.

Styret har fått hjelp av jurist hos Bate for å oppdatere vedtektene. Vedtektene er oppdatert i tråd med borettslagsloven og anbefalinger fra juristen.

Gjeldene vedtekter samt forslag til nye vedtekter ligger vedlagt saken. Forslag til endringer er markert i gult.

Forslag til vedtak: Nye, oppdaterte vedtekter vedtas.

8. Avklaring av veistatus

Generalforsamlingen har tidligere behandlet spørsmål om veistatus i borettslaget.

Styret har det siste året hatt dialog og møter med kommunen om dette. Kommunen har myndighet til å avgjøre hvilke veier som skal ha kommunal status. Kommunen ønsker i utgangspunktet å inngå avtaler med aktuelle grunneiere om veier som skal bli kommunale. Dersom kommunen vurderer at en vei er av offentlig interesse, kan den ved politisk vedtak bestemme at veien skal ha kommunal status. Dette innebærer ikke at kommunen eier veien, men at den overtar ansvar for trafiksikkerhet, drift og vedlikehold.

Per i dag har mesteparten av veien foran blokkene kommunal status. Kommunen ønsker nå å rydde opp i statusen, slik at hele traseen frem til gangbroen over Otto Olsens gate blir kommunal. I tillegg foreslår kommunen at hovedtraséene i Astraveien får kommunal status. Kommunens forslag er lagt ved saken, forslag A. Privat vei er markert blått, kommunal vei er markert rødt.

Med bakgrunn i tidligere generalforsamlinger har styret utarbeidet et alternativt forslag til kommunens plan. Dette forslaget innebærer at kun hovedtraséen foran blokkene får kommunal status. Se vedlagt forslag B.

Et vedtak i generalforsamlingen vil gi kommunen et tydelig signal, men det er fortsatt mulig at kommunen vil vurdere en større eller mindre del av veiene som aktuelle for kommunal overtakelse. Kommunen ønsker å redusere sine kostnader, og det vil derfor være begrensninger på hvor mye vei den ønsker å ta ansvar for. Styret har derfor ikke foreslått at kommunen skal overta driften av alle veistubbene i borettslaget.

Under er gjort et forsøk på å liste fordeler og ulemper for kommunal og privat vei:

Kommunal vei

Fordeler

- Kommunen har vedlikeholdsansvaret for veien
- Kommunen har ansvar for trafiksikkerheten
- Kommunen tar seg av henvendelser
- Kommunen skilter området og håndhever dette

Ulemper:

- Kommunens regler vil gjelde for alle
- Kommunen har begrensede muligheter ved særskilte behov eller ønsker for eksempel skilting, håndheving, arrangementer, osv
- Kommunenes vedlikeholdsstandard vil gjelde for veinettet.

Privat vei:

Fordeler

- Borettslaget kan selv vedlikeholde og bestemme over veien i henhold til vegloven Kap. VII. Private vegar.
- Borettslaget kan skilte områdene selv med private skilter.

Ulemper:

- Borettslaget må selv behandle henvendelser som gjelder områdene
- Borettslaget må ta kostnaden og ansvaret for drift og vedlikehold av områdene

Forslag til vedtak: Styrets innstilling:
Styret mener at de økonomiske fordelene ved kommunal veistatus oppveier eventuelle ulemper. For å holde felleskostnadene nede, anbefaler styret kommunens forslag til veistatus – forslag A.

Forslag til vedtak:
Forslag A vedtas som borettslagets anbefaling til kommunen.

9. Oppføring av port i Astraveien 17

Styret har mottatt søknad om å sette opp port i Astraveien 17. Søknaden er vedlagt.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at søknaden innvilges.

Forslag til vedtak:
Søknaden om port i Astraveien 17 innvilges.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteens innstilling til styreleder for 2 år er Ole Martin Haavi, Astraveien 25.

Forslag til vedtak: Ole Martin Haavi velges som styreleder for 2 år.

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling til styremedlem for 2 år er Malén Stensgård Høyland, Astraveien 40.

Forslag til vedtak: Malén Stensgård Høyland velges som styremedlem for 2 år.

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer for 1 år er:

Marit Sunde, Astraveien 48
Jon Anders Rennan, Astraveien 18

Forslag til vedtak: Marit Sunde og Jon Anders Rennan velges som varamedlemmer for 1 år.

10.4 Valg av valgkomité

Valgkomite bestående av Lars Jakob Jakobsen og Jan Erik Olsen stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Lars Jakob Jakobsen og Jan Erik Olsen utgjør boligselskapets valgkomité.

10.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat til Bate sin generalforsamling.

