



aktiv.

Astraveien 16, 4021 STAVANGER

**TJENSVOLL - Lekker del av
vertikaldelt tomannsbolig - Pent
oppbeidet uteområde - Parkering
i lukket anlegg med el-bil lader**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 593 294,-
Omkostn.: Kr 9 756,-
Total ink omk.: Kr 4 793 050,-
Felleskostn.: Kr 6 418,-
Selger: Lin Iren Giske Andersen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Tomtstr.: 17401.62 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 164
Andelsnr.: 16
Oppdragsnr.: 1412250114

Lækker del av vertikaldelt tomannsbolig - Pent oppbeidet uteområde -

Innhold: 1.et.: Entre, toalettrom, bod, stue og kjøkken.

2.et.: Gang, bad, walk in closet, bod og 2 soverom.

En terrassebod på 5 kvm til oppbevaring og parkering i lukket anlegg med el-bil lader.

Lækker del av tomannsbolig i et meget attraktivt og barnevennlig område. Pent opparbeidet uteområde med gode solforhold. God planløsning med stue og kjøkken i 1.etasje og soverom og bad i 2. etasje.

Tjensvolltorget med dagligvarebutikk og treningssenter er 1 minutters gange fra boligen. Kort avstand til Tjensvoll skole og flere barnehager. Madla Amfi, nye Stavanger universitetssykehus og Stavanger universitet er bare en kort sykkel tur unna. Gode bussforbindelser som lett tar deg til Stavanger Stavanger sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	68
Energiattest	74
Midlertidig brukstillatelse	81
Grunnkart	82
Reguleringsplan	84
Reguleringsbestemmelser	86
Formuesverdi	99
Kommunele opplysninger	100
Boligopplysninger forretningsfører	101
Vedtekter	104
Ordensregler	114
Innkalling til generalforsamling	117
Protokoll	161
Diverse tegninger	166
Nabolagsprofil	188
Budskjema	196

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 38 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 kvm Entré, toalettrom, bod, stue og kjøkken

BRA-e: 5 kvm Terrassebod

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Gang, bad, soverom, soverom 2, walk-in closet, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 kvm Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Eksternt bruksareal BRA-e er arealet i terrasseboden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17401.62 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt som er felles for borettslaget.

Boligen disponerer allikevell sin hage og terrasse

Beliggenhet

Astraveien 16 ligger i det attraktive nabolaget Solborg/Tjensvoll i Stavanger, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 82 av 100, og har et godt nabolag.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Tjensvoll kirke kun ett minutt ifra, og flere busslinjer innen gangavstand. Stavanger stasjon og Paradis stasjon er det begge kun 8 minutter til, noe som gir enkel tilgang til togforbindelser. For de som pendler, er Stavanger Sola flyplass bare 15 minutter unna.

Området er godt utstyrt med skoler, inkludert Tjensvoll skole for 1-7 klasse, som ligger 7 minutter unna, og Wang Ung Stavanger for 8-10 klasse, som er 10 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Hakkebakkeskogen private barnehage, kun 3 minutters gange fra eiendommen.

For daglige innkjøp er Bunnpris Tjensvoll bare 2 minutter gangavstand, og Rema 1000 Mosvannet ligger 8 minutter fra. Det er også kort vei til sportsaktiviteter, med Solborgveien balløkke 4 minutter unna og Tjensvoll skole med aktivitetshall og fotballbaner innen 0.4 km.

Nabolaget tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og kollektivtilbudet er vurdert som veldig bra med en score på 83 av 100. Dette gjør Astraveien 16 til et ideelt sted for de som ønsker å bo i et trygt og familievennlig område med gode fasiliteter og transportmuligheter.

Nye Stavangers universitetssykehus, Stavanger universitet og Madla Amfi er også bare en kort kjøretur fra boligen.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp i lakkert metall.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ut fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv på grunn i betong.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1978. Innvendige gulv ligger over terreng og er ikke påvirket av eventuell drenering.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betong grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1978.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1978.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Kommentar fra selger: Parkett i stue er slitt og bør skiftes. Det er nye eikelister rundt gulvet.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 40 kvm: Entré, toalettrom, bod og stue/kjøkken

BRA-e 5 kvm: Terrassebod

TBA 38 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 40 kvm: Gang, bad, walk-in closet, bod og 2 soverom

Standard

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, det er ingen registrerte TG 3.

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er spor etter kondens i undertak som skyldes liten ventilering av kryploft.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Innvendig

Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist fuktskade i parkett etter lekkasje fra blomsterpote like ved terrassedøren i stuen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Fuktskadet parkett bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen. Skaden kan også medføre dårligere inneklima dersom den ikke utbedres.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv på grunn i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Våtrom

2. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 4 mm fra dørterskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

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

- 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.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av sluk og membran for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da både sluk og membran har overskredet forventet brukstid.

2. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og påfølgende kostnader for utbedring.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private

stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1978. Det er 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.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Rønning elektro 2021
- Feltek 2021
- Astraveien 16 - Platting

2015:

- Rønning elektro 2015

2014:

- Rønning elektro 2014

2013:

- Varmtvannstank

2009:

- Vinduer

2004:

- Bad

1990:

- Tilbygg

TV/Internett/Bredbånd

Kollektivt tilknyttet GET med grunnpakken inkludert. Bredbånd kan bestilles særskilt

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg med el-bil lader. Det er også god gjesteparkering

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer 562676

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe og elektriske varmekabler på bad.

Energimerke

F

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 190 000

Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

593 294 (Andel av fellesgjeld)

4 783 294 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 756 (Omkostninger totalt)

26 656 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

29 456 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 793 050 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 809 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 812 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 849 802 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 399 207 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

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 om 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

Bygningsforsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, diverse vedlikehold og forretningsførerhonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 418

Andel Fellesgjeld

Kr 593 294

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.02.2026

Andel fellesformue

Kr 25 747

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2026-02-11T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tjensås 3 Borettslaget

Organisasjonsnummer

951412201

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Borettslaget Tjensås III er et borettslag i Stavanger kommune med organisasjonsnummer 951 412 201. Selskapet består av 88 andeler fordelt på 48 blokkleiligheter og 40 rekkehus. Rekkehusene ble utvendig renoveret i 2021/2022. Forretningsfører er Bate Boligbyggelag, og selskapet har en hjemmeside på www.tjensaas3.net.

Borettslaget benytter vaktmestertjenester fra Tjensvold Servicesentral, og det er et firma som utfører trappevask i blokkene. Felles varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Beboere i 1. etasje i blokkbebyggelsen har tilgang til ekstra lagerrom.

Vedtatte saker:

- Nye, oppdaterte vedtekter ble vedtatt, med unntak av punkt 5-2, som ble strøket.
- Forslag A om kommunal veistatus ble vedtatt som borettslagets anbefaling til kommunen.
- Søknaden om oppføring av port i Astraveien 17 ble enstemmig vedtatt.

Pågående saker:

- 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, Økonomi/budsjett, Daglig drift av borettslaget.
- Styret følger opp saken om vasking av oppganger i blokker med Proclean.
- 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12135947871, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04-02-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 04-02-2026: kr 10211833

Andel av saldo: kr 0

(siste termin 30-12-2042)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16365037934, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04-02-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 04-02-2026: kr 25962434

Andel av saldo: kr 593295

(siste termin 30-09-2051)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

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

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (646 453,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (784 799,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 5 Proclean vasking oppganger blokker: Styret vil følge opp med vaskefirmaet og undersøke med Bate om det er andre vaskefirma som kan være aktuelle.

Sak 6 Telia: Forslag om oppdatering/sjekk av anlegg, inkludering av ny ruter i avtale, og økning av internetthastighet.

Styrets planer fremover: Innhente pristilbud for å montere snøfangere på småhus.

Styrets planer fremover: Innhente pristilbud for å få gjennomført kontroll av avløpsrør i blokkene, og eventuelt sette i gang tiltak.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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. 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 164 i Stavanger kommune. Andelsnr. 16 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 for eiendommen datert 04.09.1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.09.1978.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Tjensvoll (plan-ID 600), som regulerer hoveddelen av eiendommen til boliger. Deler av eiendommen berøres også av reguleringsplan Otto Olsens gate 9, Hillevåg bydel (plan-ID 2526P) for fortau og kjørevege, og reguleringsplan for Tjensvollsenteret (plan-ID 1183) for gang- og sykkelvei.. 27.07.1971

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. 17401.62 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B3.

Det pågår planarbeid i nærområdet for 'Detaljregulering for Tjensvolltorget 25 - 27' (plan-ID 2839). Planen har status som planforslag.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H110 - Nedslagsfelt drikkevann, i henhold til

kommuneplanen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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

Kjøpsbetingelser

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

Overtakelse etter nærmere 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. 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.

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.

Betalingsbetingelser

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

19.02.2026



Velkommen til visning i Astraveien 16 - Presentert av Joveig Junge Aktiv Eiendom



Boligen har en solrik terrasse og hage med plass til flere sittegrupper





På terrassen er det utvendig bod på 5 kvm til oppbevaring



Her sitter en usjenert og kan flytte seg etter hvor solen er



Hage med god boltreplass for de små



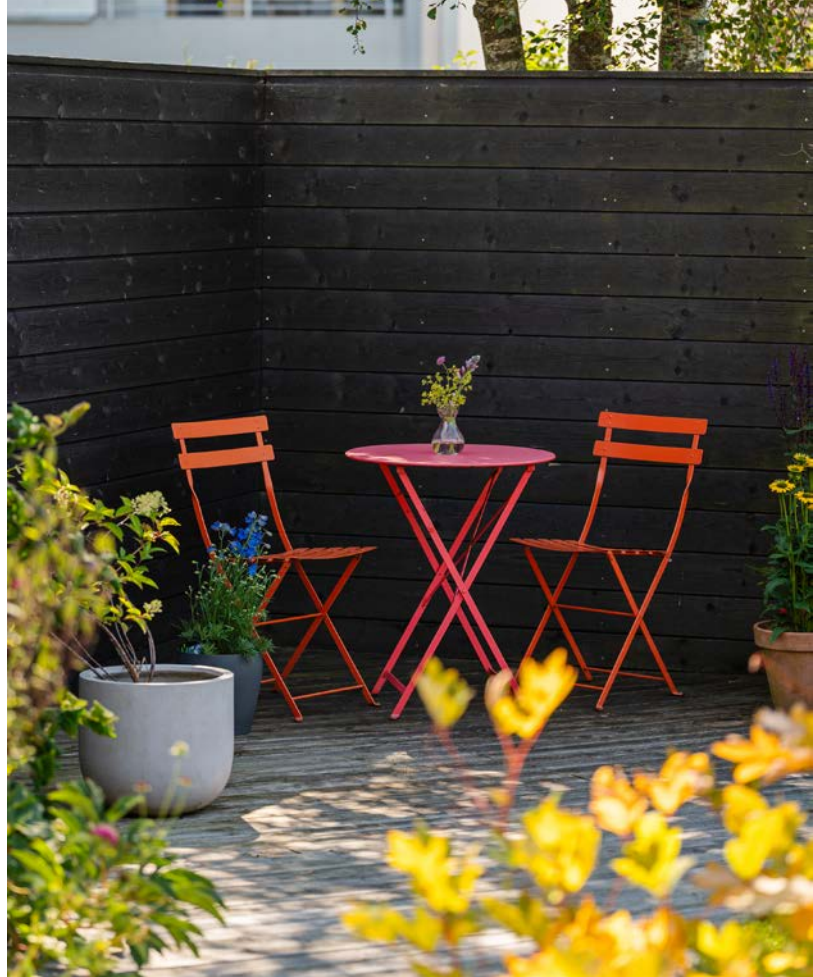
Boligen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde. Tjensvolltorget med matbutikk og treningssenter ligger innen 1 minutters gangavstand



Stavanger universitet, det nye universitetsesykehuset og Madla Amfi ligger kun en liten kjøretur fra boligen



På varme dager er det markise som kan tas ut











Velkommen inn



Stue med lyse vegger og parkett på gulv



I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisebord



Varmpumpe som sørger for behagelig temperatur året rundt



Store vinduer gir mye naturlig lys og gir god atmosfære



Veggene er sparklet og malt i nyere tid og det er nyere guvlister av eik



Det er tv-grunnpakke fra GET inkludert i felleskostnadene







Praktisk kjøkken fra IKEA med god benk- og skapplass til oppbevaring og matlaging



Det er mosaikkfliser mellom over- og underskap og integrerte hvitevarer som følger handel