132 Borettslaget Tjens³ s III

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		6 114 504	5 778 336	6 418 948
Tillegg felleskostnader		62 523	58 068	62 928
Lading el-bil		80 924	83 272	82 200
Beboeroppdrag		10 350	25 124	0
Sum Inntekter		6 268 301	5 944 800	6 564 076
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	150 612	150 612	165 674
Forretningsførerhonorar		210 564	200 928	221 514
Tilleggstjenester forretningsfører		5 570	6 946	5 571
Revisjonshonorar	2	15 101	13 941	13 300
Vaktmestertjenester	3	286 410	301 580	358 772
Drift og vedlikehold	4	485 366	1 867 190	523 073
TV og/eller internett		477 911	456 947	467 291
Forsikringer		694 663	513 366	863 321
Kommunale avgifter		842 120	865 949	996 307
Energi/strøm		316 838	323 926	295 000
Kontingent Boligbyggelag		26 400	26 400	30 800
Administrasjonskostnader		43 209	58 703	32 000
Sum kostnader		3 554 764	4 786 489	3 972 623
Driftsresultat		2 713 538	1 158 311	2 591 453
Finansielle poster				
Renteinntekter		123 498	108 362	35 000
Rentekostnader		2 052 237	1 710 513	1 980 000
Netto finanskostnader		1 928 739	1 602 152	1 945 000
Resultat	5	784 799	-443 841	646 453

132 Borettslaget Tjens³ s III

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	582 014	582 014
Bygninger	6	21 639 131	21 639 131
Parkeringsanlegg	6	1 462 210	1 462 210
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	3	48 142	48 142
Sum anleggsmidler		23 731 497	23 731 497
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		53 449	6 496
Forskuddsbetalte kostnader		296 221	260 523
Andre fordringer		0	6 382
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		3 263 085	2 898 714
Sum omløpsmidler		3 612 755	3 172 115
SUM EIENDELER		27 344 252	26 903 612

Balanse 2024

132 Borettslaget Tjens³ s III

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		8 800	8 800
Opptjent egenkapital		-17 298 072	-18 082 870
Sum egenkapital	7	-17 289 272	-18 074 070
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	8	36 760 269	37 092 378
Borettsinnskudd		7 520 000	7 520 000
Sum langsiktig gjeld		44 280 269	44 612 378
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 084	17 562
Leverandørgjeld		246 590	298 830
P ³ l ³ p ³ ne renter		14 412	17 801
Annen kortsiktig gjeld		66 169	31 112
Sum kortsiktig gjeld		353 254	365 304
Sum gjeld		44 633 523	44 977 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 344 252	26 903 612

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ole Martin Haavi
Styreleder

Grete Tangen Andersen
Styremedlem

Herbjørn Tjeltveit
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.

d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for p³ løpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens p³ kostnader 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 p³ bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vN re balanseføres som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i sN rskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³ rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	132 000	132 000
Arbeidsgiveravgift	18 612	18 612
Sum personalkostnader	150 612	150 612

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Inng ³ ende per 31.12	48 142	48 142
Netto driftskostnader ved TSS	8 183 140	7 514 748
Innbetalt driftskapital i ³ r	349 680	342 816
Andel drift	286 410	301 580
Gjeld / Til gode hos TSS	Til Gode rekke 51 033	Til Gode rekke 35 265
	Til Gde blokk 12 237	Til Gde blokk 5 971

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	46 599	43 120
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	406 746	1 799 451
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 599	169
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	5 250
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	27 422	19 199
Sum	485 366	1 867 190

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	784 799	-443 841
Avdrag p ³ l ³ n	-332 109	-791 172
Endring disponible midler	452 690	-1 235 012
Omløpsmidler	3 612 755	3 172 115
Kortsiktig gjeld	353 254	365 304
Disponible midler	3 259 501	2 806 811

Disponible midler pr. avdeling

	Totalt	Blokk	Rekke
Disponible midler 01.01.	2 806 810	1 841 245	965 565
Resultat	784 799	585 672	199 127
Opptak p n	0	0	0
Avdrag p n	-332 109	-332 109	0
Aktiverte anskaffelse	0	0	0
Endring disponible midler	452 690	253 563	199 127
Disponible midler 31.12.	3 259 501	2 054 808	1 204 692

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Parkeringsanlegg	Nedgravd avfallscontainere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 173 176	582 014	1 462 210	465 955
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 173 176	582 014	1 462 210	465 955
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 173 176	582 014	1 462 210	465 955
Anskaffelses ³ r :	1979	1979	1979	2013
Antatt levetid i ³ r :				

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	8 800	0	8 800
Egenkapital	-17 298 072	784 798	-18 082 870
Sum Egenkapital	-17 289 272	784 798	-18 074 070

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1978. Det gjennomførte vedlikeholdet anses ³ vN re tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses ³ vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for ³ sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Dnb Bank ASA
Form ³ l:		Blokk
L ³ nenummer:	16365037934	12135947871
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	2018
Rentesats:	5.55 %	5.60 %
Betingelser:		I følge renteendringsbrev fra DNB
Beregnet innfridd:	30.09.2051	30.12.2042
Opprinnelig l ³ nebelnp:	22 757 519	13 400 000
L ³ nesaldo 01.01:	26 191 786	10 900 591
Avdrag i perioden:	-0	332 109
L ³ nesaldo 31.12:	26 191 787	10 568 482
Saldo 5 ³ r frem i tid:	23 822 661	8 598 292

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 44 280 269,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi p³ kr 23 731 497,-

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekkehus	Totalt
<u>Inntekter</u>			
Innbetalt felleskostnader	3 131 712	2 982 792	6 114 504
Tillegg felleskostnader	0	62 523	62 523
Lading el-bil	80 924	0	80 924
Beboeropdrag	5 500	4 850	10 350
Sum Inntekter	3 218 136	3 050 165	6 268 301
<u>Kostnader</u>			
Styrehonorar, lønn etc.	82 159	68 453	150 612
Forretningsførerhonorar	114 863	95 701	210 564
Tilleggstjenester forretningsfører	3 038	2 532	5 570
Revisjonshonorar	8 238	6 864	15 101
Vaktmestertjenester	162 603	123 807	286 410
Drift og vedlikehold	245 373	239 992	485 366
TV og/eller internett	260 700	217 210	477 911
Forsikringer	418 171	276 492	694 663
Kommunale avgifter	459 376	382 744	842 120
Energi/strøm	316 838	0	316 838
Kontingent Boligbyggelag	14 401	11 999	26 400
Administrasjonskostnader	24 246	18 963	43 209
Sum kostnader	2 110 007	1 444 757	3 554 764
Driftsresultat	1 108 130	1 605 408	2 713 538
<u>Finansielle poster</u>			
Renteinntekter	79 791	43 707	123 498
Rentekostnader	602 249	1 449 988	2 052 237
Netto finanskostnader	522 458	1 406 281	1 928 739
Resultat	585 672	199 127	784 799

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tjensås III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tjensås III

Styreleder	Ole Martin Haavi (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Herbjørn Tjeltveit (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Grete Tangen Andersen (sign.)	14.04.2025

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Tjensås III

Borettslaget Tjensås III ligger i Stavanger kommune og består av 88 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951412201.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Ole Martin Haavi

Styremedlem, Grete Tangen Andersen

Styremedlem, Herbjørn Tjeltveit

Varamedlem, Jon Anders Rennan

Varamedlem, Marit Sunde

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 10 møter hvor i alt 71 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Dugnad

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Veistatus
- Snøfangere
- Oppfølging renovering småhus
- Avtale om brannvernutstyr
- Dugnad og hent avfallsordningen
- Klager og oppfølging av andelseieres overholdelse av husregler og vedlikeholdsplikt.
- Forsikringssaker
- Plan for vedlikehold
- Søknader om varmepumper og dyrehold
- Ny ladeavtale for lading av el-bil
- Kurs og opplæring
- Økonomi/budsjett
- Daglig drift av borettslaget, svare på mail og telefoner
- Praktisk bistand til beboere

HMS-arbeid:

Styret benytter Bevar HMS – som ivaretar HMS i borettslaget

Styrets planer fremover

- Videre arbeid med vedlikeholdsplan for bygningsmassen
- Innhente pristilbud med sikte på å montere snøfangere på småhus
- Innhente pristilbud for å få gjennomført kontroll av avløpsrør i blokkene, og eventuelt sette i gang tiltak.
- Oppdatere nettsiden og bruke den mer aktivt

Forsikringsavtale

Borettslaget Tjensås III er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562676.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedtekter

for

Borettslaget Tjensås III

org.nr. 951 412 201

Vedtatt på generalforsamling den 14.03.05, oppdatert 14.04.2015 og 23.12.2021, sist oppdatert 29.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte 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. Boret 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 nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamling før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(6) Andelseier bærer selv alle kostnader forbundet med etableringen av tiltak som i femte ledd, og er selv ansvarlig for vedlikehold og kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Andelseier er ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av etableringen. Andelseier er også ansvarlig for de- og remontering, der dette er nødvendig i forbindelse med vedlikehold av fasade/bygningskropp.

(7) Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak for tiltak som i femte ledd. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning.

(8) 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 overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året, krever godkjenning fra styret.

(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 opptil 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.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det **eller** 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.