Vindu over kjøkkenbenk gir fint lys inn



Fra stuen er det trapp opp til 2 soverom, bad, walk in closet og bod





Hovedsoverom



Fra hovedsoverommet er det direkte inngang til bad og walk in closet



Boden i 2.etasje brukes i dag som et gjesterom



Walk in closet



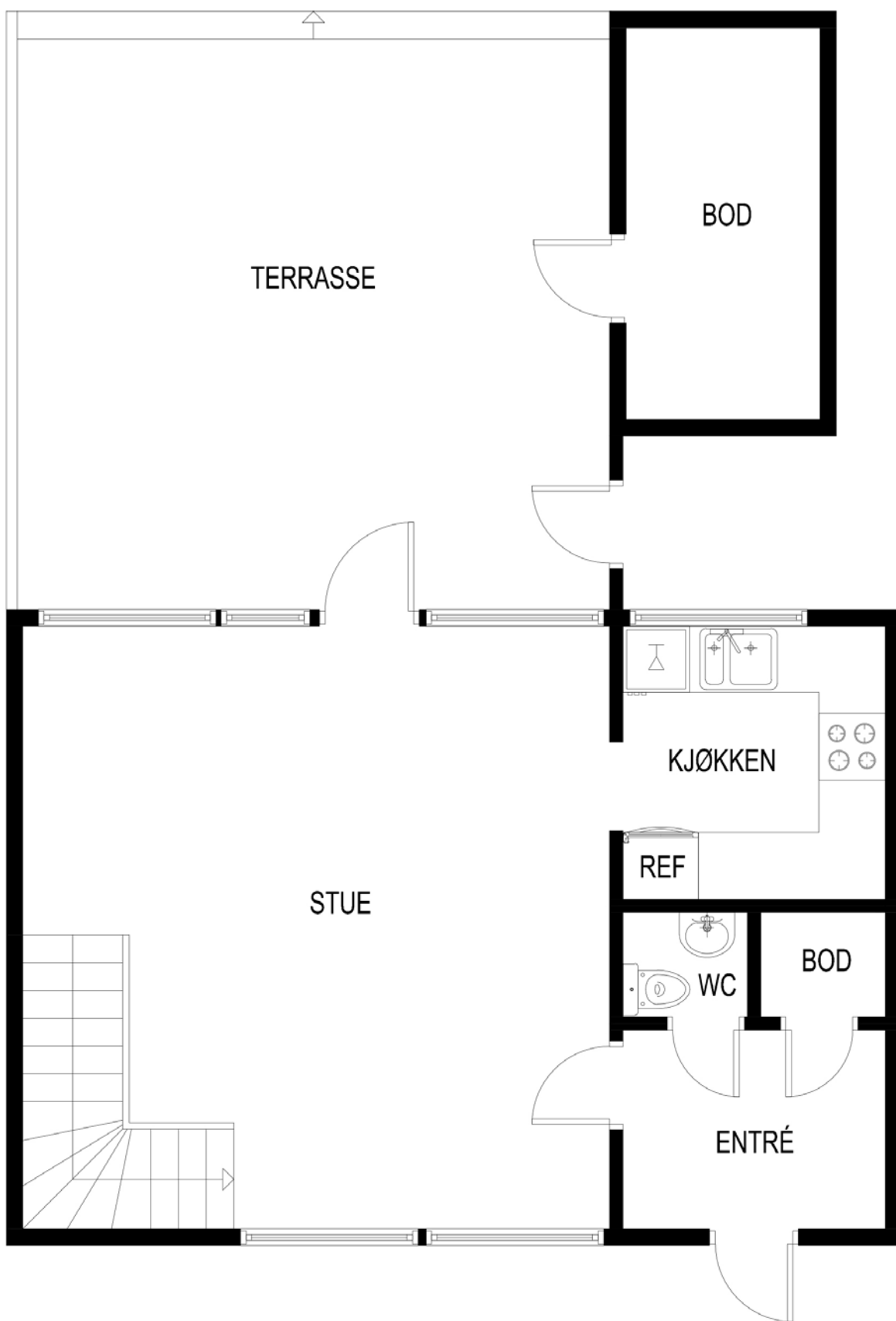
Soverom nr. 2

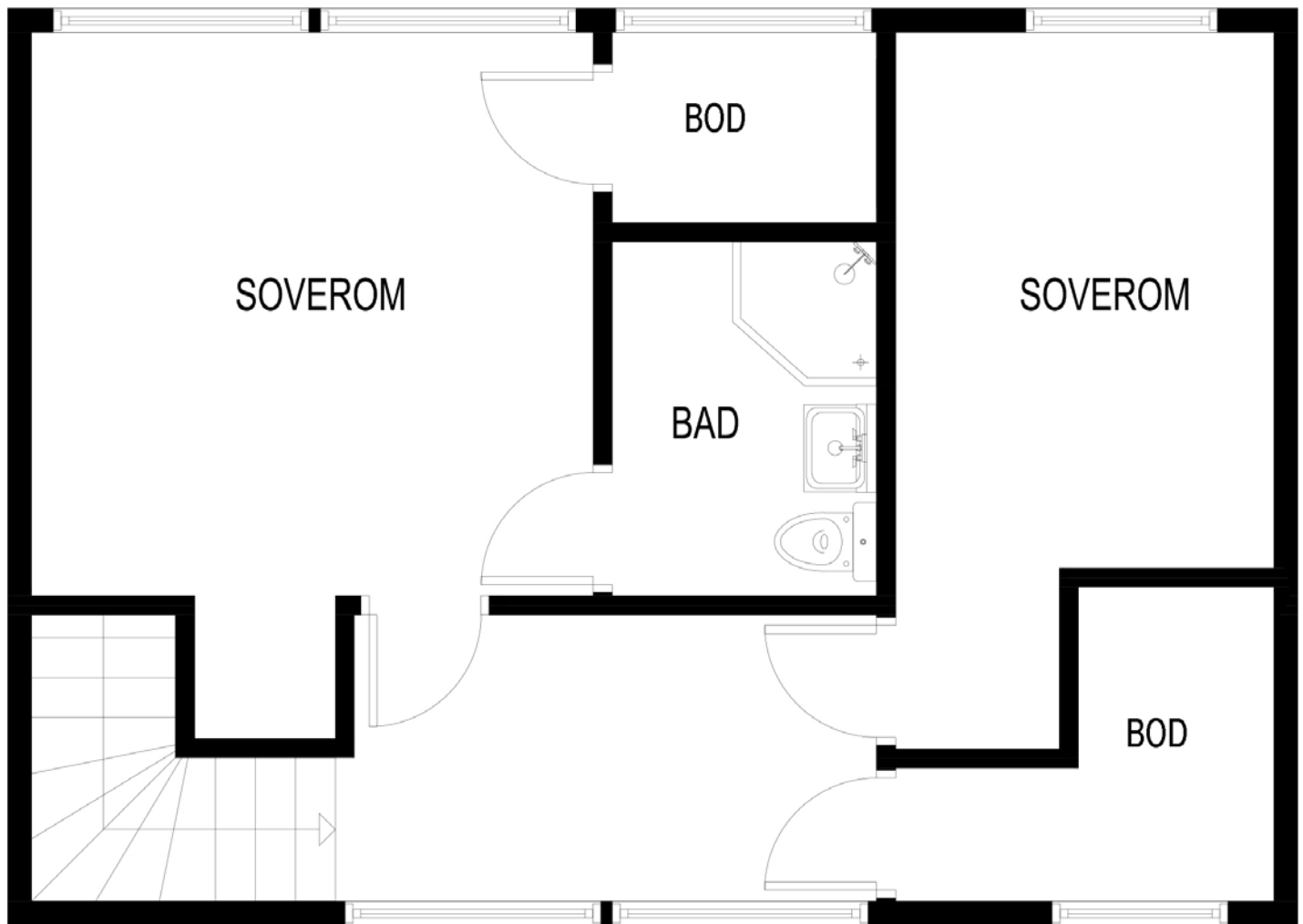




Pent helfiset bad med ledlys i tak, veggghengt toalett og varme i gulv







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Astraveien 16 , 4021 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 25, bnr. 164

 Andelsnummer 16

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



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 12162-1824

Referansenummer: MA6816

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10298



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig fra 1978 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Tomannsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Renner og nedløp i lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse ut fra stue. Entrétrapp i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv på grunn i betong. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 4 mm fra dørterskel til sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i walk-in-closet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er bygget inne i kjøkkenskap og er derfor ikke kontrollert. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1978. Innvendige gulv ligger over terreng og er ikke påvirket av eventuell drenering. Bygningen har betong grunnmur. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Åpningene i rekkverket bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

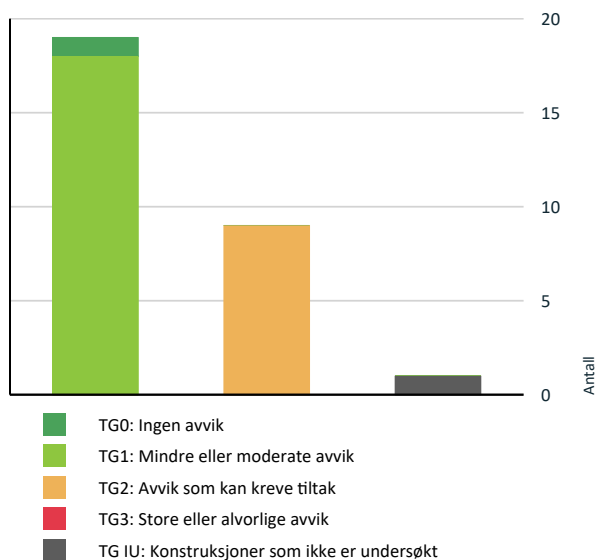
Tomannsbolig

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

Avvik i 2. etasje med tanke på påbygg og bruken av rom. Det foreligger ikke tegninger på rom/plan på påbygg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1978

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990

Tilbygg

Årstall for tilbygg er ikke kjent. Bod og soverom i 2. etasje er påbygget i tiden etter byggeår. (2015 kommer opp som året for utvidelsen av 2. etasje i rapport fra forrige omsetning)

UTVENDIG

Taktekking

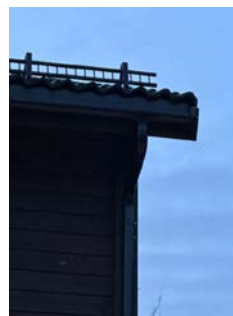
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall.



Veggkonstruksjon

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



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er spor etter kondens i undertak som skyldes liten ventilering av kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue.



Terrassen var snødekt ved befaring og er kun grovt oppmålt.

TG 1 Utvendige trapper

Entrétrapp i betong.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innwendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fuktskade i parkett etter lekkasje fra blomsterpote like ved terrassedøren i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktskadet parkett bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen. Skaden kan også medføre dårligere innneklima dersom den ikke utbedres.

Tilstandsrapport



Fuktskade i parkett innenfor terrassedøren etter en potted plante.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv på grunn i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Det gjøres oppmerksom på at vaskemaskin er plassert i bod. Dette er et rom uten sluk. Det er montert Waterguard.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

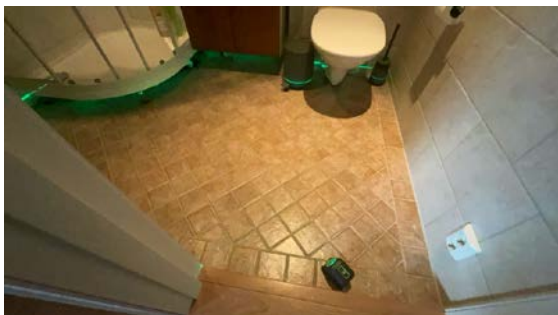
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 4 mm fra dørterskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av sluk og membran for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da både sluk og membran har overskredet forventet brukstid.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

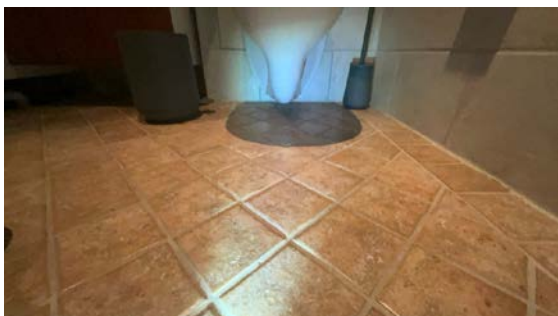
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og påfølgende kostnader for utbedring.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i walk-in-closet.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Det er avløpsrør av plast.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.



TG 1U Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er bygget inne i kjøkkenskap og er derfor ikke kontrollert.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978
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?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på følgende arbeid:

-Rønning elektro 2014

-Rønning elektro 2015

Tilstandsrapport

-Rønning elektro 2021 -Feltek 2021

Hentet fra tidligere salgsoppgave.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlige 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 Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1978. Innvendige gulv ligger over terreng og er ikke påvirket av eventuell drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1978. Det er 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.

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Åpningene i rekkverket bør reduseres til å tilfredsstillende dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpningene i rekkverket bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Manglende tiltak medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

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

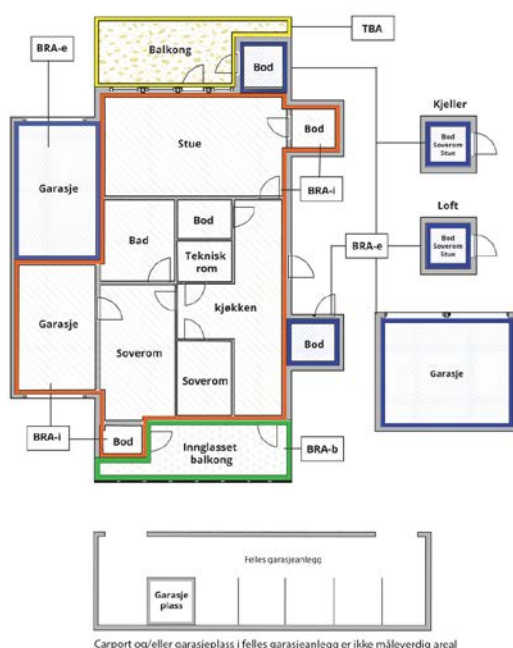
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	40	5		45	38
2. etasje	40			40	
SUM	80	5			38
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, bod, stue/kjøkken	Terrassebod	
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, walk-in closet, bod		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er arealet i terrasseboden.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik i 2. etasje med tanke på påbygg og bruken av rom.

Det foreligger ikke tegninger på rom/plan på påbygg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Lin Iren Giske Andersen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Astraveien 16

Hjemmelshaver

Borettslaget Tjensås Iii

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951412201			Andersen Lin Iren Giske

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tjensvoll i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	18.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lin Iren Giske Andersen

Boligen

Astraveien 16

4021 STAVANGER

1103-25/164/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Parkett i stue er slitt og bør skiftes. Det er nye eikelister rundt gulvet.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

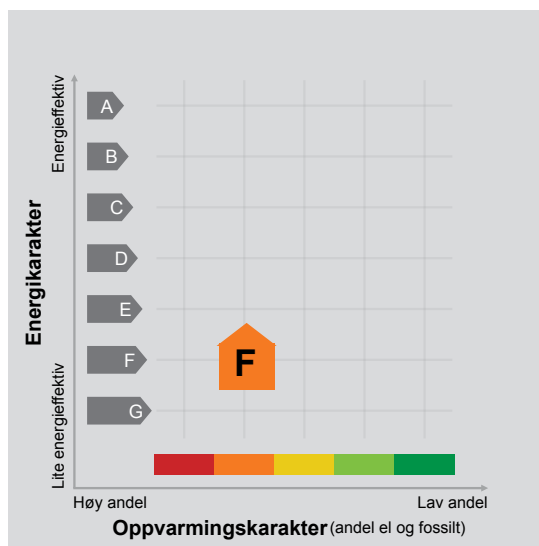
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Astraveien 16
Postnummer	4021
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4324951
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2194bb36-a040-49a8-bba1-2fc932f0b2dc
Dato	25.03.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Isolering av gulv mot grunn

- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Astraveien 16
Postnummer: 4021
Sted: STAVANGER
Kommune: Stavanger
Bolignummer: H0101
Dato: 25.03.2024 8:59:49
Energi merkenummer: 2194bb36-a040-49a8-bba1-2fc932f0b2dc

Kommunennummer: 1103
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 164
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 4324951

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skiftet lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 25 bnr. 8 Felt C Gate 3144 14-16

tilhørende Stavanger Boligbyggelag og utført etter

bygningsrådets vedtak av ..24.3.77. sak. 536..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra byingeniøren.

Påpekte mangler må være utført innen:

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 4. september 1978 ..

Reidar Haukali

.....

Fr. Waldeland

Grunnkart

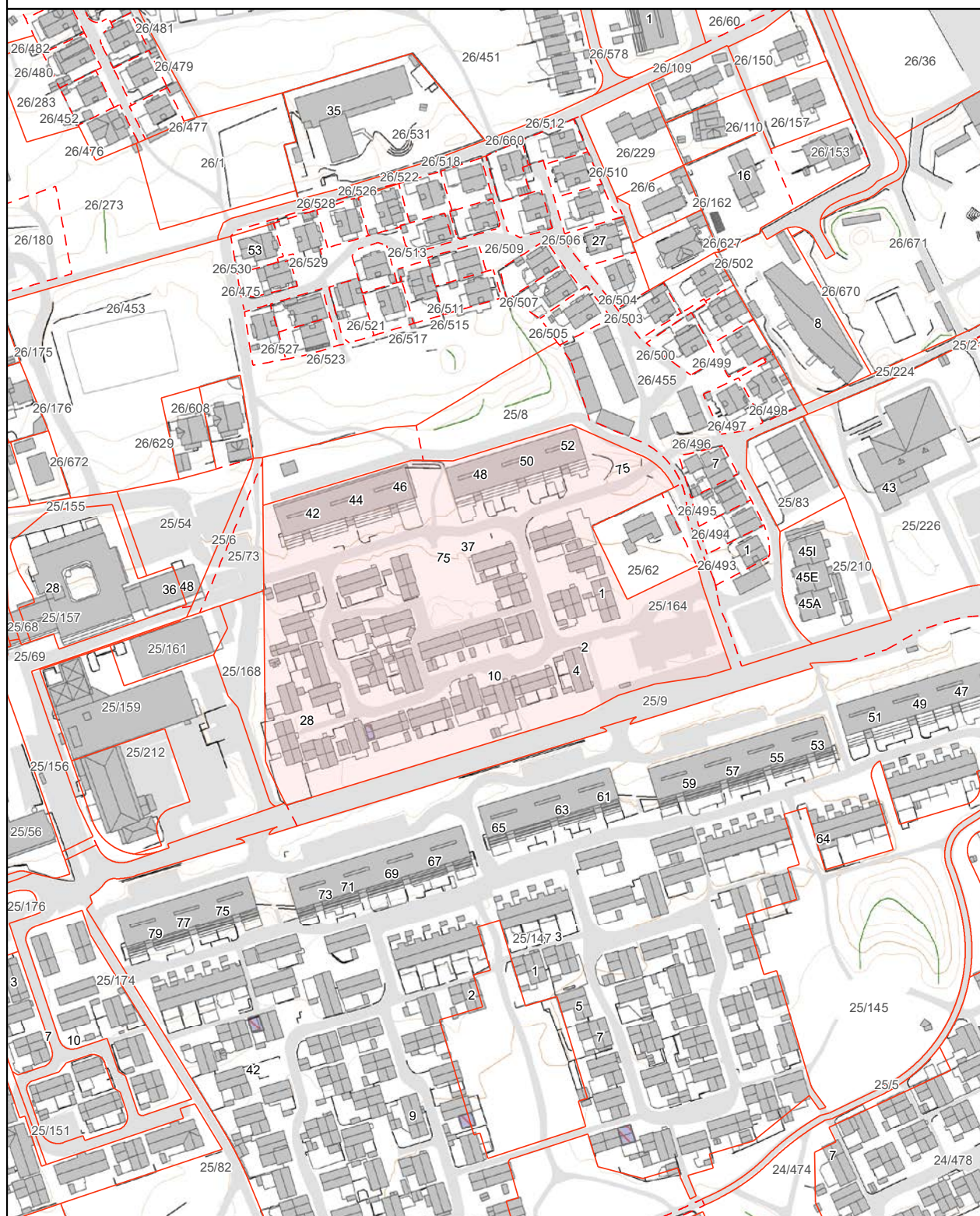
Adresse: Astraveien 16, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/164/0/0

Dato: 2026-02-04

Målestokk: 1:2,000

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Astraveien 16, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/164/0/0

Dato: 2026-02-04

Målestokk: 1:2,000

Stavanger
kommune



Ikrafttredelsesdato:



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.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 600 FOR TJENSVOLLOMRÅDET

Stadfestet 27.07.1971 av departementet i medhold av §27 i bygningloven av 18. juni 1965
Føyd til tillegg i § 4a iht. byplansjefens vedtak av 11.06.2014 i medhold av pbl. § 12-14.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områdene innenfor denne begrensningsslinje er regulert til:

- I Bygeområder
- II Landbruksområder
- III Trafikkområder
- IV Friområder
- V Spesialområder

§ 3

- a. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger detaljert bebyggelsesplan for vedkommende område som er godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet fastlegger de nødvendige retningslinjer for utarbeidelse av slike bebyggelsesplaner.
- b. Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, utbyggingsrekkefølge, adkomstforhold, eksisterende trær, terrengbearbeidelse (høyder, nyplantning m.v.), gangveier, parkering og andre utendørsanlegg knyttet til bygningenes og områdets bruk. Den eksisterende bebyggelse i planområdet, som forutsettes bevart, gis adkomst som vist via eksisterende veier inntil senere bebyggelsesplaner anviser eventuell annen løsning.
- c. Det skal på egen grunn være minst 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet. Frittliggende garasjer tillates ikke. Eventuelle carporter skal bygges sammenhengende for hvert enkelt område.