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

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

4-3 Eksklusiv bruk og vedlikehold

(1) Enkelte bruksenheter har fått oppføre tiltak som terrasser, terrasseoverbygg, overbygde boder, drivhus og lignende på uteområdet som ligger til den enkelte bruksenhet. Den enkelte andelseier har eksklusiv bruksrett over godkjente egenoppførte tiltak.

(2) Den enkelte andelseier som har oppført egne tiltak, har selv ansvar for å utføre og bekoste vedlikehold av disse tiltakene. Dersom det ikke gjennomføres nødvendig vedlikehold på egenoppførte tiltak, kan styret gi pålegg om å gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom pålegg om vedlikehold ikke følges opp av andelseier, kan styret få slikt vedlikehold utført på andelseiers regning.

(3) Andelseier er selv ansvarlig for å ha nødvendig godkjenning av kommunen for oppførte tiltak.

(4) De bruksenhetene som har plenområder som ligger naturlig til bruksenheten, har ansvaret for vedlikehold av plenområdet.

(5) Følgende tiltak er godkjent oppført ved utgangen av 2021:

Astraveien 1 til 41 - Platting/markterrasse

Astraveien 5 - Pergola og påbygg bod

Astraveien 10 - Terrasse og bod

Astraveien 16 - Platting

Astraveien 17 - Påbygd bod

Astraveien 22 - Påbygd bod

Astraveien 23 - Bod/hagestue

Astraveien 25 - Platting mellom hus nr. 25/27

Astraveien 27 - Terrasseoverbygg og platting

Astraveien 28 - Organgeri/drivhus

Astraveien 29 - Overbygg

Astraveien 32 - Hagestue

Astraveien 36 - Bod og drivhus

Astraveien 37 - Terrasse med overbygg

Astraveien 40 - Bod med overbygg

Astraveien 41 - Platting og overbygg

Astraveien 42 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

Astraveien 44 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

Astraveien 46 – Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

Astraveien 48 – Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

Astraveien 50 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

Astraveien 52 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

5 Parkering

5-1 Ladepunkt for el-bil

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom andelseieren som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6. Vedlikehold

6-1 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt egen innglassing av terrasser.

(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, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(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) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel.

6-2 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. Det er borettslagets ansvar å foreta nødvendig utskifting og vedlikehold av sikringsskap og ledninger som fører til dette, opprinnelig ventilasjonsanlegg med tilhørende rørsystem samt varmtvannsbereder.

(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. Når en ikke opprinnelig innglassing av terrasse danner ny yttervegg i boligen, har borettslaget fremdeles vedlikeholdsansvar for opprinnelig fast yttervegg inklusive (skyve) dører og vinduer.

(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.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

8-2 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 besluttet gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 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.

9-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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 innen fristen for melding av saker.

10-4 Saker som skal og kan behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker til dette. Følgende saker kan likevel behandles på ordinær generalforsamling, selv om de ikke er nevnt i innkallingen:

- saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
- godkjenning av årsberetning fra styret,
- godkjenning av årsregnskap,
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,

fastsettelse av godtgjørelse til styret,
krav om granskning,
vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre framlegg som er gjort i møte.

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som skal behandles, 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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

12-2 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.

13. Elektronisk kommunikasjon

(1) Elektronisk kommunikasjon vil bli benyttet for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

(2) Styret har e-postadresse: tjensas3@styretmitt.no

(3) Alle andelseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin epost-adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i borettslaget.

(4) Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk.

Vedtekter

for borettslaget Tjensås III, org nr 951 412 201, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 14.03.05, oppdatert 14.04.2015, sist oppdatert 23.12.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

4-3 Eksklusiv bruk og vedlikehold

Enkelte bruksenheter har fått oppføre tiltak som terrasser, terrasseoverbygg, overbygde boder, drivhus og lignende på uteområdet som ligger til den enkelte bruksenhet. Den enkelte andelseier har eksklusiv bruksrett over godkjente egenoppførte tiltak.

Den enkelte andelseier som har oppført egne tiltak, har selv ansvar for å utføre og bekoste vedlikehold av disse tiltakene. Dersom det ikke gjennomføres nødvendig vedlikehold på egenoppførte tiltak, kan styret gi pålegg om å gjennomføre slikt vedlikehold. Dersom pålegg om vedlikehold ikke følges opp av andelseier, kan styret få slikt vedlikehold utført på andelseiers regning.

Andelseier er selv ansvarlig for å ha nødvendig godkjenning av kommunen for oppførte tiltak.

De bruksenheter som har plenområdet som ligger naturlig til bruksenheten, har ansvaret for å vedlikehold av plenområdet.

Følgende tiltak er godkjent oppført ved utgangen av 2021:

Astraveien 1 til 41 - Platting/ markterasse

Astraveien 5 - Pergola og påbygg bod

Astraveien 10 - Terrasse og bod

Astraveien 16 - Platting

Astraveien 17 - Påbygg bod

Astraveien 22 - Påbygg bod

Astraveien 23 - Bod/hagestue

Astraveien 25 - Platting mellom hus nr. 25/27

Astraveien 27 - Terrasseoverbygg og platting

Astraveien 28 - Organgeri/drivhus

Astraveien 29 - Overbygg

Astraveien 32 - Hagestue

Astraveien 36 - Bod og drivhus

Astraveien 37 - Terrasse med overbygg
Astraveien 40 - Bod med overbygg
Astraveien 41 - Platting og overbygg
Astraveien 42 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager
Astraveien 44 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager
Astraveien 46 – Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager
Astraveien 48 – Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager
Astraveien 50 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager
Astraveien 52 - Blokk - Terrasse og gjerder, vinterhager

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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt egen innglassing av terrasser.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, 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. Det er borettslagets ansvar å foreta nødvendig utskifting og vedlikehold av sikringsskap og ledninger som fører til dette, opprinnelig ventilasjonsanlegg med tilhørende rørsystem samt varmtvannsbereder.

(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. Når en ikke opprinnelig innglassing av terrasse danner ny yttervegg i boligen, har borettslaget fremdeles vedlikeholdsansvar for opprinnelig fast yttervegg inklusive (skyve) dører og vinduer.

(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 tvangsfullbyrdselslovens 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 besluttet 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 forretningsfører 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 framtrædende 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 beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

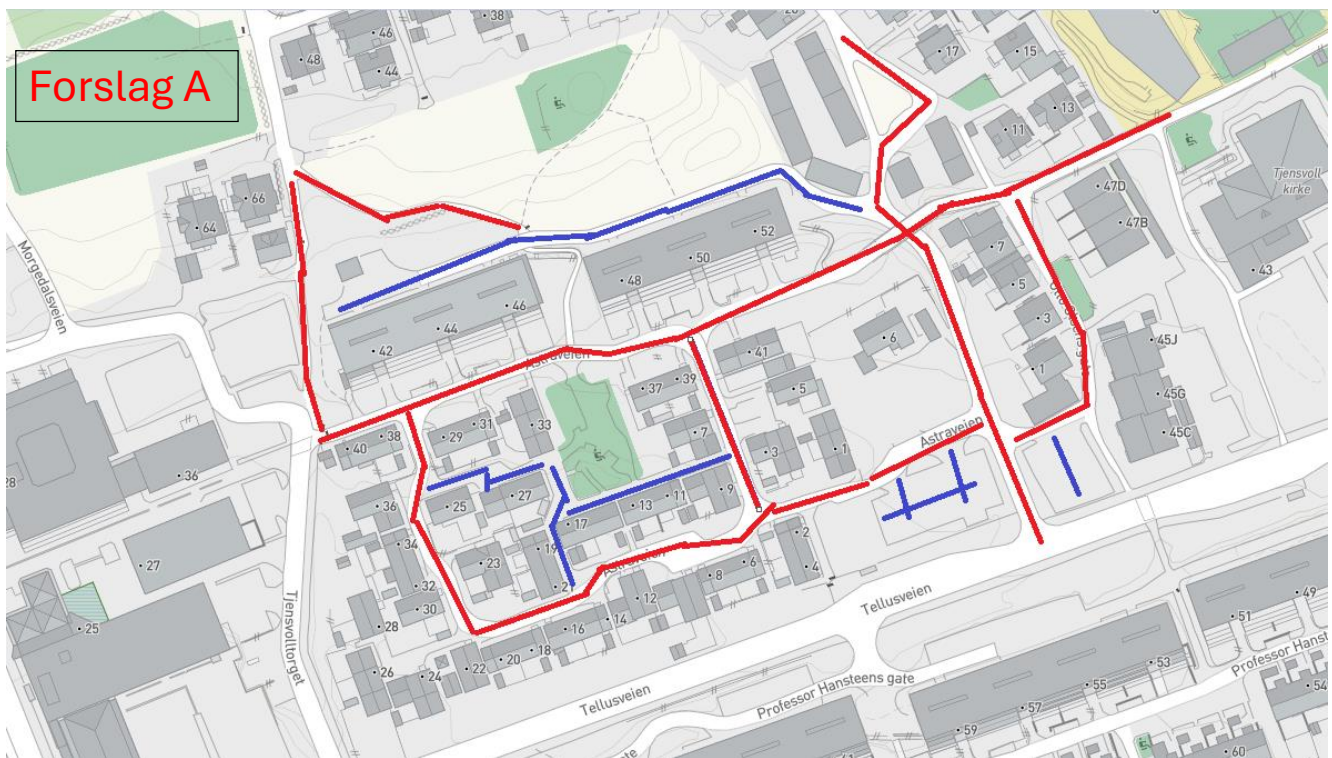
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- 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.