Fellesarealer må ikke bebygges eller nyttes til lagring av varer, tomemballasje e.l.

Ubebygde deler av bygeområdene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon og steingjerder skal søkes mest mulig bevart.

Sammenhengende beplantning skal søkes innpasset i egen plan for leplantning i planområdet.

§ 4

- a. Bebyggelsen på feltene A-E kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje. Gesimshøyden må ikke overstige 11,5 m. Høyden måles fra topp gesims til høyeste skjæringspunkt mellom veg og tilstøtende terreng.

Bebyggelsen på feltene F og S oppføres i inntil 3 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 8,5m. Høyden måles som beskrevet ovenfor.

Småhusbebyggelsen i felt D tillates utvidet med glasstuer og boder/mellombygg i henhold til situasjonsplan datert 10.03.14 og i henhold til utformingsmal for tiltakene A100-A102, A104-A106 datert 08.10.2013 og A103 datert 09.10.2013.

- b. Innenfor de områder som på reguleringsplanen er regulert til boligbebyggelse kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem m.v. samt lekeinnretninger og –plasser av ulike slag, samt eventuelle andre typer fellesanlegg.

§ 5

I området for sentrumsfunksjoner skal bebyggelsen nyttes til forretningsformål med nødvendig lagerrom, til kontorer m.v. Bygningsrådet kan tillate at leiligheter innredes i etasjene over 1. etasje.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje eller med gesimshøyde på inntil 12 m. Gesimshøyden måles som beskrevet i § 4.

Det skal på egen grunn være parkeringsplasser nødvendige for eiendommenes behov etter bygningsrådets skjønn.

§ 6

I området for offentlig bebyggelse skal denne nyttes til ungdomsskole, institusjoner m.v. Bygningsrådet kan tillate at boliger innredes dersom de er nødvendige for anleggets drift.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 7

- a. Veiene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen og tilhørende lengdeprofiler. Mindre vesentlige endringer kan tillates av bygningsrådet når disse er vist detaljert i senere bebyggelsesplaner.
- b. Boligveiene, gangveiens og parkeringsplassenes detaljerte beliggenhet og utforming skal være vist på ovennevnte bebyggelsesplaner.

§ 8

Friområde skal inngå i det offentlige turveisystemet for denne del av byen og skal opparbeides og behandles etter en særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

§ 9

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

§ 10

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Se eget vedtak i planregister for prinsippskisser for påbygg felt A Tjensvoll.



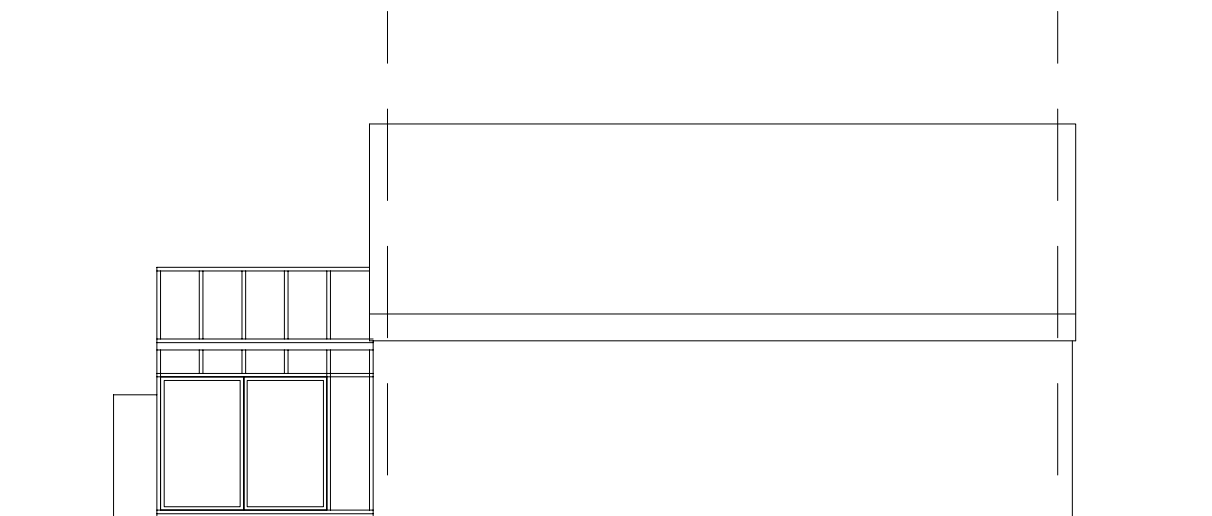
Tilbak T1: Glasseuer i 2.etg for rekkehus på samme plan
Tilbak T2: Glasseuer i 1.etg for vertikalt forskjvne rekkehus
Tilbak T3: Liv. bodenissepennhenging for vertikalt forskjvne rekkehus
Tilbak T4: Takoverbygg mellom bolger for vertikalt forskjvne rekkehus

PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN TJENSÅS II - TILBYGG	.	08.10.13
BESKRIVELSE		TILBAK T4
BRL TJENSÅS II		ie
TITTEL		1:500
SITUASJONSPLAN		1:500
ARKITAPARTNER AS	JENS DETLEFSEN, MD KOB STAMMØEN	TLF: 51 51 08 80 FAX: 51 51 08 81
		TEKNAK A001



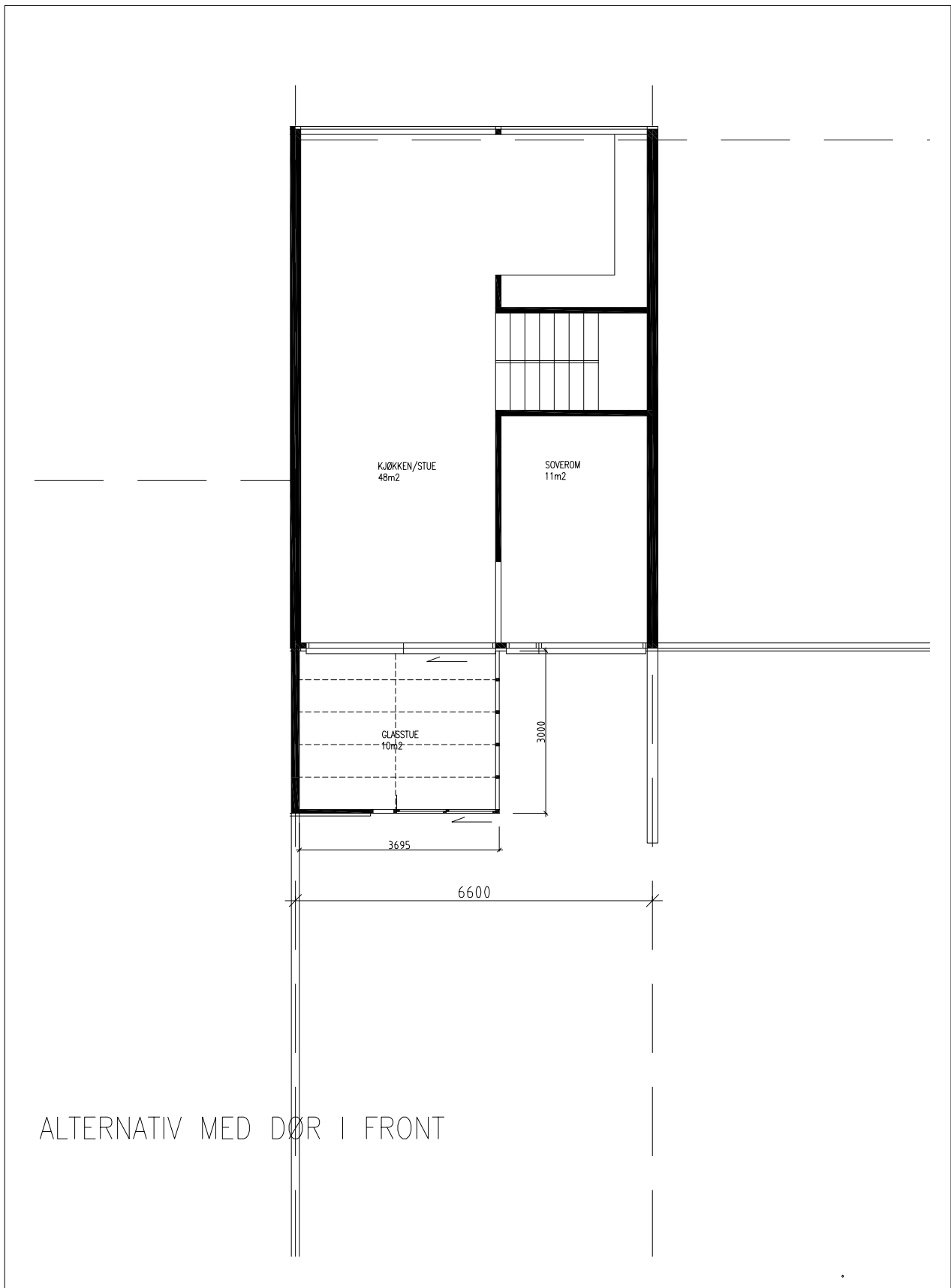
OPPRISS MED SIDEDØR

OPPRISS DØR I FRONT

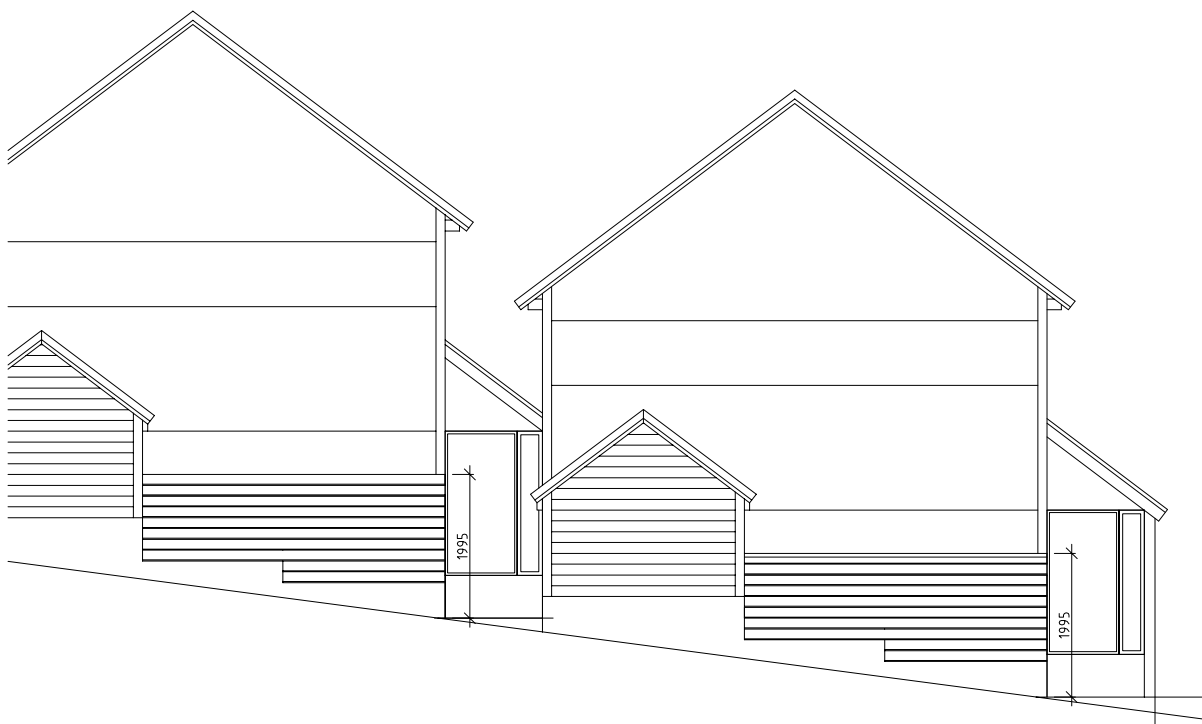


OPPRISS MED SIDEDØR

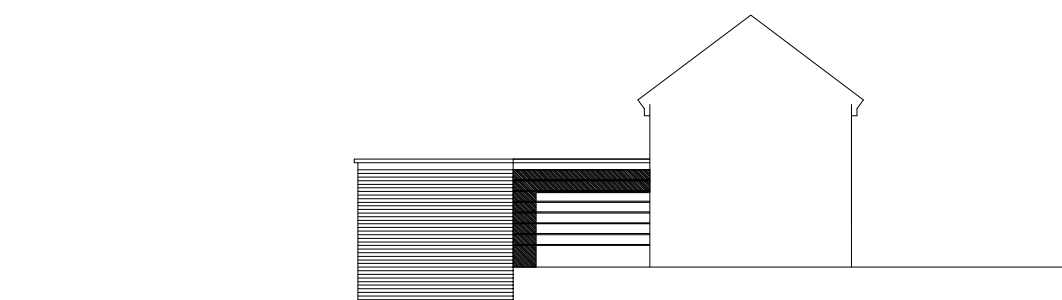
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAL T4 - FASADEOPPRISS GLAGSTED		1:100