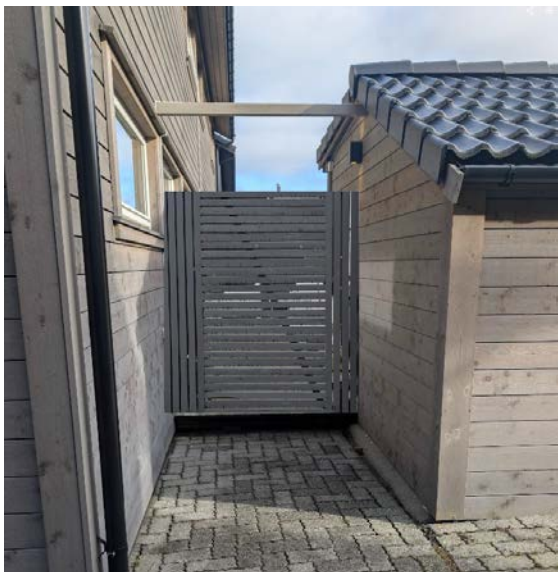






Terrasse port, Astraveien 17

Jeg ønsker å sette opp en Terrasse port i passasjen mellom Leilighet og bod



Som andelseier bærer jeg alle kostnader med oppsett og vedlikehold av Port
Port vil bli malt i samme fargekode som gjerde mellom leilighetene (Lys Oter)

Mvh

-John Henning Aarsheim Paulsen
Astraveien 17

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensås III tirsdag 29.04.2025 kl. 20:00 - Tjensvoll Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Ole Martin Haavi ble valgt til møteleder og sekretær

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

Vedtak:

Ole Dahl ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 27 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 28 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen til styret har ikke vært justert siden 2019. Gjeldene sats er 132 000 og styret foreslår å øke denne til 145 000. Denne økning er fortsatt moderat i forhold til konsumprisindeksen.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 145.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Proclean vasking oppganger blokker

Møteleder/forslagsstiller presenterte saken

Vedtak:

Styret følger opp saken

Tatt til orientering

6. Telia

Styret har hatt gjort en rekke henvendelser til Telia det siste året. Det var flere problemer med nettlinjene i sommer. Styret opplever at situasjon er mer stabil nå.

Når det gjelder kompensasjon for manglende avtale mellom Telia og TV2 har alle beboerne fått 50 tv-poeng. En eventuell kontantkompensasjonen er på 69 kroner per abonnement. Styret mener det vil medføre for mye administrasjon og legge til rette for utbetalinger til den enkelte beboer.

Borettslaget har en femårsavtale med Telia med bindingstid til 31. januar 2028. Økt kapasitet må vurderes i forbindelse med ny avtale. Styret gjør også oppmerksom på at det er mulig å velge høyere nettkapasiteten gjennom bruk av poeng, da med å velge en mindre tv-pakke. Dette gjøres på den enkelte beboers kundesider hos Telia.

Vedtak:

Tatt til orientering

7. Revidering av vedtekter

På generalforsamlingen i 2024, i sak 11, ble det tatt opp behov for å fornye vedtektene til borettslaget. Dette på grunn av endringer i lov om burettslag.

Styret har fått hjelp av jurist hos Bate for å oppdatere vedtektene. Vedtektene er oppdatert i tråd med borettslagsloven og anbefalinger fra juristen.

Gjeldene vedtekter samt forslag til nye vedtekter ligger vedlagt saken. Forslag til endringer er markert i gult.

Vedtak:

Nye, oppdaterte vedtekter ble vedtatt, med unntak av punkt 5-2, som ble strøket.
Enstemmig vedtatt

8. Avklaring av veistatus

Møteleder/styret presenterte saken

Styrets innstilling:

Styret mener at de økonomiske fordelene ved kommunal veistatus oppveier eventuelle ulemper. For å holde felleskostnadene nede, anbefaler styret kommunens forslag til veistatus – forslag A - se vedlegg i innkalling.

Vedtak:

Forslag A ble vedtatt som borettslagets anbefaling til kommunen, med 26 stemmer for, 2 stemmer mot.

9. Oppføring av port i Astraveien 17

Styret har mottatt søknad om å sette opp port i Astraveien 17. Søknaden er vedlagt.

Vedtak:

Søknaden om port i Astraveien 17 ble enstemmig vedtatt.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteens innstilling til styreleder for 2 år er Ole Martin Haavi, Astraveien 25.

Vedtak:

Ole Martin Haavi ble valgt til leder for 2 år.

10.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling til styremedlem for 2 år er Malén Stensgård Høyland, Astraveien 40.

Vedtak:

Malén Stensgård Høyland ble valgt til styremedlem for 2 år.

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling til varamedlemmer for 1 år er:

Marit Sunde, Astraveien 48

Jon Anders Rennan, Astraveien 18

Vedtak:

Marit Sunde og Jon Anders Rennan ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Ole Martin Haavi - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Malén Stensgård Høyland - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Herbjørn Tjeltveit - valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Marit Sunde - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Jon Anders Rennan - valgt for 1 år i 2025

10.4 Valg av valgkomité

Valgkomite bestående av Lars Jakob Jakobsen og Jan Erik Olsen stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Lars Jakob Jakobsen og Jan Erik Olsen utgjør boligselskapets valgkomité.

10.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Ole Martin Haavi ble valgt som delegat til Bate sin generalforsamling.

Stavanger 29.04.2025

Protokoll for Borettslaget Tjensås III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Ole Martin Haavi (sign.)

05.05.2025

Protokollvitne

Ole Dahl (sign.)

05.05.2025

Nabolagsprofil

Astraveien 34 - Nabolaget Solborg/Tjensvoll - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tjensvoll kirke Linje 4, X73	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.7 km
Paradis stasjon Linje L5	8 min 3.6 km
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	16 min 1.3 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	10 min 0.8 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

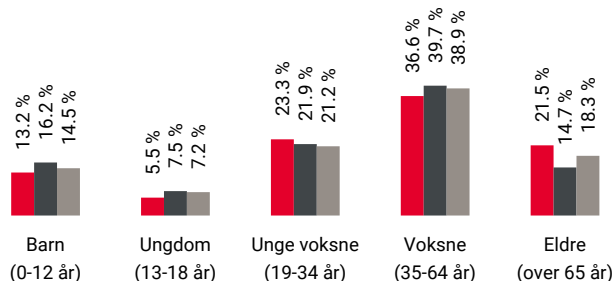
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solborg/Tjensvoll	1 301	704
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hannes Lekestue Tjensvoll bhg. (1-5 år) 67 barn	3 min 0.3 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Tjensvoll... 17 barn	4 min 0.3 km
Tjensås barnehage (0-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Rema 1000 Mosvannet	8 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



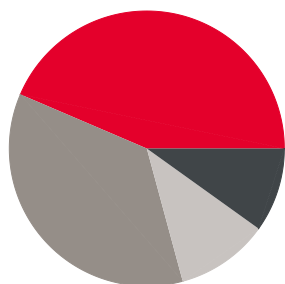
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Solborgveien balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Tjensvoll skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.4 km	
🚴 MOVA Tjensvoll	1 min	🚶
🚴 SATS Madla	16 min	🚶

Boligmasse



44% enebolig
10% rekkehus
36% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



AMFI Madla

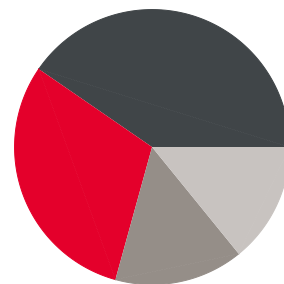
16 min



Vitusapotek Madla

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
40% 6-12 år
15% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