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAL 1:1 PLAN GLÆSTUE		1:100

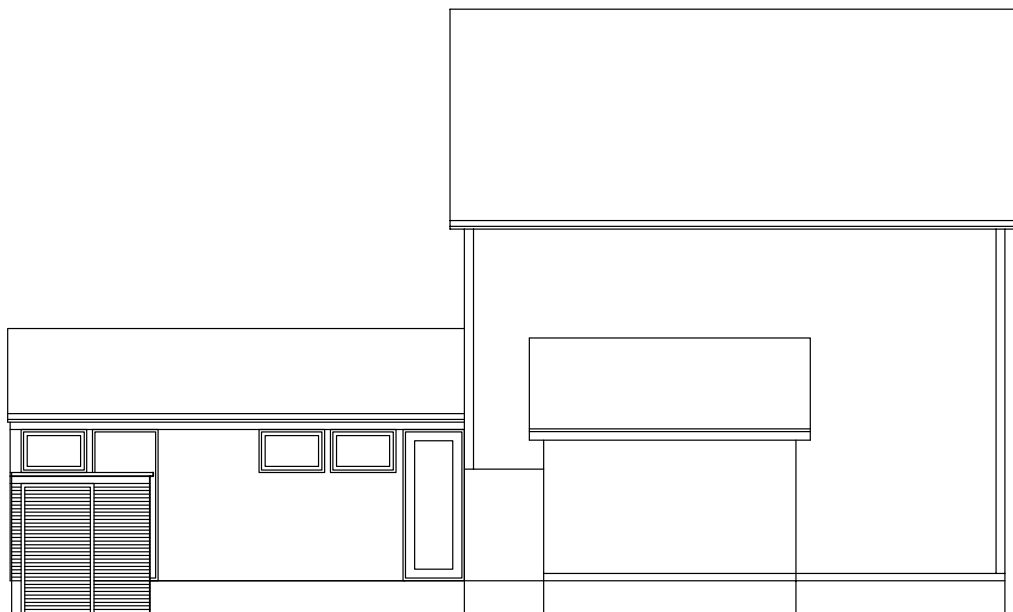
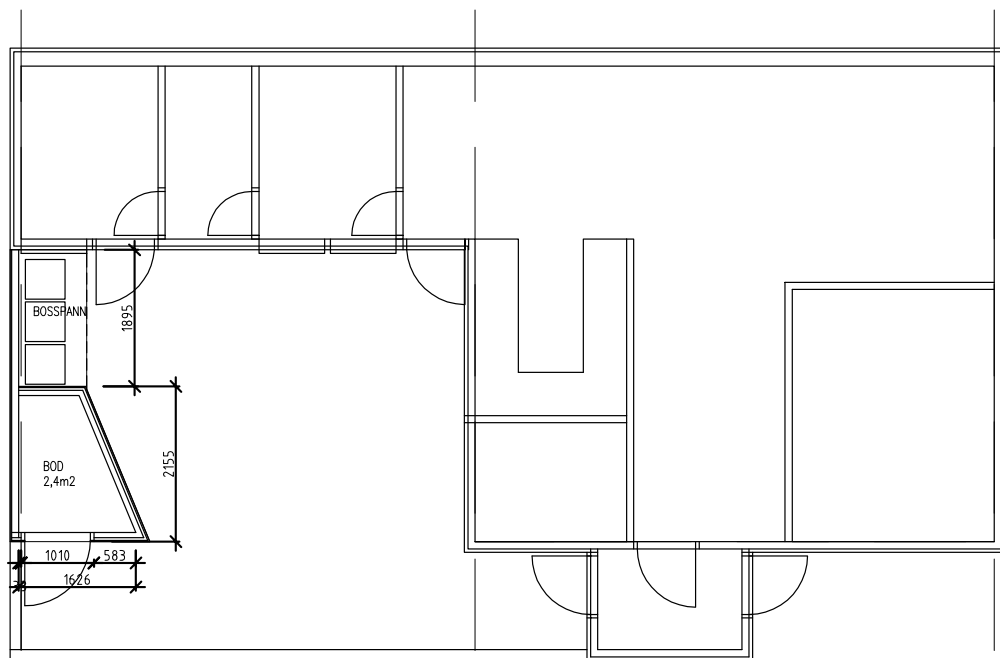


OPPRISS FRA VEI



OPPRISS FRA FORHAGE

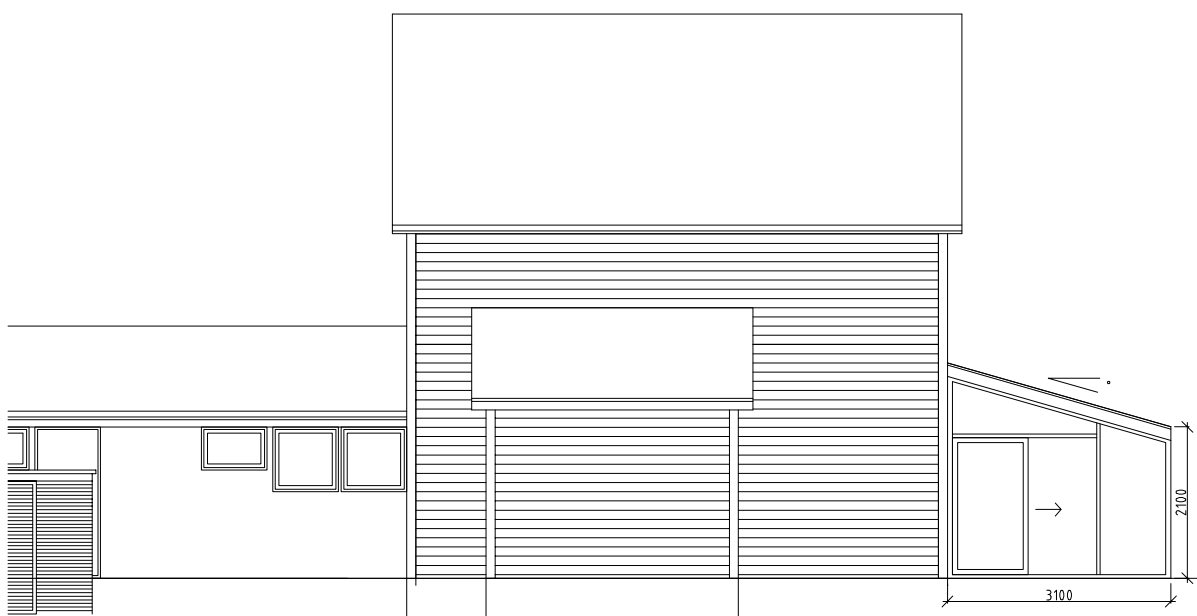
PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TUTAK T3 - FASADER UTV/ BOD		1:100



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	09.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAK T3 FASADEGGERING OG PLAN UT/ BOD		1:100

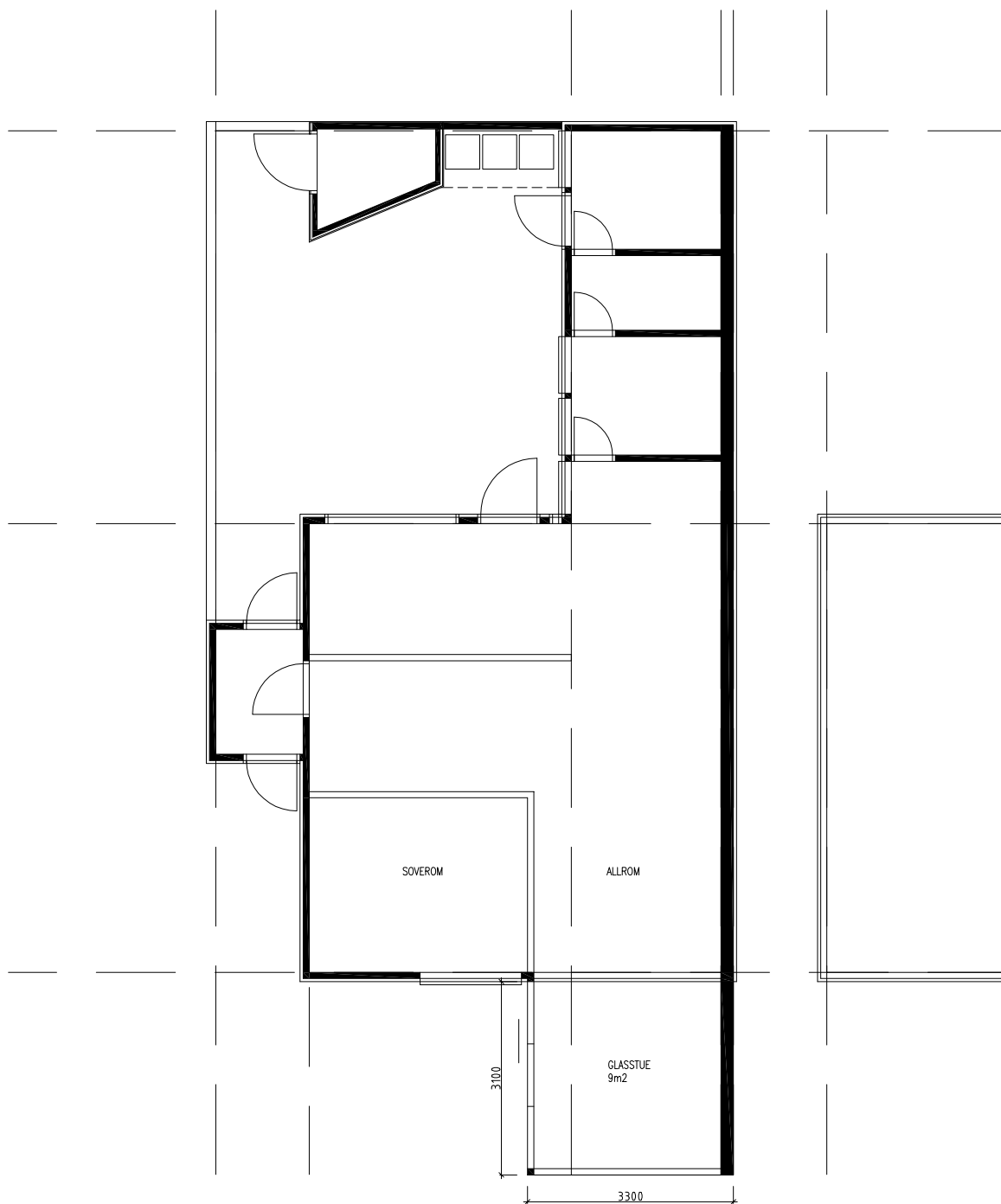


OPPRISS FRONTFASADE



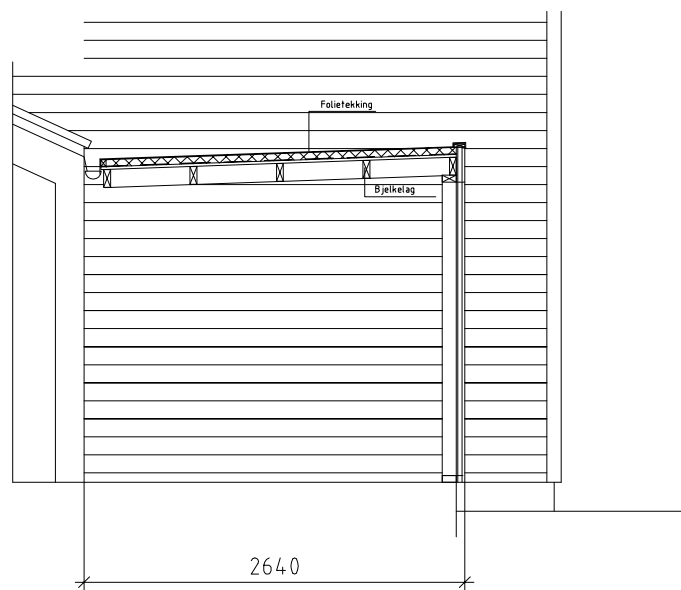
OPPRISS SIDEFASADE

PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TÅK TO FACADEOPPRISS CLAGCTUED		1:100

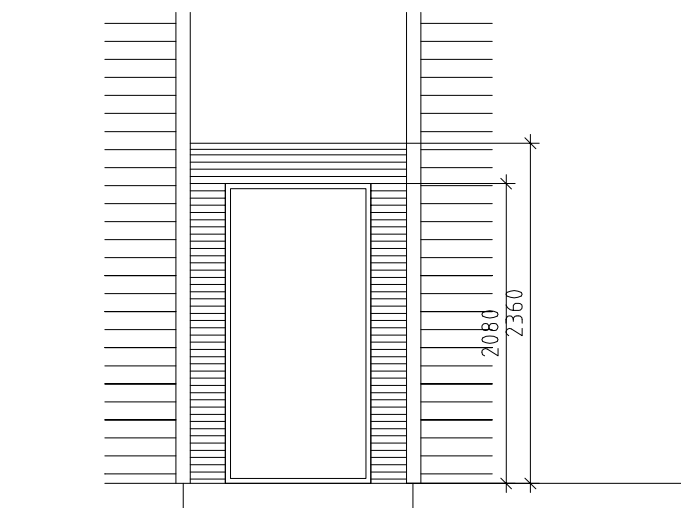


PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TAL TO PLAN GLASTUE		1:100

SNITT



OPPRISS



PROSJEKT	REV	DATO
UTBYGNINGSPLAN BRL TJENSÅS	.	08.10.13
BYGGHERRE		TEGNET AV
BRL TJENSÅS		ie
TITTEL		MÅL
TU TÅK T4 SNITT OG FACADE UTV/DOO MELLOM LING		1:50



Skatteetaten

Dato
04.02.2026

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 16

Eiendommens adresse:

Astraveien 16, 4021 STAVANGER

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 849 802 Som sekundærbolig: kr 3 399 207
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	05.02.2026	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

Gnr:	25	Bnr:	164	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Astraveien 16						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 1 av 3

Borettslaget Tjens ³ s III	V ³ r ref.:	132/16
Astraveien 16	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Lin Giske Andersen
Organisasjonsnr: 951 412 201	Andelsnr:	16

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 6 418

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 6 238

Tilleggsytelser: Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (350,00 i Feb. 25) 0

Objekt: Utbygg 12 m2 (81 - 13) 180

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: FellesgjeldAjourf. Andel f.gj. (l³ n): 593 294 Gjeld siste ³ rsoppg.: 593 294Klient ajourf. l³ n: 36 174 266,93 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 36 174 266Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12135947871, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 04.02.2026: 10 211 833

Andel av saldo: 0

Første termin/første 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 04.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 04.02.2026: 25 962 434

Andel av saldo: 593 295

Første termin: 30.03.2022Første 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

Webside: www.tjensaas3.net

5: Restanse felleskostnader pr. 04.02.2026Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	25 747	Gjeld:	593 294	Andre inntekter:	969
		Utgifter:	32 130		

7: P³lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	65 100
-------------------------	-----	-----------------------	--------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 2 av 3

Borettslaget Tjens ³ s III	V ³ r ref.: 132/16
Astraveien 16	Type: Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere: Lin Giske Andersen
Organisasjonsnr: 951 412 201	

7: P³ lydende

Andelsnr: 16	Partialobligasjonsnr: 16
--------------	--------------------------

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i: IF S kadeforsikring	Polisenr: SP562676
----------------------------------	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.08.1978				
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Felles garasjeanlegg ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2	BRA-I	60
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	2		
Livslpp standard:	Nei	Kategori:	2 - roms Type E	P-rom	60
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i S torby				
	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. Erklr ring om dyrehold m³ inng³ s samt erklr ring fra de nlyrmeste 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 slyrskilt
- Innglassing av terrasser tillatt. Styret m³ slyrkes p³ forh³ nd
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Rekkehus er utvendig renovert 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 R nning E lektro. Styret m³ kontaktes for bestilling og informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og klyper ved eierskifter. Klyper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 3 av 3

Borettslaget Tjens³s III

V³ r ref.: 132/16

Astraveien 16

Type: Borettslag

4021 STAVANGER

Eiere: Lin Giske Andersen

Organisasjonsnr: 951 412 201

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Garasje nr. 32

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. 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 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.

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

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 bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

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 støvsuging/ 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 å 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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp ³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for ³lignende vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til ³lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³våre forbig³ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens ³kostnader 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 ³bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	132 000	132 000
Arbeids giveravgift	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 ³ n	0	0	0
Avdrag p ³ 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 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.

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 unødigg 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) 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 framtredeende 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 Borettslag

(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/ markterrasse

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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

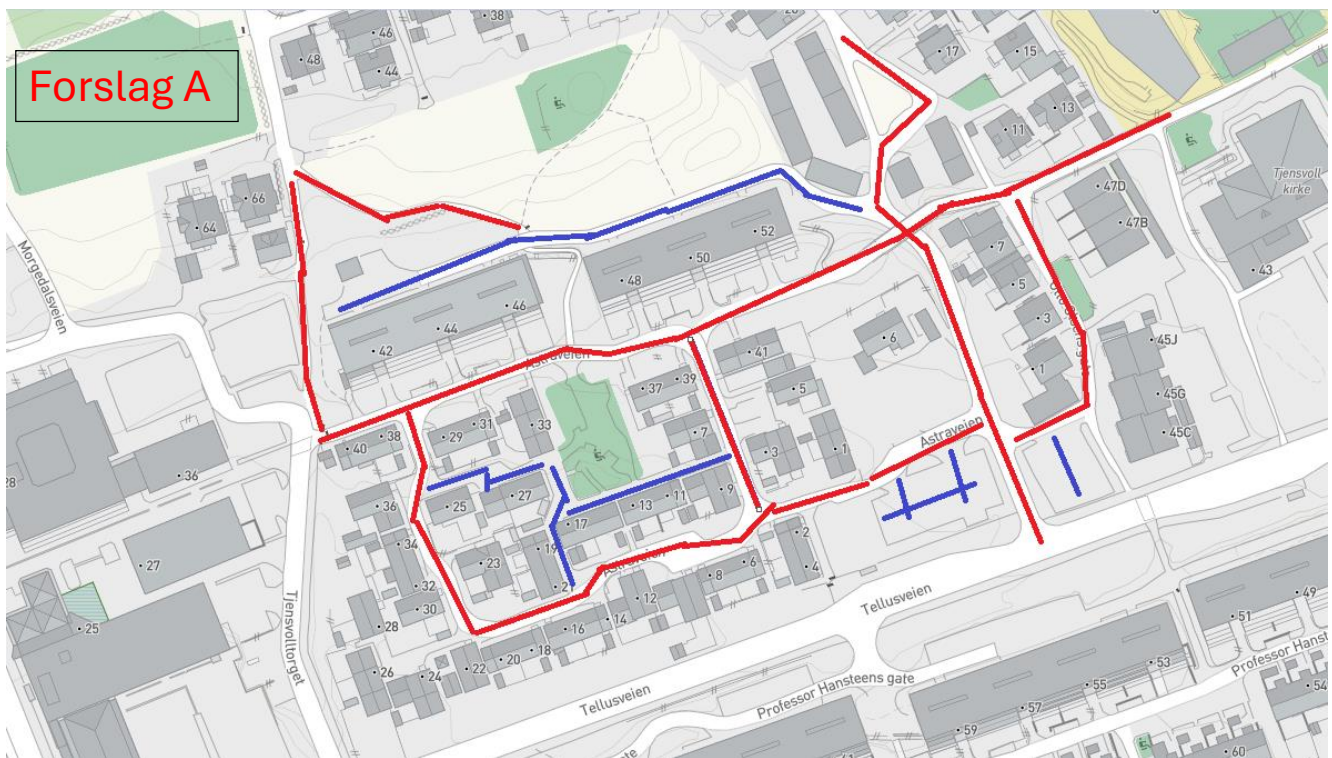
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

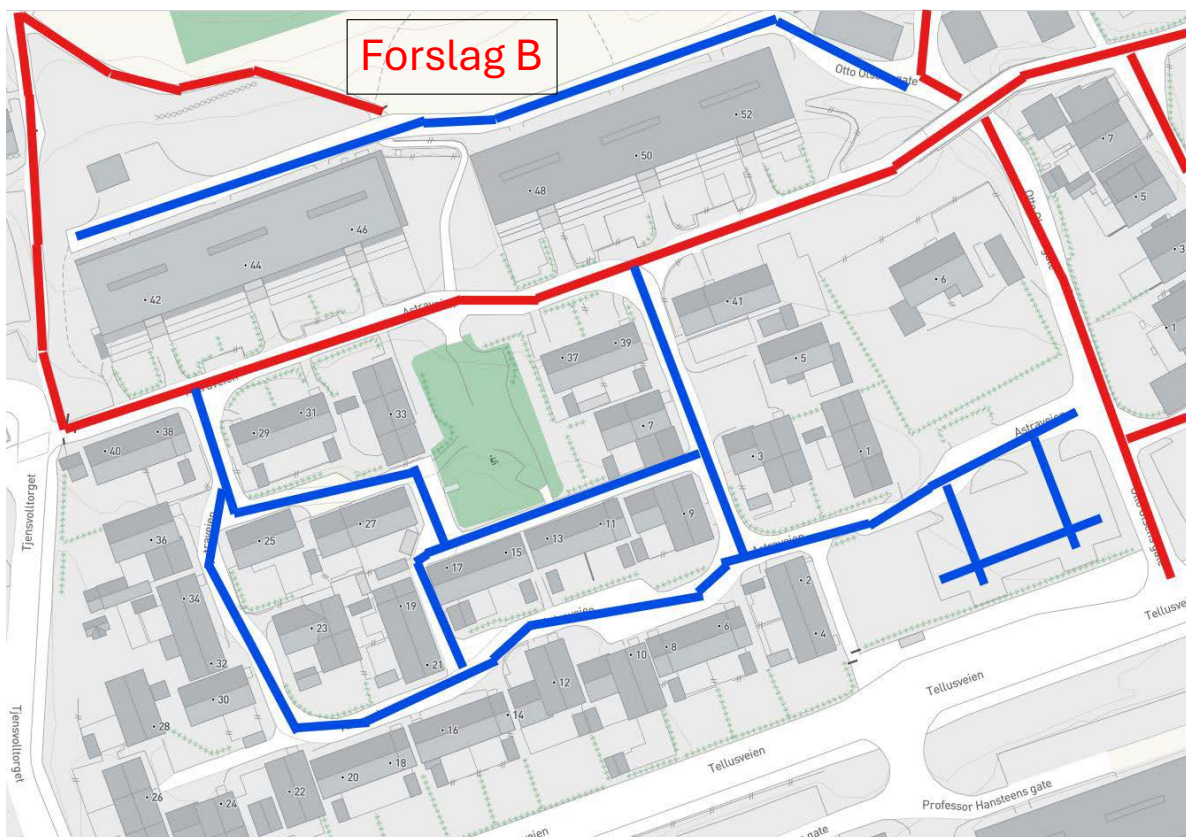
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

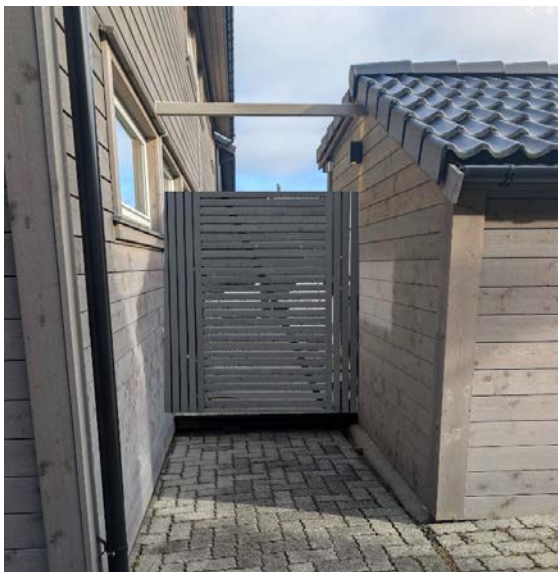






Terrasse port, Astraveien 17

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 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.

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

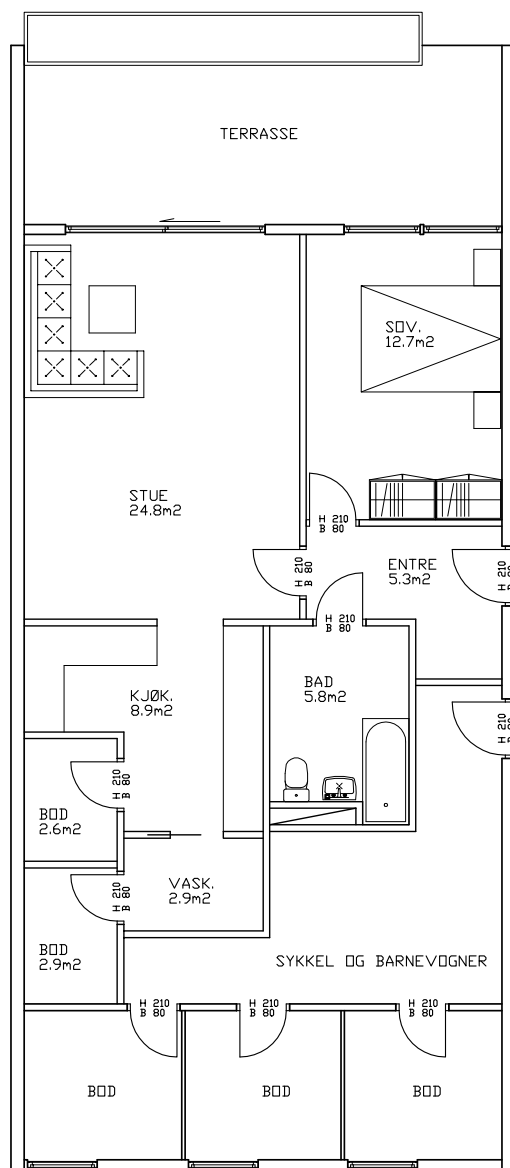
Protokoll for Borettslaget Tjensås III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Martin Haavi (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Ole Dahl (sign.)	05.05.2025



B/L TJENSÅS III, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 2 roms

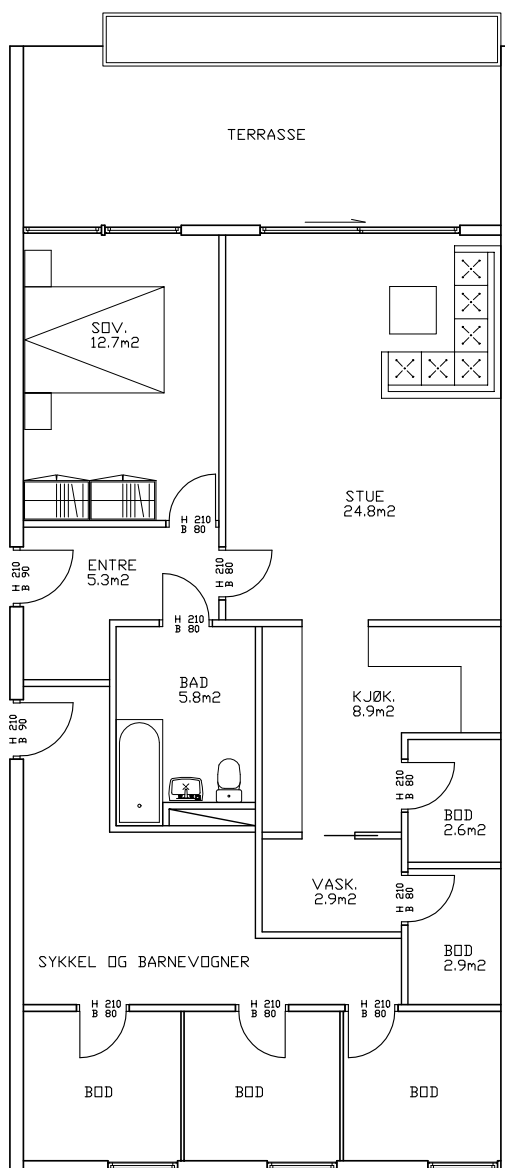
(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

Dato: 16.10.01 /Rev. 0



B/L TJENSÅS III, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 2 roms

(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

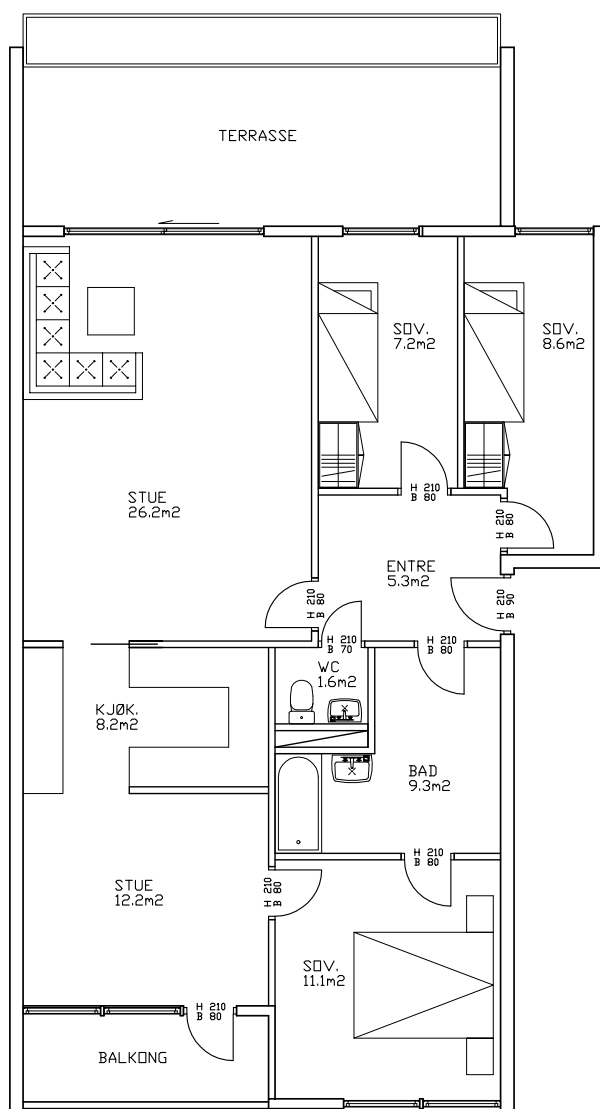
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 4 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

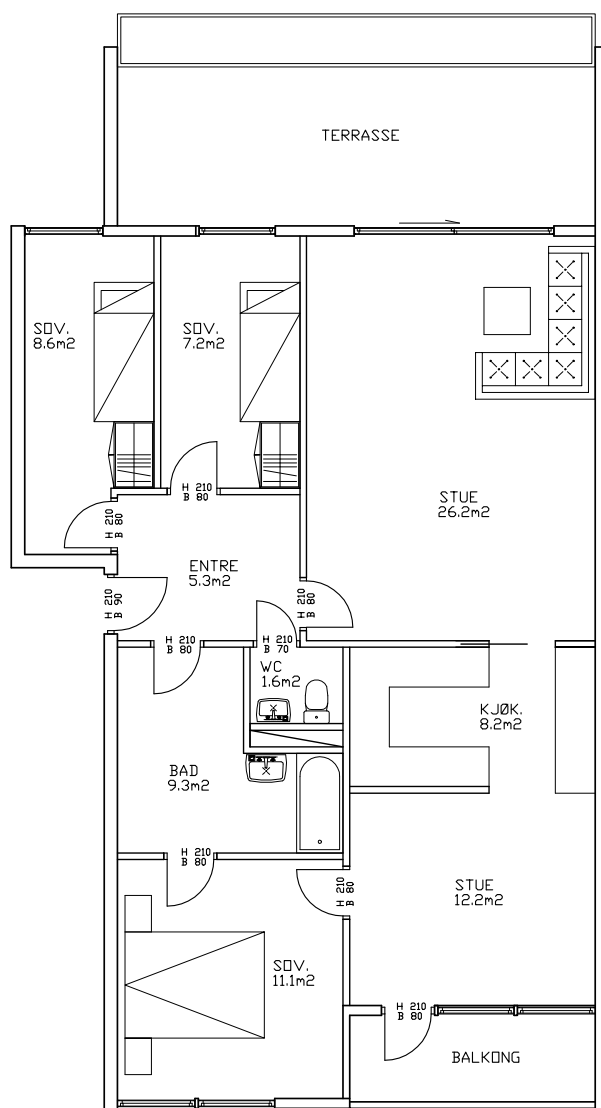
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 4 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

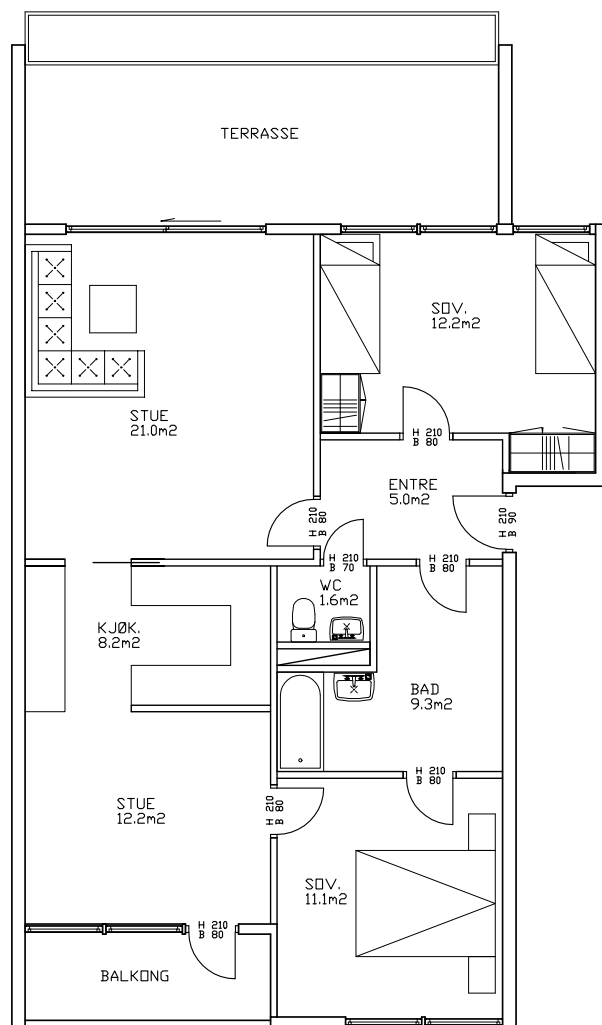
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 3 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

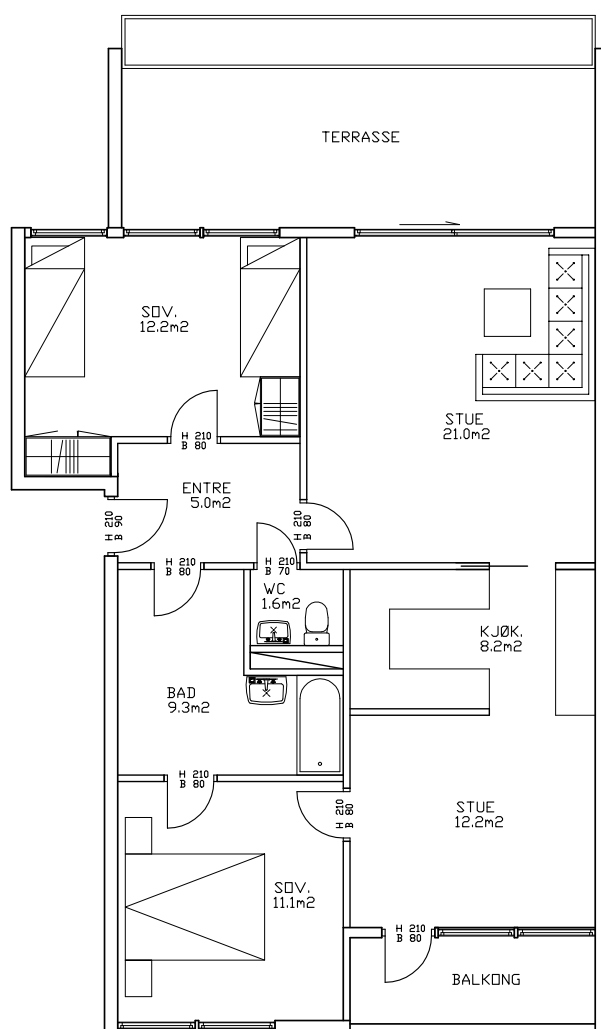
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, BLOKK

LEILIGHETSTYPE: 3 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

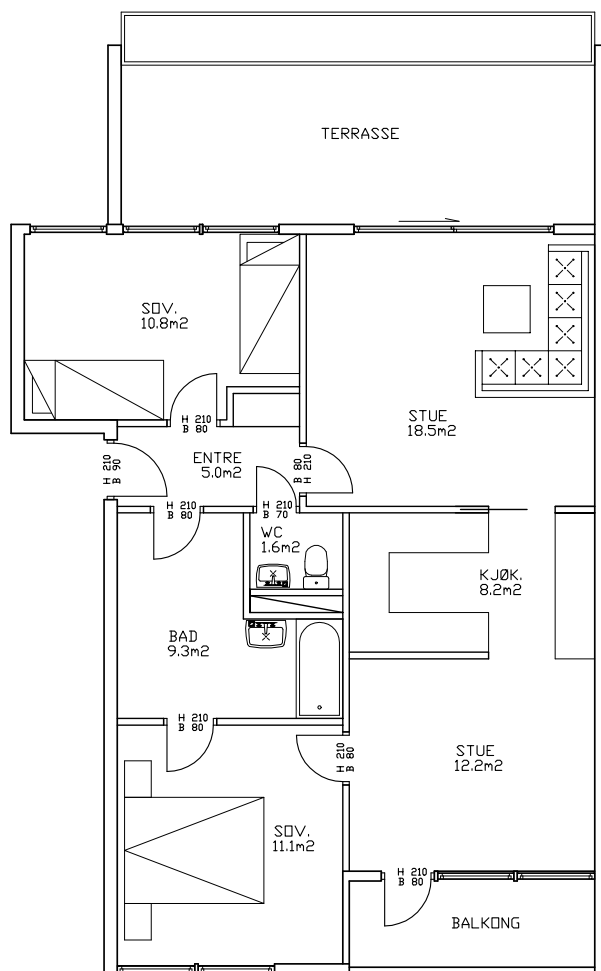
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, BLOKK

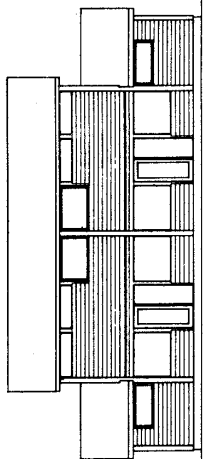
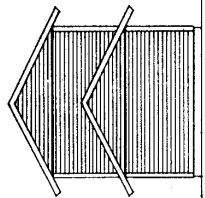
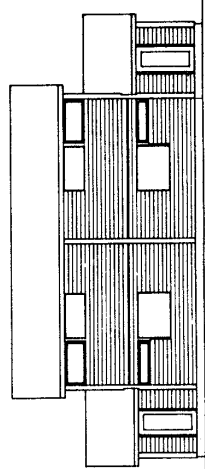
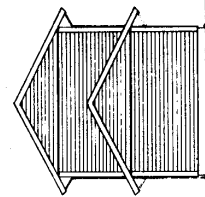
LEILIGHETSTYPE: 3 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

Dato: 16.10.01 /Rev. 0



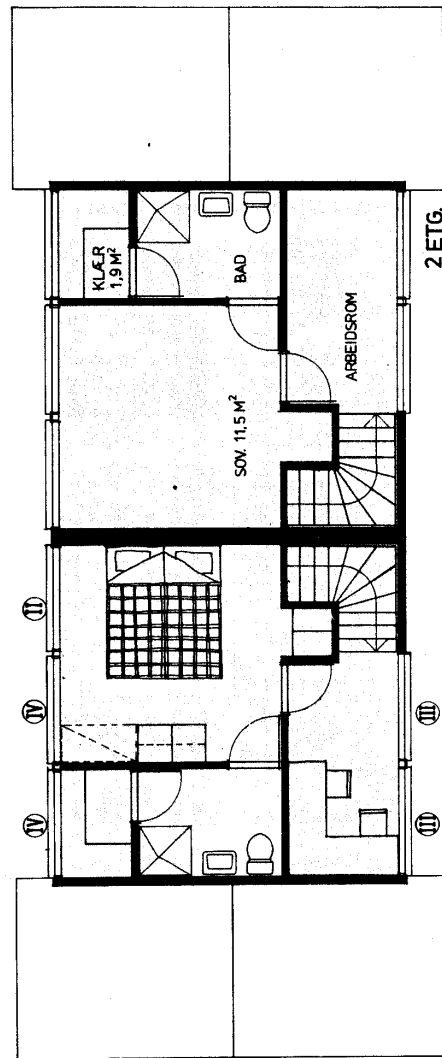
GAVLFASADE

FASADE MOT GARDER

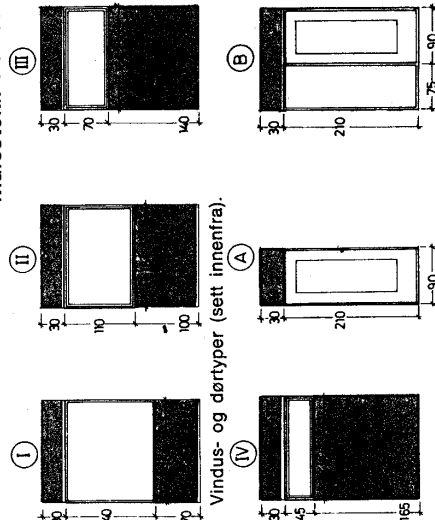
GAVLFASADE

FASADE MOT HAGE

Vertikaldelt 2-romsleilighet med 2 sengeplasser på golv. Leiearealet netto ca. 60 m². Innskudd ca. kr. Husleie pr. mnd. ca. kr. I 1. etasje har leilighetene entre, matbod, toalett, kjøkken og stue. Fra stuen er det trapp opp til 2. etasje som inneholder arbeidsrom, soverom med plass for barneseng, bad m/dusj-kabinett og klesbod.



Målestokk 1 : 100

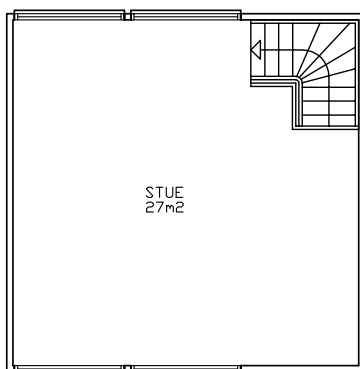




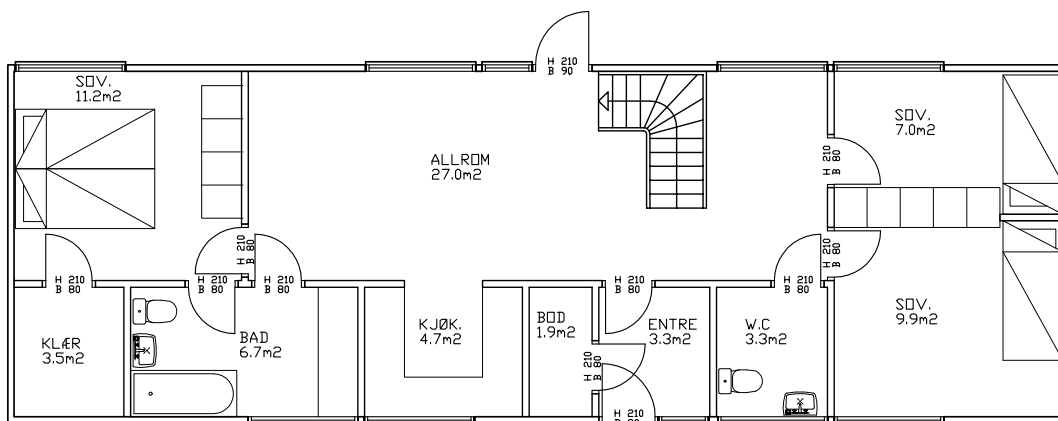
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (A): 4 roms



2. ETG.



1. ETG.

(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

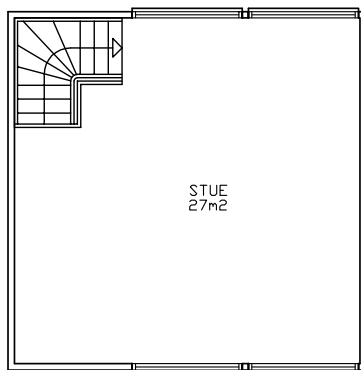
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



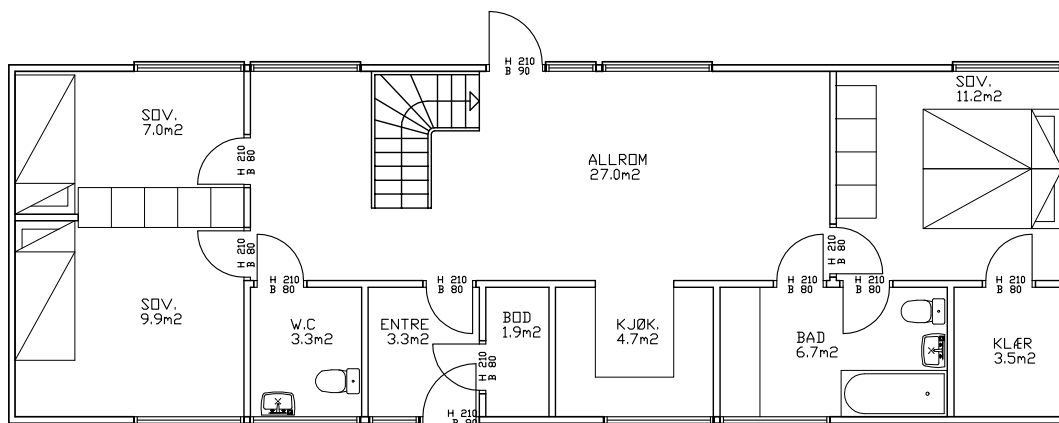
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (AS): 4 roms



2. ETG.



1. ETG.

(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

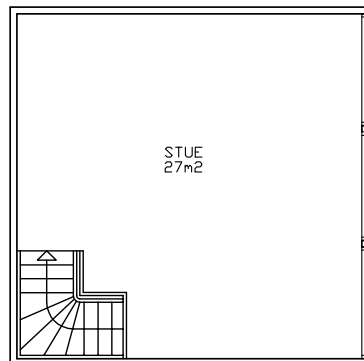
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



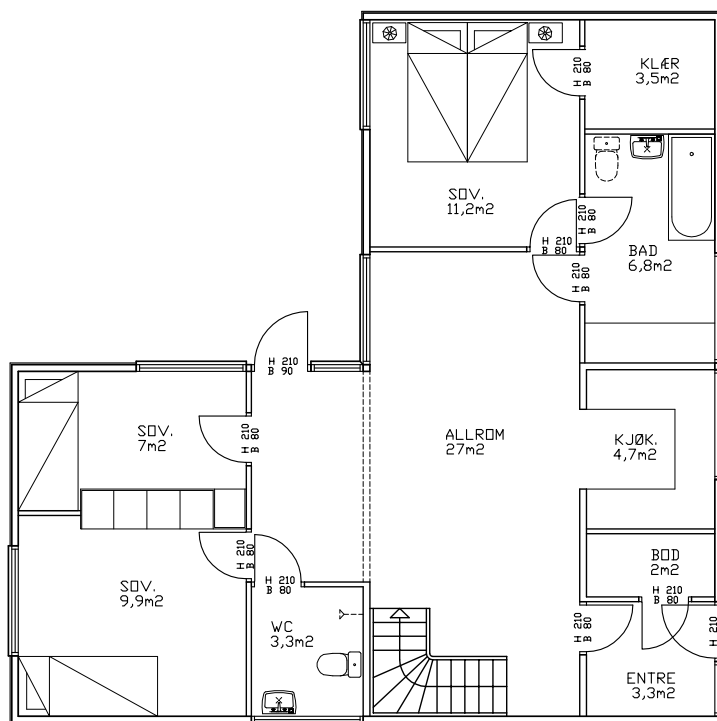
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (B): 4 roms



2. ETG.



1. ETG.

(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

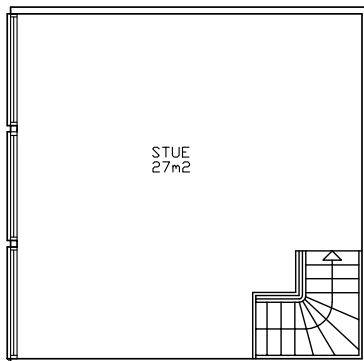
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



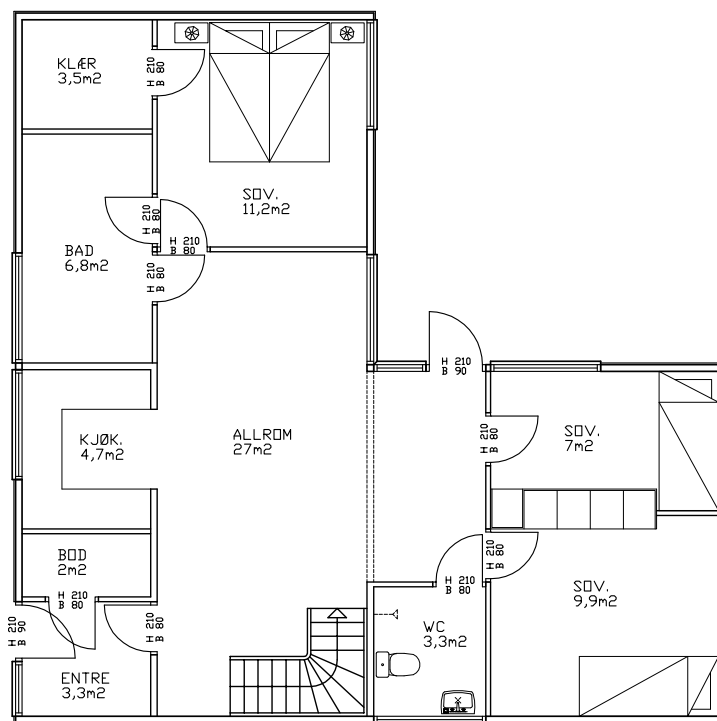
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (BS): 4 roms



2. ETG.



1. ETG.

(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

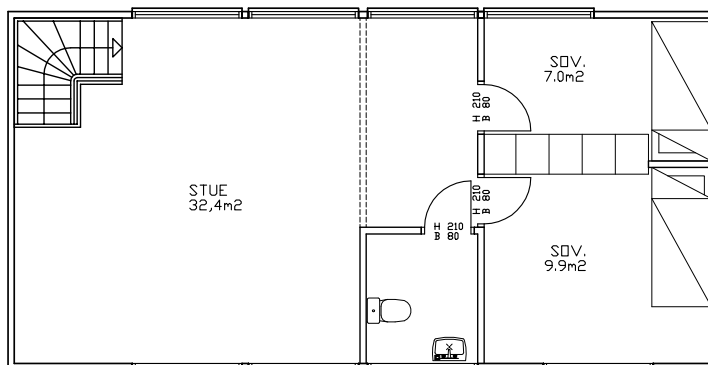
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



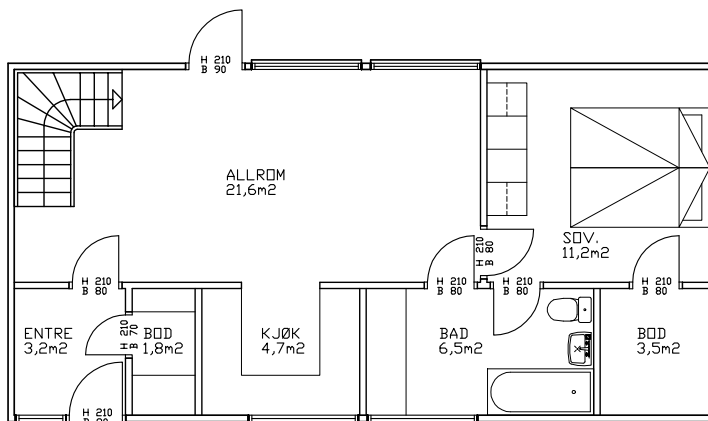
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (C): 4 roms



2. ETG.



1. ETG.

(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

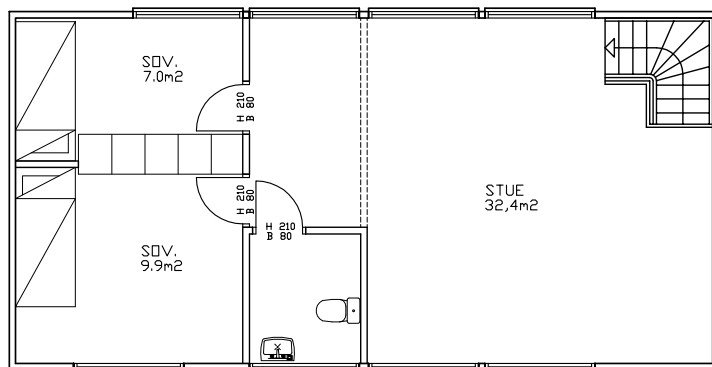
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



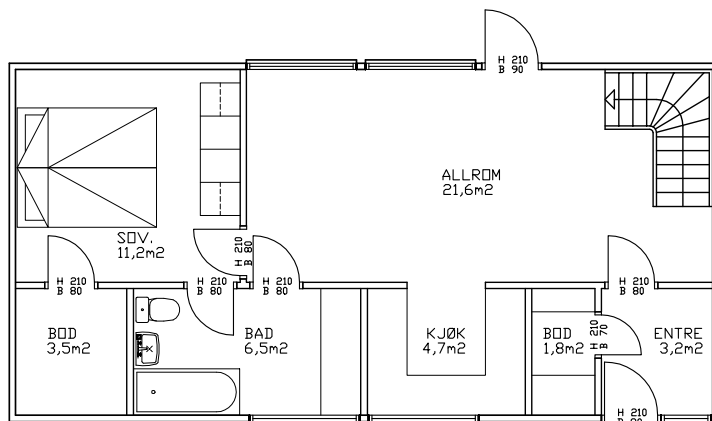
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (CS): 4 roms



2. ETG.



1. ETG.

(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

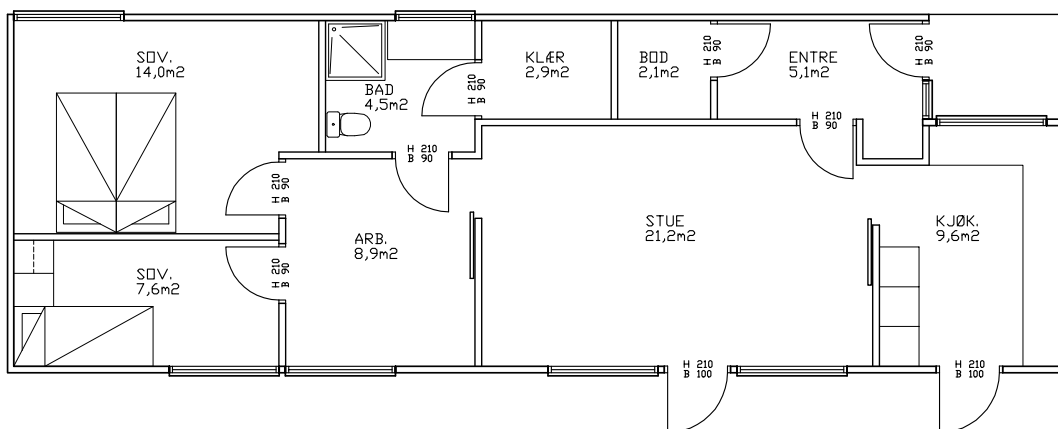
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (D): 3 roms



1. ETG.

(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

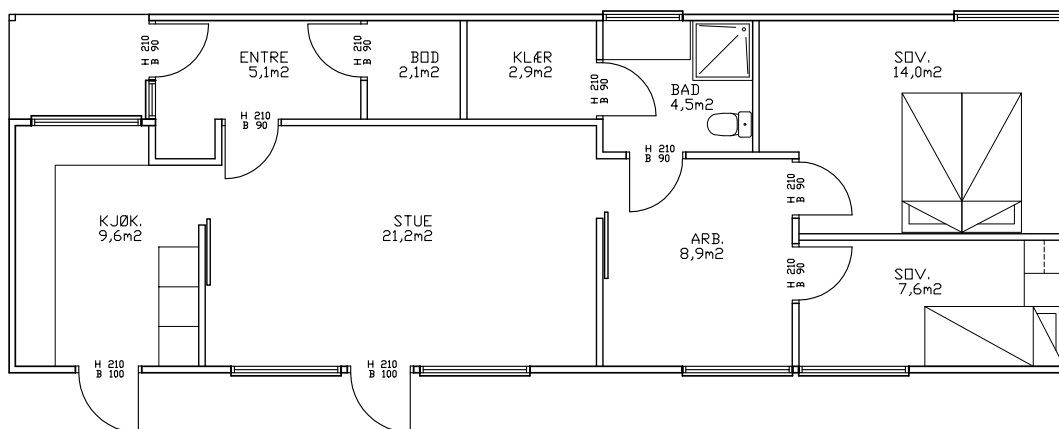
Dato: 16.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSÅS III, SMÅHUS

LEILIGHETSTYPE (DS): 3 roms



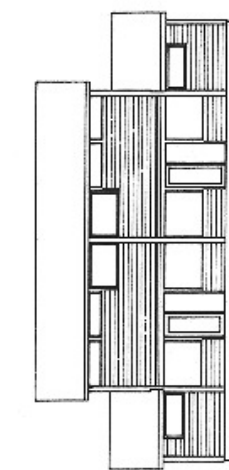
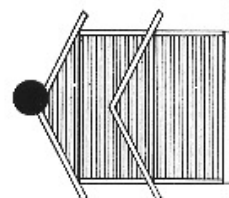
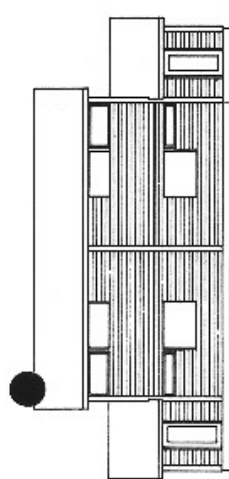
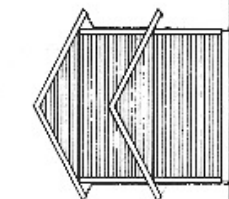
1. ETG.

(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

Dato: 16.10.01 /Rev. 0

E



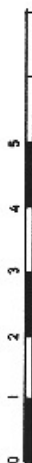
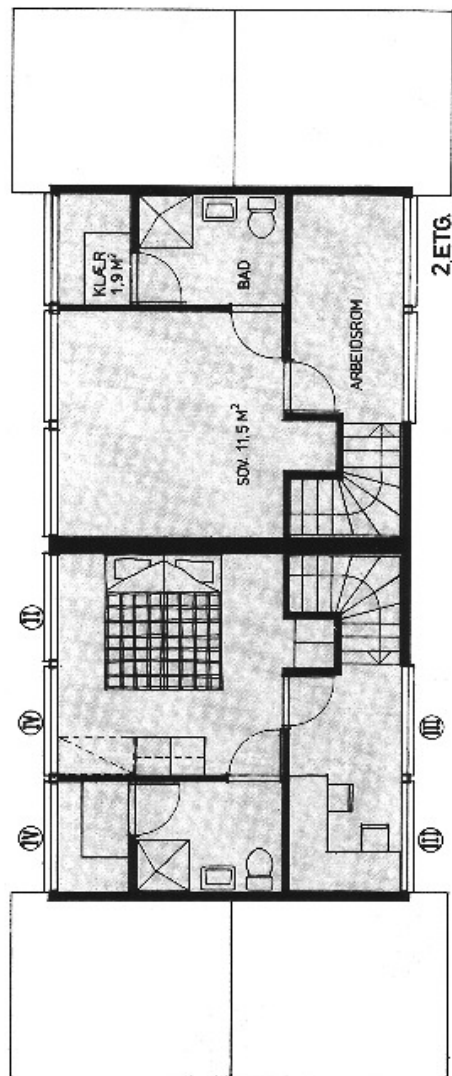
FRONT FASADE

SIDE FASADE

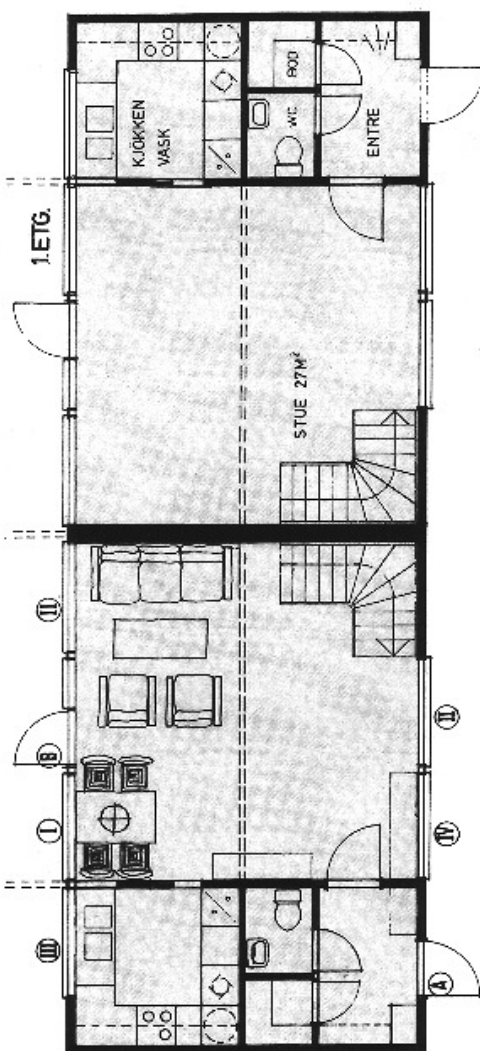
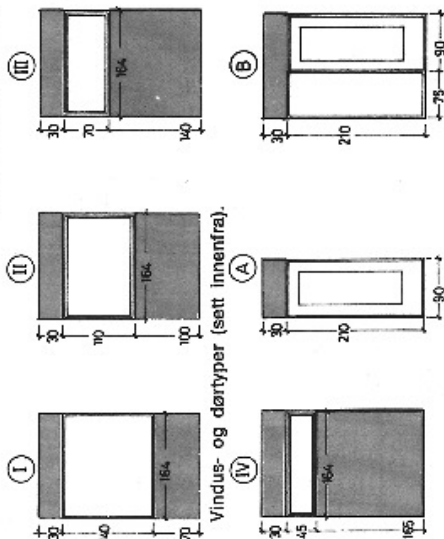
REAR FASADE

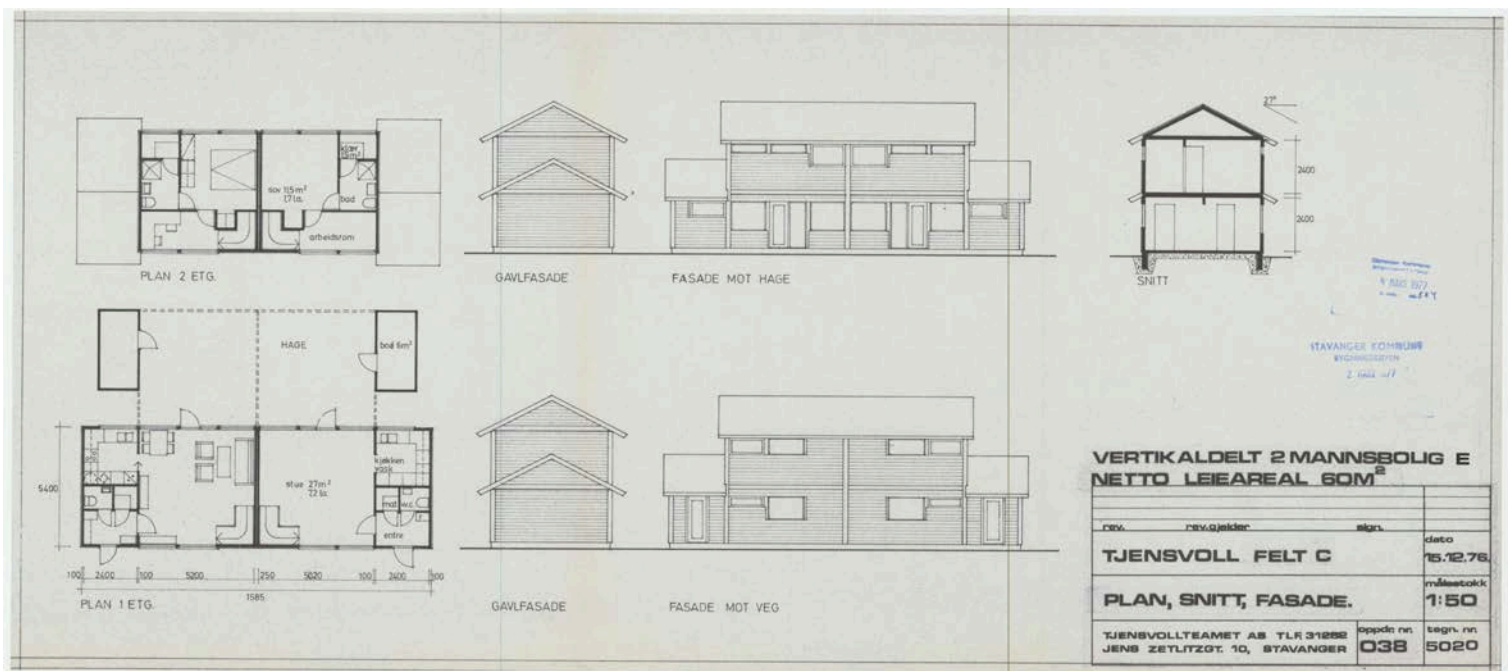
SIDE FASADE

Vertikaldelt 2-romsleilighet med 2 sengeplasser på golv. Leiearealet netto ca. 60 m².
Innskudd ca. kr.
Husleie pr. mnd. ca. kr.
1. etasje har leilighetene entre, matbod, toalett, kjøkken og stue. Fra stuen er det trapp opp til 2. etasje som inneholder arbeidsrom, soverom med plass for barneseng, bad m/dusj-kabinett og klesbod.



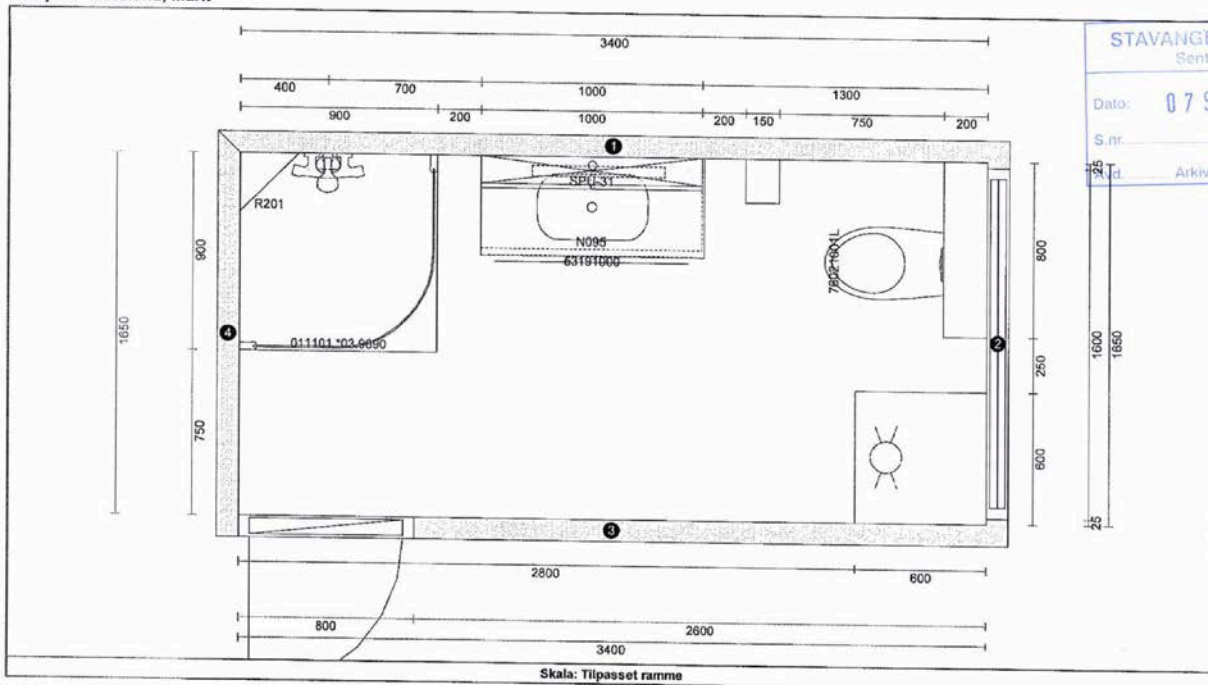
Målestokk 1 : 100





Plantegning: 825/1/1 Bad - Alternativ - 1
Prosjekt: Røssland, Marit

Skrevet ut: 12.08.2011

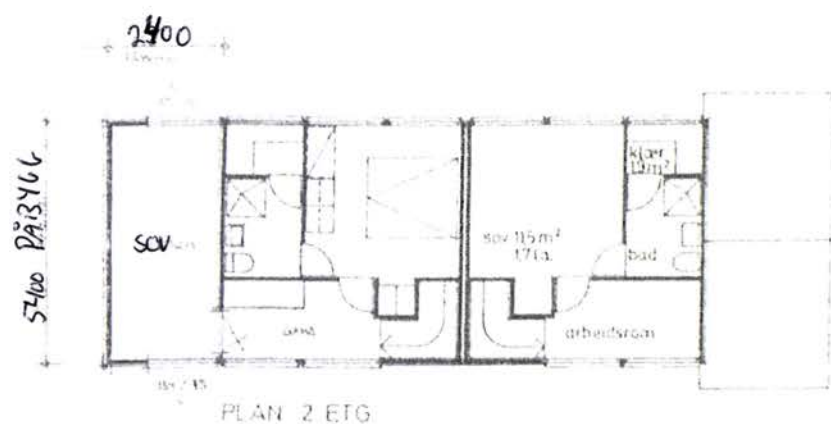


STAVANGER KOMMUNE	
Sentralt arkivet	
Dato:	07 SEPT 2011
S.nr.	J.nr.
Id.	Arkivkode

SigHalvorsen AS Bedriftsveien 14 4034 STAVANGER Telefon: Fax Organisasjonsnr.:	Dansani Inzo Bad Valnøtt, Valnøtt front	Kunde Røssland, Marit Tlf. Fax Tlf.priv. Mobil	Leveringsadresse Røssland, Marit Tlf.
---	--	---	---

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ret: Side:1 (1)

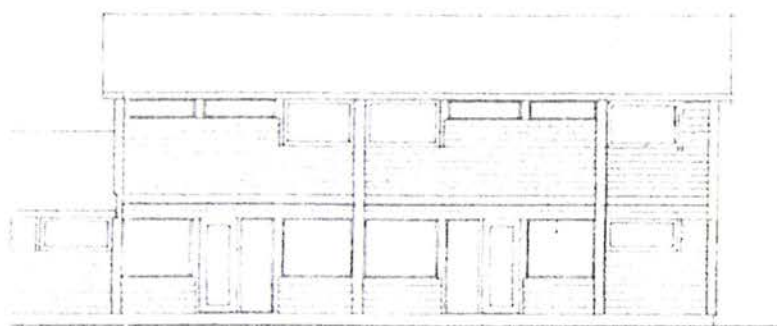


GAVLFASADE



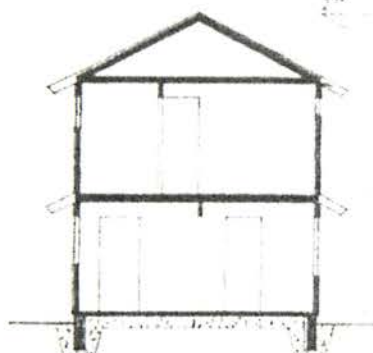
5400
GAVLFASADE

PLAN	1. ETG	2. ETG	3. ETG
SOV	115 m ²	115 m ²	115 m ²
STUE	27 m ²	27 m ²	27 m ²
KØKKEN	10 m ²	10 m ²	10 m ²
BAD	6 m ²	6 m ²	6 m ²
KLOSET	1 m ²	1 m ²	1 m ²
ENTRÉ	1 m ²	1 m ²	1 m ²
TOTALT	158 m ²	158 m ²	158 m ²

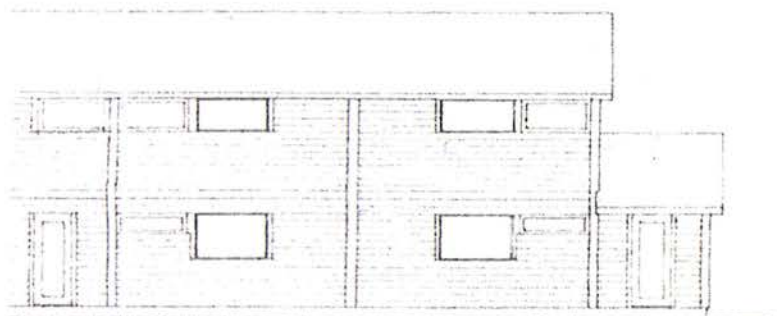


FASADE MOT HAGE

240
PABYGG



SNITT



240
PABYGG

FASADE MOT VEG

**VERTIKALDELT 2 MANNSBOLIG E
NETTO LEIEAREAL 60M²**

rev. skisse nr. rev. gjelder: PABYGG sign. J. J.		dato
TJENSVOLL FELT C		15.12.76
PLAN, SNITT, FASADE.		målestokk 1:50
TJENSVOLLTEAMET AS TLF 31282 JENS ZETLITZGT. 10, STAVANGER	oppdr. nr. 038	tegn. nr. 5020

Nabolagsprofil

Astraveien 16 - Nabolaget Solborg/Tjensvoll - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tjensvoll kirke Linje 4, X73	1 min 0.1 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	7 min 0.6 km
Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	16 min 1.4 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	20 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 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

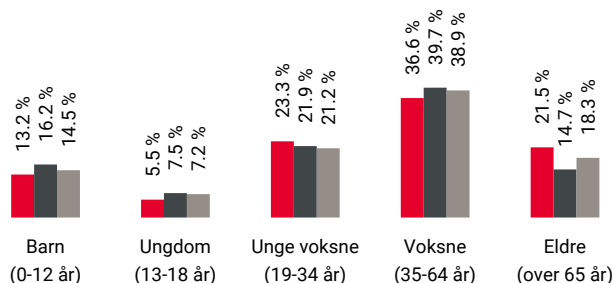
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hakkebakkeskogen private bhg. Tjensvoll...	3 min 17 barn 0.2 km
Hannes Lekestue Tjensvoll bhg. (1-5 år)	4 min 67 barn 0.3 km
Tjensås barnehage (0-5 år)	6 min 46 barn 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Tjensvoll	2 min Post i butikk, PostNord 0.2 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 84/100



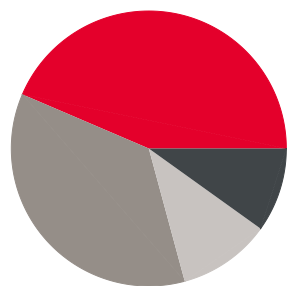
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Solborgveien balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Tjensvoll skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.4 km	
🚴 MOVA Tjensvoll	2 min	🚶
🚴 SATS Madla	17 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Madla

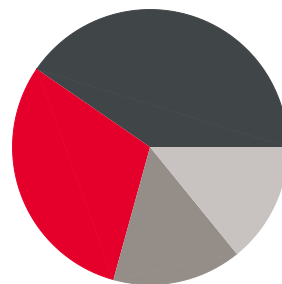
17 min 🚶



Vitusapotek Madla

16 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



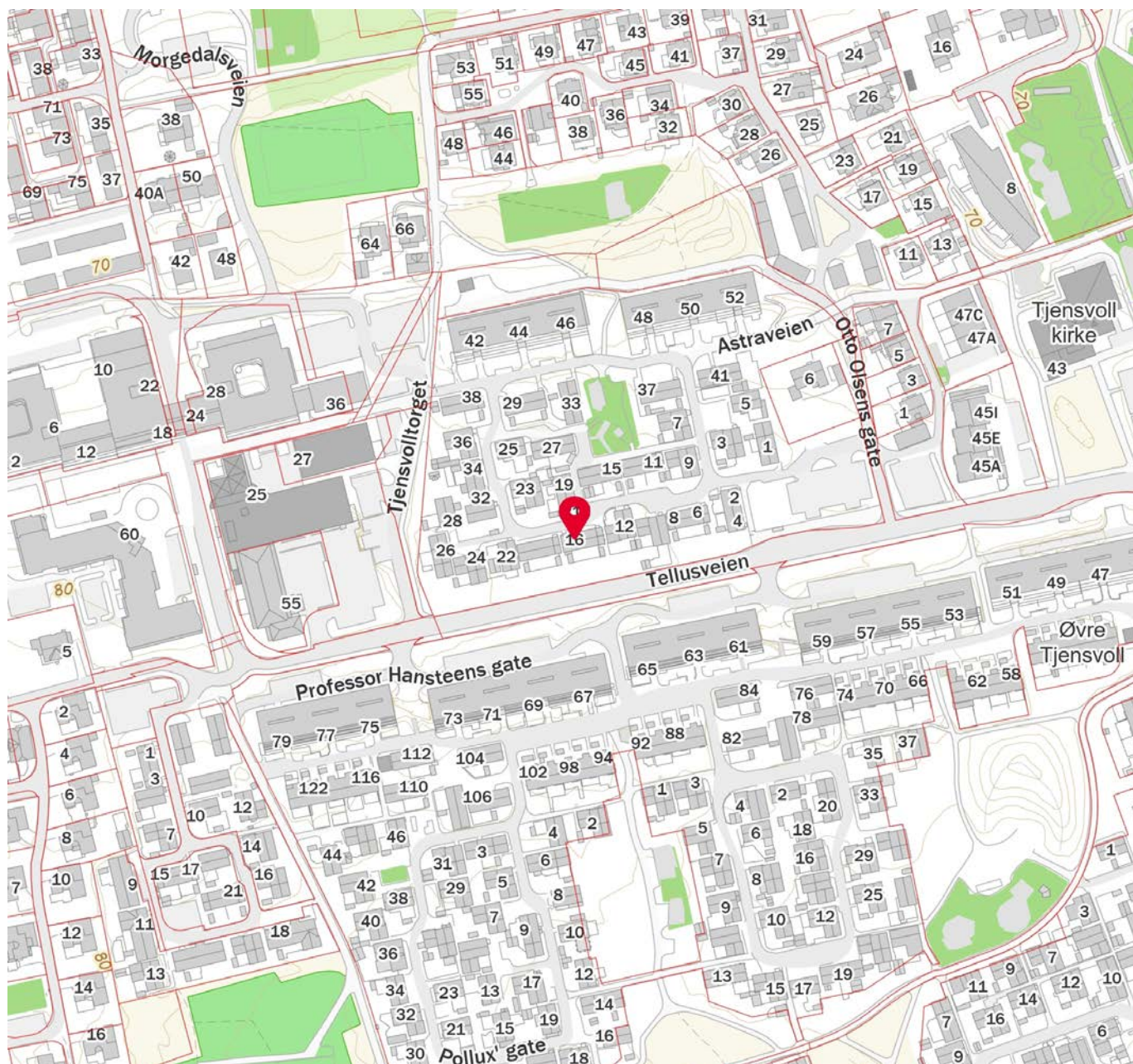
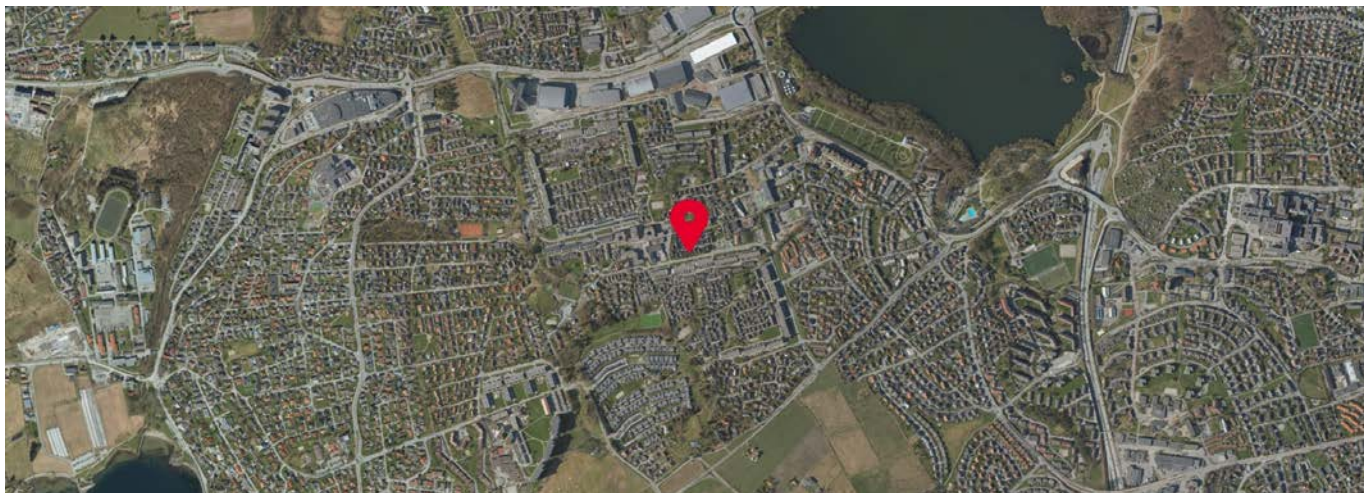
0%

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 16
4021 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@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