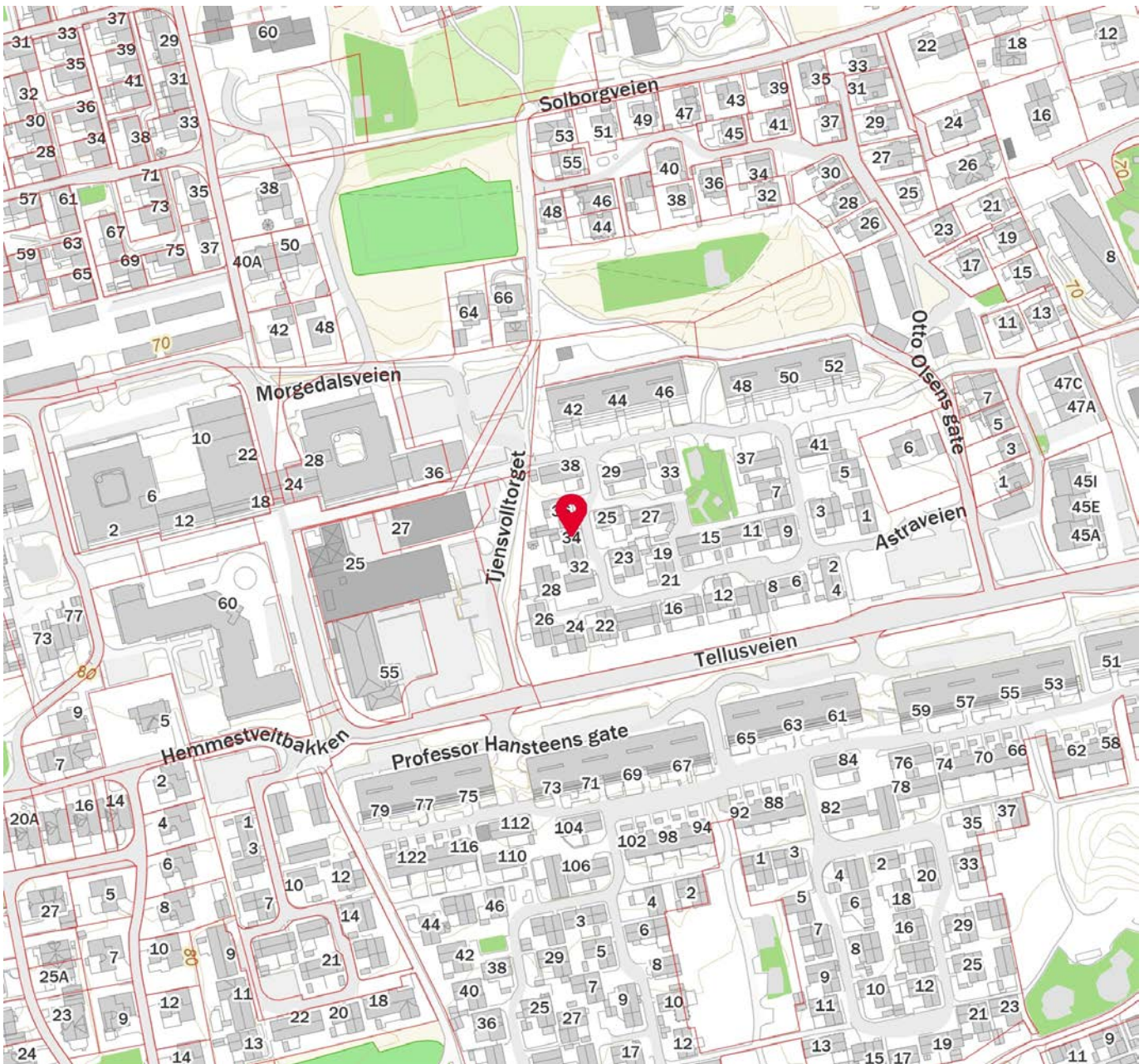
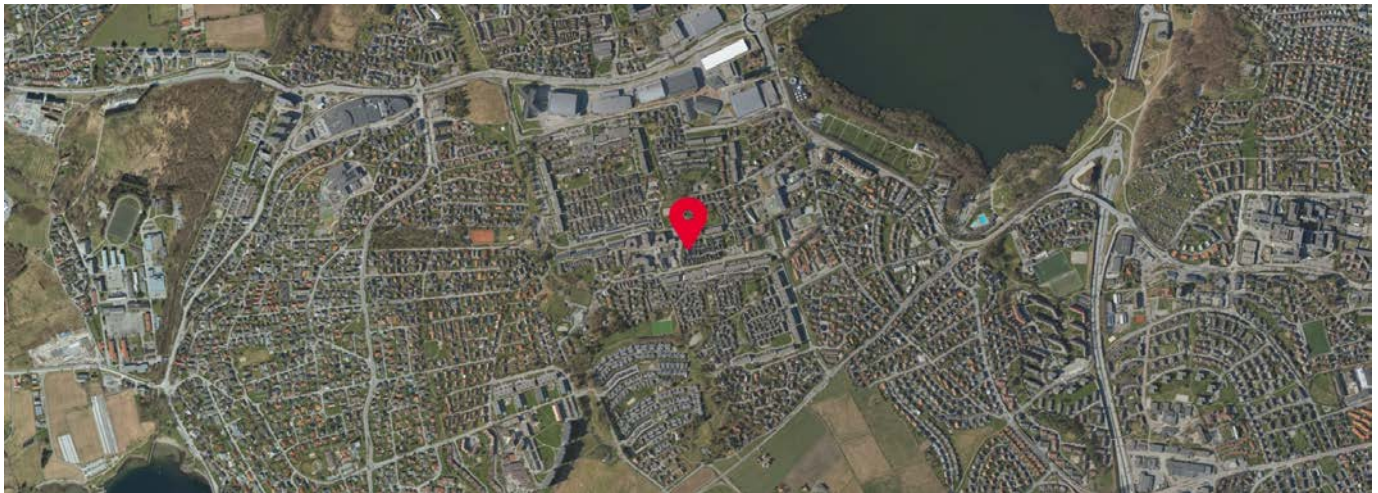
0%

50%

Solborg/Tjensvoll
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Astraveien 34
4021 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre