

aktiv.



Tjensvolltorget 6, 4021 STAVANGER

**Flott leilighet i toppetasjen av
Tjensvolltorget - Balkong med
gode solforhold - Fantastisk utsikt
- Parkering - Heis**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 634 599,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 344 395,-
Felleskostn.: Kr 7 219,-
Selger: Malene Bringeland Berthelsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 60/64 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 157
Andelsnr.: 36
Oppdragsnr.: 1413260049

Velkommen til Tjensvolltorget 6!

Velkommen til en attraktiv 2-roms leilighet på Tjensvolltorget i Stavanger! Attraktiv og sentral beliggenhet, med nærhet til det meste. Kort avstand til dagligvarebutikk, skoler, barnehager og offentlig transport. Universitetet i Stavanger ligger kun ca 6-7 minutters sykkeltur unna, og det er ca. 3 km. til Stavanger sentrum.

Leiligheten ligger i toppetasjen i en blokk der det er gjort store fasadeutbedringer.

Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, wc, soverom og bod (brukt som gjesterom). Balkongen skal innglasses, og varmpumpe installeres, noe som gir økt komfort. Sportsbod i underetasje. Parkering på felles utvendig oppstillingsplass.

En kjekk leilighet med gode solforhold og fantasstisk utsikt. Noen oppgraderinger bør etterhvert påregnes.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 60 kvm Vindfang, bod, kjøkken, stue, gang, toalettrom, bad, soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

11 kvm

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Tjensvolltorget 6 ligger i det attraktive nabolaget Tjensvoll i Stavanger, med kort vei til det aller meste.

Tjensvolltorget med ulike butikker like på utsiden av døra og Madla Amfi som bl.a. har butikker, kafêer, restauranter, treningsenter m.m.

Universitetet i Stavanger ligger kun ca 6-7 minutters sykkel tur unna, og det er ca. 3 km. til Stavanger sentrum. Gode bussforbindelser i området.

En rekke idrettsanlegg like i nærheten som Stavanger Idrettshall, tennisanlegg, ishaller, turnhall og fotballbaner.

Kort vei til nydelig turområder ved Mosvannet, Stokkavannet, Sørmarka, Møllebukta/Hafrsfjord, samt svømmeanlegget ved nye Gamlingen.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Tjensvoll skole som ligger ca 8-9 minutters gange unna, og Lassa skole som er ca 13 minutter unna. Wang Ung Stavanger og Wang Toppidrett Stavanger ligger begge 5 minutters gange fra eiendommen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med iolerglass og utvendig aluminiumsbekledning.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør med utvendig aluminiumsbekledning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra leiligheten.

TG2

Innvendige dører

Det er montert nye dører i antatt originale dørkarmen.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å tilpasse eller justere de originale karmene slik at de passer optimalt til dørbladene. Flere av tersklene er løse.

Dersom dette ikke gjøres, kan det oppstå problemer med funksjon, tetthet eller slitasje på dører og karmen over tid.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Avtrekk fra bad/kjøkken er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering eller vedlikehold av avtrekk fra bad og kjøkken, da dagens løsning er fra byggeår og kan ha redusert effekt.
Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

TG3

4. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet, eller det bør gjennomføres en oppgradering slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og våtromssikring.

Manglende dokumentasjon og eldre utførelse medfører usikkerhet om våtrommets tilstand og økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TGIU

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Østhus bygg & maskin AS (2015), Finnøy rør AS (2015)

Beskrivelse: Baderomsplater på to av veggene på bad/vaskerom. Nye baderomsmøbler (badekar/dusj, vannklosett).

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

Ja

Firmanavn: Usikker (2017)

Beskrivelse: Vannskader i en annen blokk tilknyttet borettslaget for 5-10 år siden.

Utbedret av innleid firma.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Anticimex (2017)

Beskrivelse: Sølvkre observert for flere år siden. Spraying og feller utlevert til beboere.

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

Ja

Firmanavn: Tjensvoll servicesentral (2017)

Beskrivelse: Vedlikehold av baderomsavtrekk.

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

Ja

Beskrivelse: Alle balkonger/terrasser i blokken skal glasses inn og varmpumper installeres.

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

Ja

Beskrivelse: Fasadeendring/utbedringer er gjort minimum to ganger siden byggeår.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapporter fra da mine foreldre kjøpte leiligheten i 2015.

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

Ja

Beskrivelse: Stillaser/byggearbeid rundt blokkene i borettslaget mens de setter opp varmepumper og glasser inn balkongene.

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

Ja

Beskrivelse: Utbedring i form av innglassing av balkong og varmepumper.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Ingen kjente feil eller skader.

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

Ja

Firmanavn: Østhus bygg og maskin (2015)

Beskrivelse: Flyttet vegg i boden for å gjøre boden større, tømmerarbeid ifm dette. Elektriker flyttet stikkontakt.

Innhold

4. etasje: Vindfang, bod, kjøkken, stue, gang, toalettrom, bad, soverom
Sportsbod i u. etasje

Standard

Velkommen til en attraktiv 2-roms leilighet på Tjensvolltorget i Stavanger! Attraktiv og sentral beliggenhet, med nærhet til det meste. Kort avstand til dagligvarebutikk, skoler, barnehager og offentlig transport. Universitetet i Stavanger ligger kun ca 6-7 minutters sykkel tur unna, og det er ca. 3 km. til Stavanger sentrum.

Leiligheten ligger i toppetasjen i en blokk der det er gjort store fasadeutbedringer. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, wc, soverom og bod (brukt som gjesterom). Balkongen skal innglasses, og varmepumpe installeres, noe som gir økt komfort.

Sportsbod i underetasje. Parkering på felles utvendig oppstillingsplass.

En kjekk leilighet med gode solforhold og fantasstisk utsikt. Noen oppgraderinger bør etterhvert påregnes.

Velkommen til visning!

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

TG2

Innvendige dører

Det er montert nye dører i antatt originale dørkarmene.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å tilpasse eller justere de originale karmene slik at de passer optimalt til dørbladene. Flere av tersklene er løse.

Dersom dette ikke gjøres, kan det oppstå problemer med funksjon, tetthet eller slitasje på dører og karmene over tid.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Avløpsrør

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

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

Ventilasjon

Avtrekk fra bad/kjøkken er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering eller vedlikehold av avtrekk fra bad og kjøkken, da dagens løsning er fra byggeår og kan ha redusert effekt.

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

TG3

4. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen

dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet, eller det bør gjennomføres en oppgradering slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og våtromssikring.

Manglende dokumentasjon og eldre utførelse medfører usikkerhet om våtrommets tilstand og økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

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

Hvitevarer på kjøkken følger med i handelen. Leveres i den tilstand de er på visning (brukte hvitevarer).

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- dørskifte/oppgradering

2025:

- Motor i vifteanlegg blokk 22 skiftet i februar 25 grunnet aksliing røket.

2024-2026:

- Det er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.09.2024 innglassing av alle balkonger i borettslaget.
- Det er også integrert varmpumpe i hver enkelt innglassing.
- For Mercur sin del er veggene i de 3 trappeoppgangene rehabilitert.
- De 4 store terrassene i nr 6 og nr 28 er rehabilitert. Ny tekking og isolasjon utført.

2022:

- Nytt laminatgulv

TV/Internett/Bredbånd

Kollektivt tilknyttet Telia - kontakt selger for mer informasjon

Parkering

Borettslaget har noen garasjer som leies ut. Det er egne leiekontrakter for garasjene, og plassene skal tilbakeleveres

borettslaget etter endt leietid eller ved salg av leilighet. Det kan være venteliste på parkering i garasje.

Ellers er det parkering på felles utvendig oppstillingsplass.

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP562673

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er sentralanlegg for varmt vann.

Energimerke

E

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 700 000

Omkostninger kjøper

2 700 000 (Prisantydning)

634 599 (Andel av fellesgjeld)

3 334 599 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 344 395 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 353 295 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 356 095 (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 723 663 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 894 650 for år 2024

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

Dekker styrehonorar, lønn etc., avskrivninger, forretningsførerhonorar, tilleggstjenester forretningsfører, revisjonshonorar, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, TV og/eller internett, forsikringer, kommunale avgifter, administrasjonskostnader m.m.

- Felleskostnader: 7 219 kr i måneden
- Felleskostnadene inkluderer varmtvann og kollektiv tilknytning til Telia.
- Det er vedtatt innglassing av balkonger, som vil føre til en gradvis økning i fellesgjeld. Man må også påregne at felleskostnadene vil kunne stige, når påbegynt arbeid med balkonger ferdigstilles.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 219

Andel Fellesgjeld

Kr 634 599

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.05.2026

Andel fellesformue

Kr 163 928

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Mercur

Organisasjonsnummer

951359483

Andelsnummer

36

Om borettslaget

Borettslaget Mercur ligger i Stavanger kommune og består av 129 andeler. Selskapet har organisasjonsnummer 951359483 og forretningsfører er Bate boligbyggelag.

Borettslaget er en del av sameiet Tjensvollsenteret, som har et eget styre. Borettslaget har leieinntekter fra lokaler. Felles varmtvann er inkludert i felleskostnadene, og det er heis i bygget.

Vedtatte saker:

- Det er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.09.2024 innglassing av alle balkonger i borettslaget.
- Det er også integrert varmepumpe i hver enkelt innglassing.

Pågående saker:

- Sak om 1 felles nøkkel oversendes til styret for videre undersøkelser.
- Styret jobber videre med oppfølging av innglassingsprosjektet, samt ivareta HMS og brannvern.
- Rehabilitering av lekkasjer og fuktskader.
- Oppgradering av heiser etter heiskontroll rapport.
- Utføre brannvernkontroll av alle leiligheter og felles areal.
- Stavanger kommune vil starte sitt prosjekt med å oppgradere Tjensvoll torg.
- Rehabiliterer de leiligheter som har hatt lekkasjer også etter innglassingsprosjektstart.
- Styret jobber videre med belysning på balkongene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 13560483, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12-05-2026: 4.06% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 12-05-2026: kr 24293205

Andel av saldo: kr 182891

(siste termin 31-12-2043)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 32607803101, Rogaland Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12-05-2026: 4.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 12-05-2026: kr 60000000

Andel av saldo: kr 451709

(siste termin 30-06-2039)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Borettslaget har et rammelån i forbindelse med oppgradering av balkonger. Arbeidet med oppgradering er godt igang og store deler av rammen er tatt ut. Hvis hele rammelånet blir tatt ut, så vil man måtte regne med at fellesgjeld på denne leiligheten vil stige med kr 240 911,- ifølge Arne i Bate (forretningsfører). Man må også påregne at felleskostnadene vil kunne stige noe mer.

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 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: -30 949 772,-

Årsresultat for 2025: -39 576 770,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.09.2024 innglassing av alle balkonger i borettslaget. Borettslaget vil lånefinansiere arbeidet, og andel fellesgjeld vil gradvis øke med ca. kr 585.000 for de minste leilighetene til ca. kr 825.000,- for de største leilighetene, frem mot ferdigstilling av prosjektet.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak om felles nøkkelsystem er oversendt til styret for videre undersøkelser. Styret anser tiltaket som kostbart og har det ikke som prioritet per i dag.

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert søknad om dyrehold med erklæring sendes styret

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, sikringskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 157 i Stavanger kommune. Andelsnr. 36 i Borettslaget

Mercur med orgnr. 951359483

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/25/157:

31.03.1977 - Dokumentnr: 3985 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:25 Bnr:54

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

30.12.1980 - Dokumentnr: 19239 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 5800/10000

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2100/10000

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1965/10000

Snr: 4

Formål: Næring

Sameiebrøk: 135/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "fasadeendring" på Tjensvolltorget 2, 4, 6, 10, 12, 18, 20, 22, 24, 28, 36, 48 - 25/157, datert 23.04.2025.

Det foreligger ferdigattest for "nedgravde avfallscontainere" på Tjensvolltorget 24, gnr/ bnr 25/157, datert 09.02.2016.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "bygning" på eiendommen gnr. 25, bnr. 158,

Tjensvolltorget 6 Vestblokken, datert 27.11.1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.11.1978.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/sentrumsformål/kombinert bygg

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Tjensvollsenteret (plan-ID 1183).

Eiendommen er i planen regulert til annet kombinert formål (bolig/sentrumsformål)..

19.09.1988

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), med ikrafttredelse 28.06.2024. Et delareal på 6937.3 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg kombinert med områdenavn KBA9, og et delareal på 161.01 kvm er avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B3.

En del av eiendommen er berørt av planforslaget for 'Detaljregulering for Tjensvolltorget 25 - 27' (plan-ID 2839). Planen har status som planforslag. Formålet for det berørte delarealet på 169.76 kvm er avsatt til torg.

Eiendommen er berørt av hensynssone H110 - Nedslagsfelt drikkevann, i henhold til Kommuneplanens arealdel 2023-2040.

Adgang til utleie

(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.

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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger/overtakelse kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

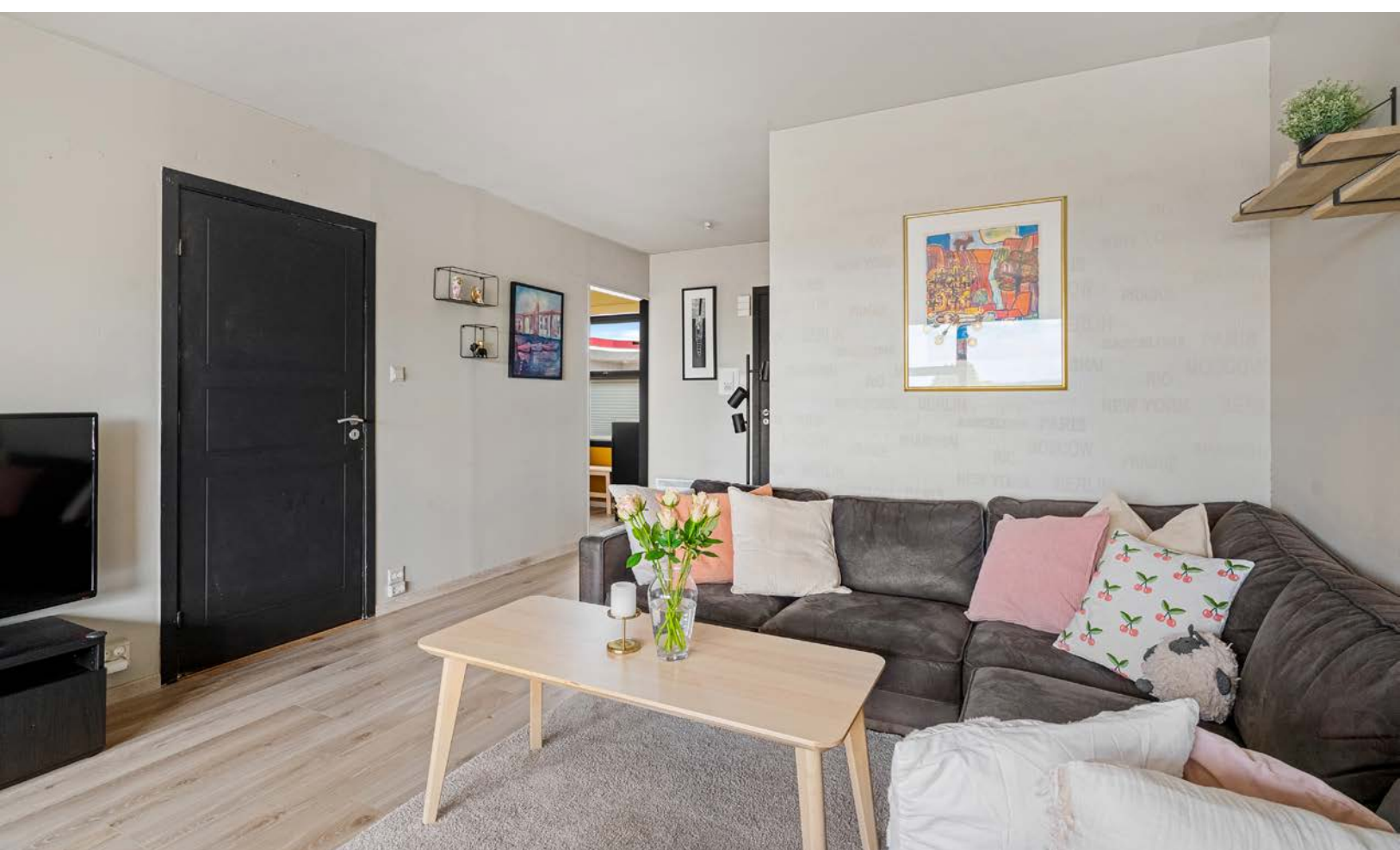
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

22.05.2026



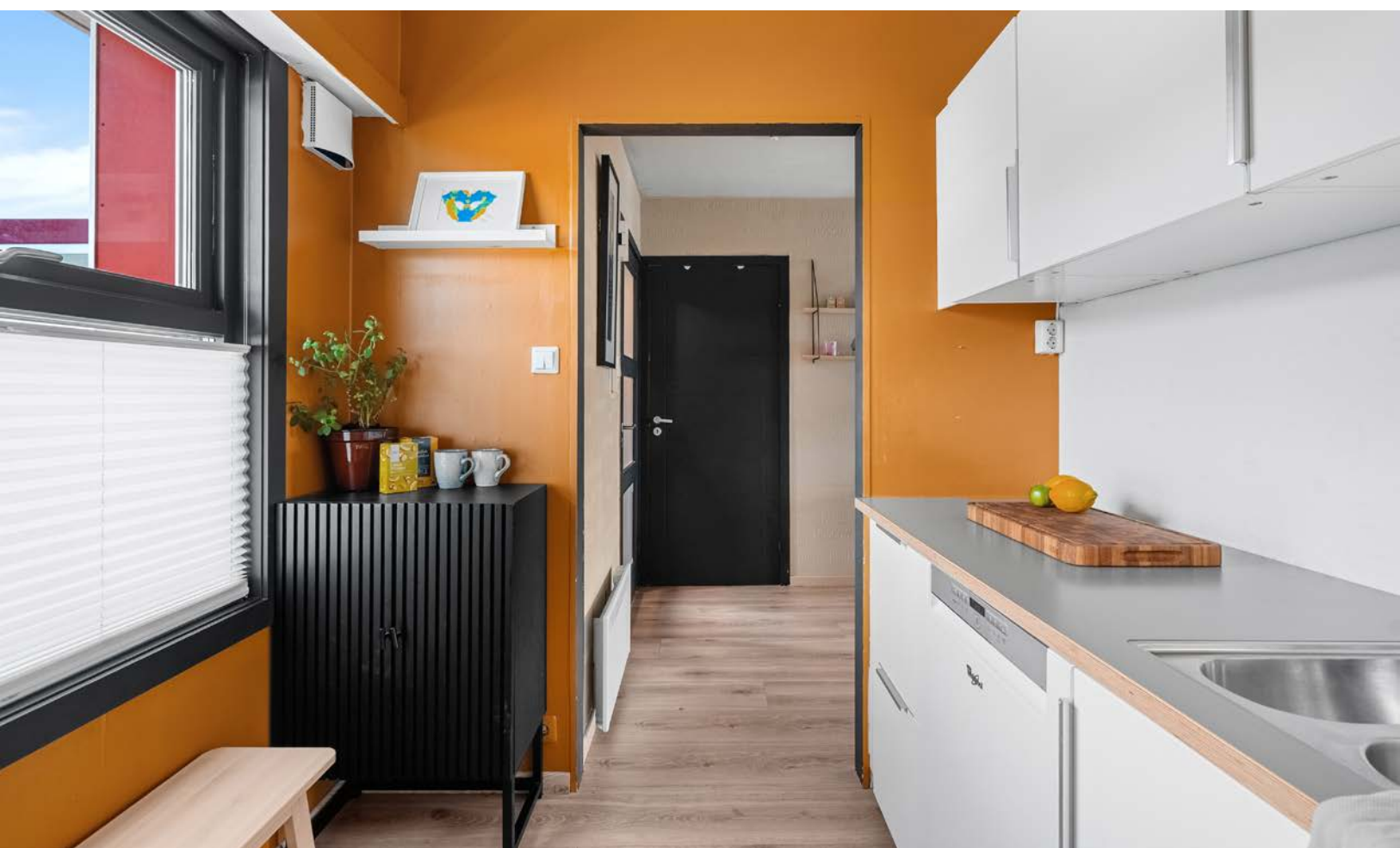






















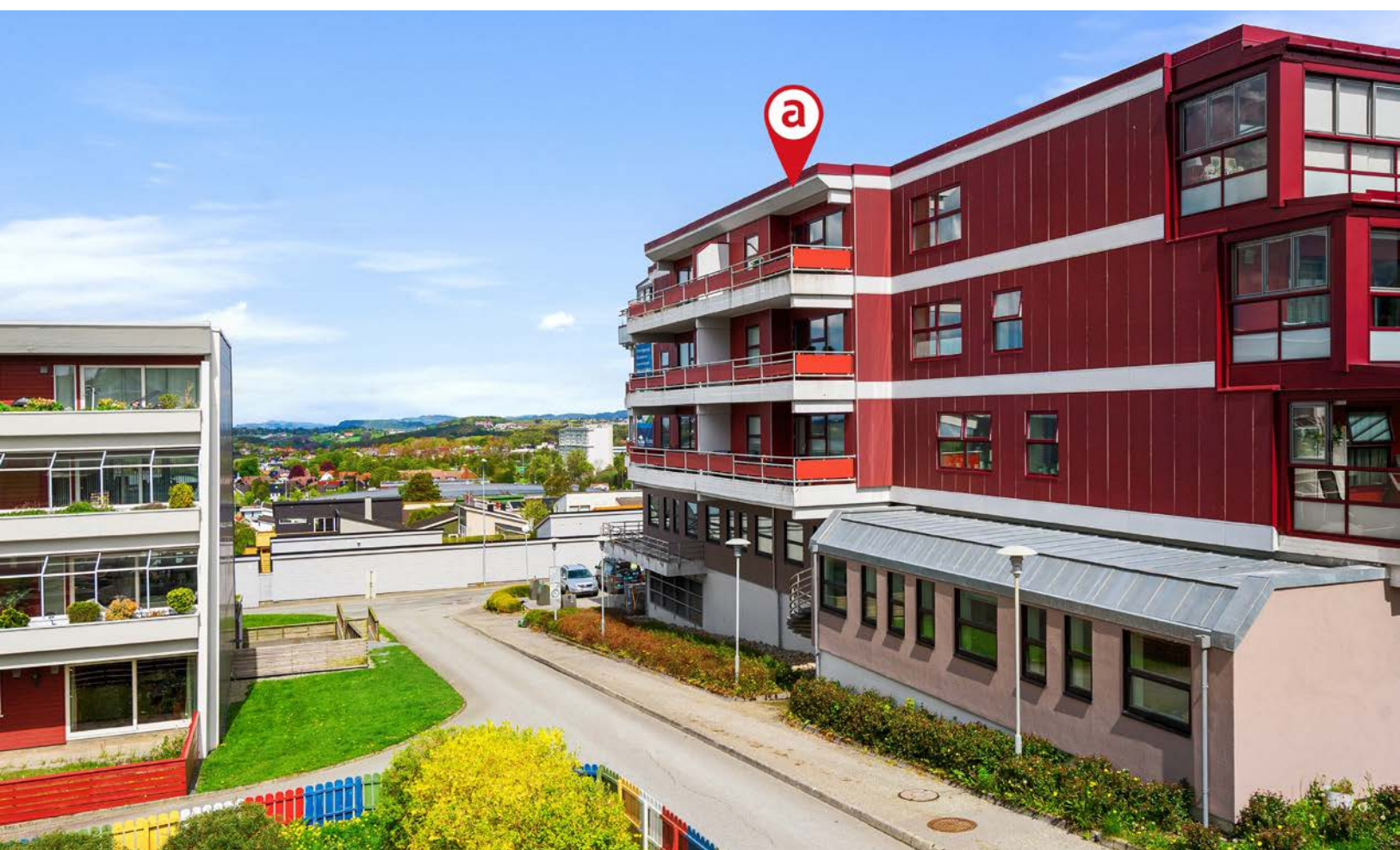


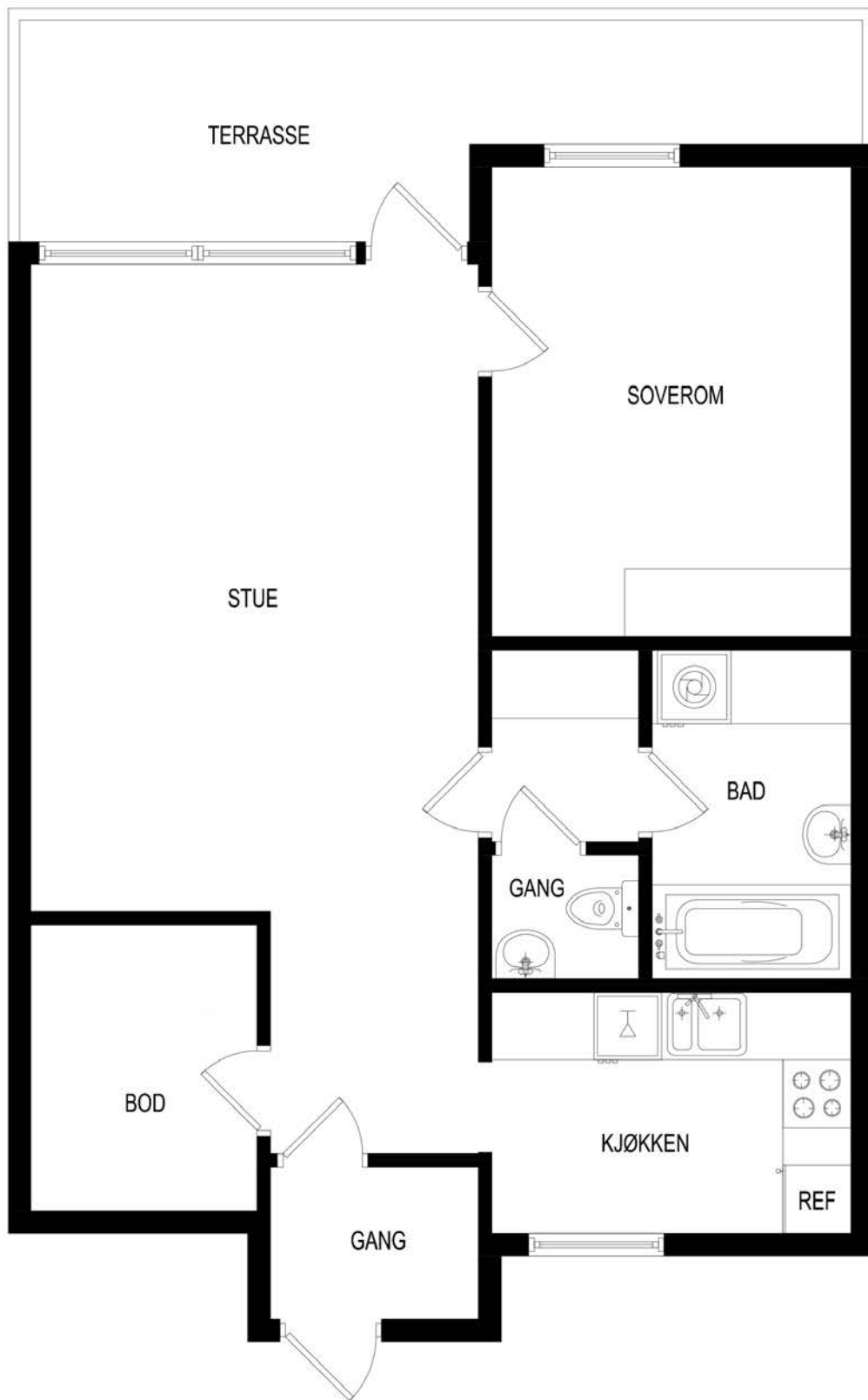












Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Tjensvolltorget 6 , 4021 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 25, bnr. 157



Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 12162-1905

Referansenummer: LE9010

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 011115



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løstøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

Leilighet i borettslag fra 1975 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger 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.

Leilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med iolerglass og utvendig aluminiumsbekledning.

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør med utvendig aluminiumsbekledning.

Balkong ut fra leiligheten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast of støpejern i bygget

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Rekkverket på balkong bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

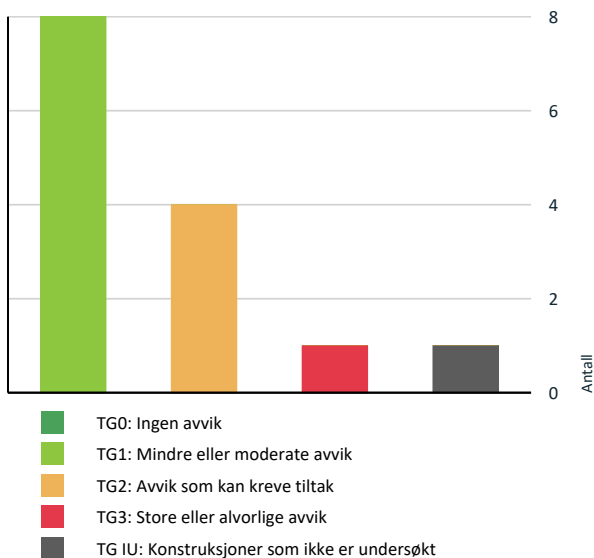
[Gå til side](#)

Leilighet

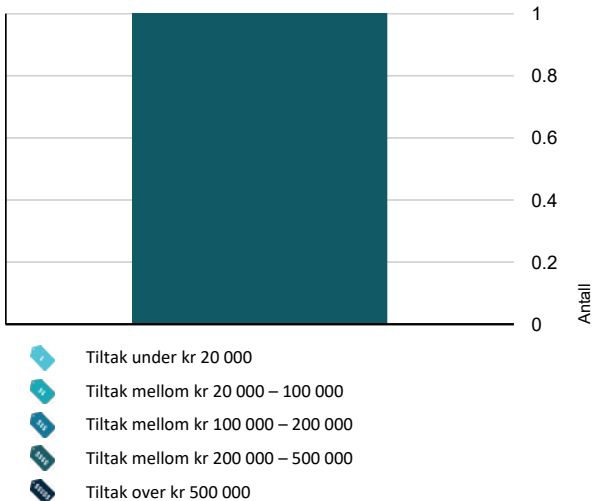
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

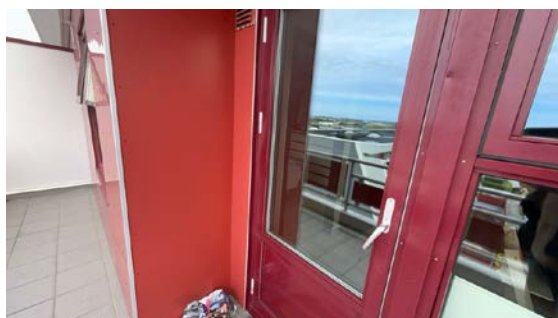
Bygningen har malte trevinduer med iolerglass og utvendig aluminiumsbekledning.



TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør med utvendig aluminiumsbekledning.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra leiligheten.



INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

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

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert nye dører i antatt originale dørkarmen.

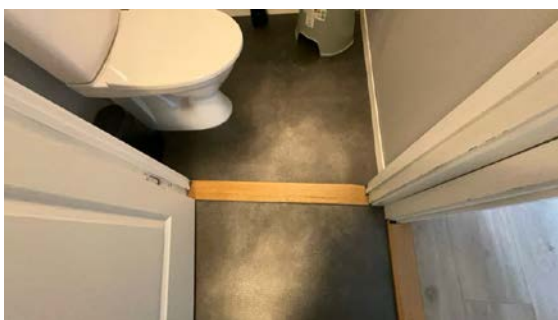
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å tilpasse eller justere de originale karmene slik at de passer optimalt til dørbbladene. Flere av tersklene er løse.

Dersom dette ikke gjøres, kan det oppstå problemer med funksjon, tetthet eller slitasje på dører og karmen over tid.

Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet, eller det bør gjennomføres en oppgradering slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og våtromssikring.

Manglende dokumentasjon og eldre utførelse medfører usikkerhet om våtrommets tilstand og økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



4. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom mot bad.



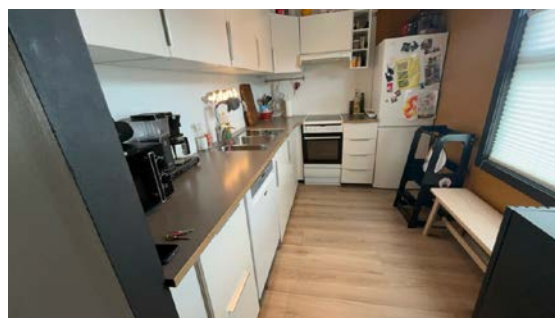
KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



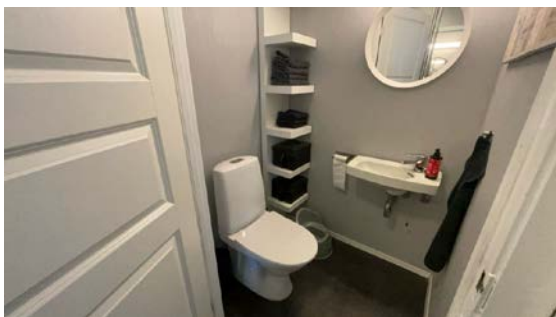
SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med wc og håndvask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

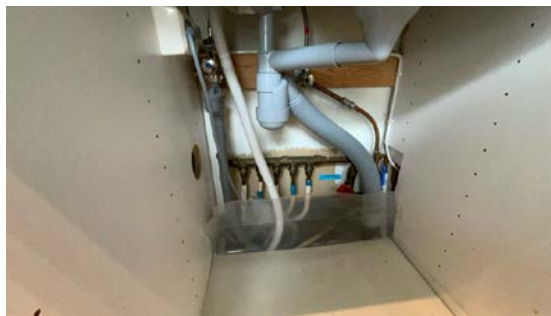
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast of støpejern i bygget

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Avtrekk fra bad/kjøkken er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det anbefales å vurdere oppgradering eller vedlikehold av avtrekk fra bad og kjøkken, da dagens løsning er fra byggeår og kan ha redusert effekt.
Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

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.
1 Det er ikke kjent når sikringskap ble oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

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

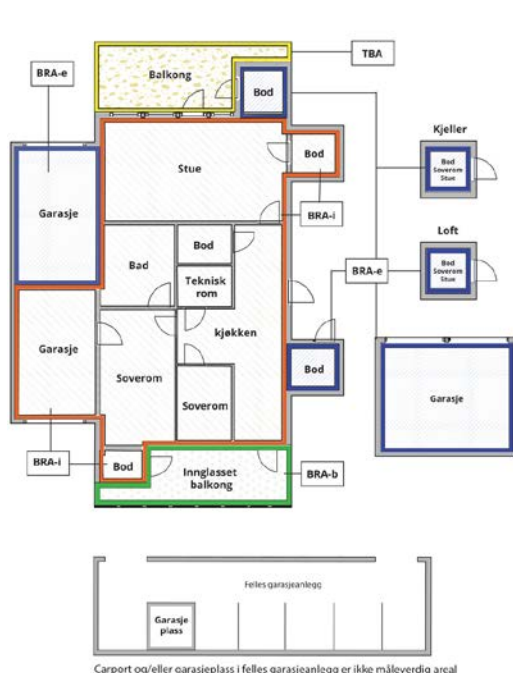
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	60			60	11
Underetasje		4		4	
SUM	60	4			11
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Vindfang, bod, kjøkken, stue, gang, toalettrom, bad, soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Bod i underetasje er oppmålt til 3,7 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eiers egenerklæring har opplysninger om utførte arbeider på baderom.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Asbjørn Frafjord Malene Bringeland Berthelsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	25	157		0	7099.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tjensvolltorget 6

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
405/BORETTLAGET MERCUR	951359483	405		Berthelsen Malene Bringeland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

36

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tjensvoll i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.05.2026	Tegninger er kontrollert	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

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 funksjonsprøving 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

Malene Bringeland Berthelsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tjensvolltorget 6
4021 STAVANGER

1103-25/157/0/0



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Østhus bygg & maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsplater på to av veggene på bad/vaskerom. 2015.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Finnøy rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye baderomsmøbler (badekar/dusj, vannklossett).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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, 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**

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vet at det var vannskader i en annen blokk tilknyttet borettslaget for 5-10 år siden. Mener det ble reklamasjonssak, ble ihvertfall tatt hånd om av firma. Utbedret nå.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på hvilket firma, da de ble innleid av borettslaget og dette ikke hadde noe med vår blokk å gjøre.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Observert sølvkre for flere år siden. Anticimex ble koblet på, de var i leilighetene og sprayet, og så fikk vi feller. Ikke observert sølvkre etter utbedringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Spraying/middel fra anticimex, og utlevert feller til beboere.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Tjensvoll servicesentral

Beskrivelse av arbeidet: Jevnlige hatt vaktmestere innom for støvsug/vedlikehold av baderomsavtrekk.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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

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

♦ **Ja**

Alle balkonger/terasser i hele blokken skal glasses inn og varmepumper satt inn i alle leiligheter.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fasadeendring/utbedringer er gjort minimum to ganger siden byggeår som vi vet om.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ja

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapporter fra da mine foreldre kjøpte leiligheten i 2015.



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

♦ Ja

Stillaser/byggearbeid rundt blokkene i borettslaget mens de setter opp varmepumper og glasser inn balkongene. Hørte noe støy fra arbeidet i fjor sommer, men ikke vært plaget med dette siden.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Utbedring i form av innglassing av balkong og varmepumper

Generelt

29. 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

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Østhus bygg og maskin

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet veggen i boden for å gjøre boden større, tømrerarbeid ifm dette. De hadde innleid elektriker med seg til å flytte stikkontakt i dette rommet. Vet ikke hvilket firma, men faglært.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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.

Vedtekter

for Borettslaget Mercur, org nr 951 359 483, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 3. mars 2005. Sist endret på generalforsamling 17.03.2015.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 og 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.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 1 av 2

Borettslaget Mercur	Vår ref.:	137/36
Tjensvolltorget 6	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Malene Bringeland Berthelsen
Organisasjonsnr: 951 359 483	Andelsnr:	36

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 569

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 7 219

Objekt: Garasje nr. 51 (300 - 31) 350

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 634 599 Gjeld siste årsoppg.: 666 263

Klient ajourf. lån: 84 293 205 Klient gj. s. årsoppg.: 84 293 205

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13560483, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 4.06% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 12.05.2026: 24 293 205

Andel av saldo: 182 891

Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.12.2043)

pt.rente

Lånenummer: 32607803101, Rogaland Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 4.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 12.05.2026: 60 000 000

Andel av saldo: 451 709

Første termin: 30.03.2025 Første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.06.2039)

pt rente

Lånet er deldiskontert, total beløp 92 000 000

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kaj Erik Bringeland

Adresse: Tjensvolltorget 28

Postnr/-sted: 4021 STAVANGER

Telefon: Mob.: 41103119

E-post: borettslaget.mercur@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	163 928	Gjeld:	666 263	Andre inntekter:	7 071
		Utgifter:	27 208		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	65 100
Andelsnr:	36	Partialobligasjonsnr:	36

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 2 av 2

Borettslaget Mercur	Vår ref.:	137/36
Tjensvolltorget 6	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Malene Bringeland Berthelsen
Organisasjonsnr: 951 359 483		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1978
Gårds/bruksnr: 25/157
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP562673

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.09.1978	SSBnr:	H0405		
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Søknad til styret ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA-I	57
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms Type G	P-rom	57
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Blokkbebyggelse. med 129 andeler
 - Del av sameiet Tjensvollsenteret som har eget styre.
 - Kommunen kan eie 50 % av andelene .
 - . Felles varmtvann inkludert i felleskostnader.
 - Kollektivt tilknyttet Telia - kontakt selger for mer informasjon
 - Parkering: Borettslaget har noen garasjer som leies ut. Det er egne leiekontrakter for garasjene, og plassene skal tilbakeleveres borettslaget etter endt leietid eller ved salg av leilighet.
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - Styret i borettslaget vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon
 - Det er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.09.2024 innglassing av alle balkonger i borettslaget.
 - Det er også integrert varmpumpe i hver enkelt innglassing.
- Borettslaget vil lånefinansiere arbeidet, og andel fellesgjeld vil gradvis øke med ca. kr 585.000 for de minste leilighetene til ca. kr 825.000,- for de største leilighetene, frem mot ferdigstilling av prosjektet.
- Dette kommer i tillegg til nåværende andel fellesgjeld.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Heis til leilighet

Borettslaget Mercur



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Mercur.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

Mandag 13.04.2026, kl. 18:00

Møterom Mercur

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for to år
- 5.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Mercur

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 300.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Ønsker å informere om at sittende styre i Mercur borettslag ønsker å fortsette i sine verv 2026/2027.

Kaj Erik Bringeland, Styreleder Møteleder

Daniels Sunde Styremedlem - ikke på valg

John Faltin Widding Styremedlem - ikke på valg

Ingebjørg Lunde, Varamedlem

Pernille Hægeland, Varamedlem

Det er ikke kommet inn forslag til nye.

Med hilsen Valgkomiteen ved Ellen Karin Rusman og Greta Granås

5.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteen innstiller Kaj Erik Bringeland som styreleder for to år

Forslag til vedtak: Kaj Erik Bringeland velges som styreleder for to år

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteen innstiller Ingebjørg Lunde og Pernille Hægeland som varamedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Ingebjørg Lunde og Pernille Hægeland velges som varamedlemmer for ett år

5.3 Valg av valgkomité

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

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

137 Borettslaget Mercur

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		8 850 264	7 831 836	11 505 008
Leieinntekt garasje		207 750	220 000	138 250
Leieinntekt lokaler		66 790	65 097	66 790
Tillegg felleskostnader		1 200	1 200	0
Leieinntekter fra antenner		26 968	50 754	26 968
Tilskudd	1	0	123 750	0
Andre driftsinntekter		0	-350	0
Beboeroppdrag		17 652	3 150	12 412
Sum inntekter		9 170 624	8 295 437	11 749 428
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	342 300	285 250	342 300
Avskrivninger	8	0	14 375	0
Forretningsførerhonorar		172 596	164 064	180 708
Tilleggstjenester forretningsfører		49 873	83 755	50 900
Revisjonshonorar	3	18 543	17 258	25 000
Vaktmestertjenester	4	217 447	172 664	373 300
Drift og vedlikehold	5	3 141 101	5 772 502	1 882 000
TV og/eller internett		682 341	658 180	784 493
Renovering	6	39 190 364	930 948	32 000 000
Forsikringer		1 007 210	902 434	1 146 868
Kommunale avgifter		1 271 216	839 629	1 130 059
Kontingent Boligbyggelag		45 150	38 700	45 150
Administrasjonskostnader		61 628	160 581	39 000
Sum kostnader		46 199 767	10 040 339	37 999 778
Driftsresultat		-37 029 143	-1 744 902	-26 250 350
Finansielle poster				
Renteinntekter		894 607	136 637	500 000
Rentekostnader		3 442 234	1 177 768	5 199 422
Netto finanskostnader		2 547 626	1 041 131	4 699 422
Resultat	7	-39 576 770	-2 786 032	-30 949 772

137 Borettslaget Mercur

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	8	180 300	180 300
Bygninger	8	30 983 158	30 983 158
Parkeringsanlegg	8	1 626 800	1 626 800
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	4	70 025	70 025
Langsiktige fordringer		1 014 380	1 466 081
Sum anleggsmidler		33 874 663	34 326 364
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		76 500	262 107
Forskuddsbetalte kostnader		1 831 146	1 673 421
Andre fordringer		43 964	155 410
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		22 221 968	440 962
Sum omløpsmidler		24 173 579	2 531 899
SUM EIENDELER		58 048 242	36 858 263

137 Borettslaget Mercur

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		12 900	12 900
Opptjent egenkapital		-39 094 700	482 069
Sum egenkapital	9	-39 081 800	494 969
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10	24 293 205	25 158 048
Pant- og gjeldsbrev lån	10	60 000 000	0
Borettsinnskudd		8 868 000	8 868 000
Garasje innskudd		465 700	465 700
Sum langsiktig gjeld		93 626 905	34 491 748
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		156	11 623
Leverandørgjeld		3 462 407	1 434 458
Annen kortsiktig gjeld		41 524	425 465
Sum kortsiktig gjeld		3 504 087	1 871 546
Sum gjeld		97 130 992	36 363 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 049 192	36 858 263

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kaj Erik Bringeland
Styreleder

Daniel Sunde
Styremedlem

John Faltin Widding
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2023
Offentlig tilskudd	0	123 750
SUM	0	123 750

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	300 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	35 250
Sum personalkostnader	342 300	285 250

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2025	Regnskap 2023
Innestående 31.12	70 025	70 025
Netto driftskostnader	8 656 714	8 183 140
Innbetalt driftskapital i år	356 460	327 024
Andel drift	217 447	172 664
Skylder/Til gode hos TSS	Til gode 139 013	Til gode 154 360

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	135 133	93 000
6390 Andre driftskostnader	0	6 875
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 230 558	5 043 003
6610 Driftsutgifter til Tjensvollsenteret	451 701	379 653
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	22 894	28 290
6730 Teknisk rådgivning	106 888	152 154
6780 Drifts- og serviceavtaler	193 928	69 527
Sum	3 141 101	5 772 502

Note 6 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Fasaderenovering	39 190 363,99	930 948

Note 7 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-39 576 770	-2 786 032
Opptak av lån	60 000 000	0
Avdrag på lån	-864 843	-810 006
Tilbakeføring av avskrivning	0	14 375
Endring disponible midler	19 558 387	-3 581 663
Omløpsmidler	24 173 579	2 531 899
Kortsiktig gjeld	3 504 087	1 871 546
Disponible midler	20 669 492	660 354

Note 8 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygninger	Tomter	Parkeringsanlegg	Fliser balkonger/svalg	Nedgravd søppelanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 500	28 876 683	180 300	1 626 800	1 300 000	806 475
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 500	28 876 683	180 300	1 626 800	1 300 000	806 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	172 500	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	28 876 683	180 300	1 626 800	1 300 000	806 475
Anskaffelsesår :	2019	1979	1979	1979	2012	2015
Antatt levetid i år :	5					

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	12 900	0	12 900
Egenkapital	-39 094 700	-39 576 769	482 069
Sum Egenkapital	-39 081 800	-39 576 769	494 969

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Rogaland Sparebank	Husbanken
Formål:		Renovering
Lånenummer:	32607803101	13560483
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2013
Rentesats:	4.94 %	4.30 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	60 000 000	35 914 940
Lånesaldo 01.01:	0	25 158 048
Avdrag i perioden:	0	864 843
Opptak i perioden:	60 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	60 000 000	24 293 205
Saldo 5 år frem i tid:	42 244 421	19 206 395

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 93 626 905,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en verdi på kr 33 874 663,-

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Mercur.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Mercur

Styreleder	Kaj Erik Bringeland (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	John Faltin Widding (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Daniel Sunde (sign.)	20.03.2026



KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Mercur

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Mercur som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-23 14:25:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 954YP-0KN7D-BRALP-UUJPIK-81FB 1-9KJXX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsrapport Mercur 2025-2026

Styret har i skrivende stund (24.03.2026) hatt 10 styremøter. Videre foretatt flere befaringer mtp parkeringssituasjonen, HMS, dørskifte/oppgradering, overvåkningsanlegget og innglassingsprosjektet. John Faltin Widding har i dette året hatt ansvar for parkeringsliste, mens Daniel Sunde har skjøttet HMS oppfølgingen. Parkeringssituasjonen er ikke ideell mtp innglassingsprosjektet og Balkongentreprenørens utstyr og arbeidsområde, men kun et lite år igjen. Heldigvis er kommunens legekantoroppussing ferdig nå. Og til høsten fikser kommunen opp på bakkenivå. Torget skal fornyes m grønne lunger, nye benker og pergola.

Styreleder har vært med på 52 møter i tillegg til styremøtene. Dette være seg bla Byggherremøter med Obos Prosjekt og Balkongentreprenøren, Stavanger kommune, Kaph entreprenør mfl.

I tillegg har det vært 3 møter i Sameiet Tjensvolltorget hvor styreleder Mercur er styremedlem. Beboermøter er også gjennomført i denne perioden, her 4 stk (disse fortsetter vi med ca 2.hver måned i prosjektperioden).

Det er altså travle tider fortsatt.

Styret har hatt fokus på å ordne opp i mangler mtp HMS og brannvernrapporter. Det er gledelig å kunne nevne at vi nå ligger på grønt nivå da vi har slavisk tilstrebet å følge opp og utbedre etter de gjeldende lovverk og regler som styrer dette.

Kommende år (her menes fra nå og fremover) rehabilitere de leiligheter som har hatt lekkasjer også etter innglassingsprosjektstart. Vi er sårbare når fasadene blottlegges og det har dessverre flere fått merke. Gledelig nok har disse ikke hatt flere opplevelser etter ny innglassingsfasade kom på plass. Vi jobber videre med belysning (som skal være lik hos alle) på balkongene, samt oppfølging beboere og hjelpe der vi kan.

Som det fremgår av innkallingen til generalforsamlingen, fremgår det at nåværende styre ønsker gjenvalg. Vi ønsker å se prosjektet ferdig, samt fortsette fokuset vi har på HMS, vedlikehold, hjelp for alle beboere, økonomisk kontroll og alt som følger med vervet. Vi tar dette på alvor og ønsker å være like tilgjengelige som i året som har gått.

Det er en ære å være deres utvalgte og vi håper vi har bidratt til en forhåpentligvis best mulig bosituasjon og ymse ila året som har gått og det kommende.

Mvh styret

Kaj Erik Bringeland

Styreleder

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(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.

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Mercur mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Møterom Mercur.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Arne Eirikson Gundersen ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Irene Haaland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Det var 16 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 18 stemmeberettigede.

Dessuten deltok Arne E. Gundersen fra Bate boligbyggelag

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling og saklisten.

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Møteleder presenterte hovedpostene i årsregnskapet.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styreleder orienterte fra styrets arbeid.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 300.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteen innstiller Kaj Erik Bringeland som styreleder for to år

Vedtak:

Kaj Erik Bringeland ble valgt til styreleder for to år, ved akklamasjon.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteen innstiller Ingebjørg Lunde og Pernille Hægeland som varamedlemmer for 2 år

Vedtak:

Ingebjørg Lunde og Pernille Hægeland ble valgt til varamedlemmer for 1 år, ved akklamasjon

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Ellen Karin Rusman og Greta Granås ble valgt til valgkomité, ved akklamasjon.

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

Vedtak:

Kaj Erik Bringeland ble valgt som delegat til Bate sin generalforsamling.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Kaj Erik Bringeland - valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: Daniel Sunde - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: John Faltin Widding - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Ingebjørg Lunde - valgt for 1 år i 2026
Varamedlem: Pernille Hægeland - valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Stavanger 13.04.2026

Protokoll for Borettslaget Mercur

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Eirikson Gundersen (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Irene Haaland (sign.)	14.04.2026

Borettslaget Mercur



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Mercur.

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.

Onsdag 23.04.2025, kl. 17:30

Møterom Mercur 2 etg.

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 REFINANSIERING av alle lån etter oppussing

6 1 felles nøkkel

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av valgkomité
- 7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Mercur

2. Årsregnskapet for 2024

Det opplyses om at årsregnskapet ikke er signert av styret, og at revisjonsberetning ikke er utstedt. Dette da revisor ikke var ferdig med revidering av årsregnskapet på utsendelses tidspunktet av innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år. Dette under forutsetning av at styret signerer årsregnskapet for 2024 og at revisjonsberetning utstedes.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 300.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. REFINANSIERING av alle lån etter oppussing

Hei :)

Jeg regner med att Tjensvolltorget "**refinansierer**" alle lån vi har på blokkene etter "oppussingen" ???

Eg leste dette i banken

>>>>

Å refinansiere vil si å gjøre endringer på eksisterende gjeld.

Her er tre eksempler på refinansiering av boliglån:

Du slår sammen lån:

Har du flere lån som til sammen utgjør mindre enn 85 % av verdien på boligen din, kan du slå sammen disse til ett lån, med én rente og én nedbetalingsplan.

Du får lavere rente:

Boligen din har steget i verdi og/eller du har betalt ned så mye på lånet at du har lavere belåningsgrad og dermed kan få lavere rente.

Du øker lånet ditt i banken:

Hvis du skal pusse opp eller gjøre andre investeringer kan du øke lånet du har på boligen din i dag.

<<<<

og "refinansiering" høres billigere ut enn og betale på 2-3 lån og betale mindre "felleskostnad" hver mnd som blir vell 8-9 tusen hver mnd etter oppussingen...

Helsing Jan A Andersen - L-313 i nr 28

Forslag til vedtak: refinansier alle lån

Styrets innstilling: Borettslaget har en god plan på langsiktig finansiering av renoveringsprosjektet.

Borettslaget har per i dag 2 lån, hvorav et lån er i Husbanken men en rente p.t. på 4,646%
Dette lånet er forventet innfridd 30.12.2043, og vil være uklokt å refinansiere i annen "privat" bank, til høyere rentebetingelser.

Det andre lånet, som går til renoveringsprosjektet, er hos Rogaland Sparebank, men en rente p.t. 5,44%.
Ved ferdigstillelse av renoveringen, vil det ikke være mulig å refinansiere dette lånet i Husbanken, slik at langsiktig gjeld i borettslaget vil være fordelt på to lån.

Styrets forslag til vedtak: Tatt til orientering.

6. 1 felles nøkkel

Hei

Kunne ønske vi hadde en nøkkel som kunne gått til alle dørene i bygget . Nå bruker vi jo

en til hoveddør

en til postkassen

en til garasjen

en til boden

synes det er litt mye å forholde seg til.

mvh John

Forslag til vedtak: Få byttet låsesystem

Styrets innstilling: Dette er et kostbart tiltak, som styret per i dag ikke har prioritert. Styret er klar over utfordringen, og vil på sikt se på hvilke løsninger som kan gjøres for et felles nøkkelsystem, og kostnadene ved dette.

Styrets forslag til vedtak: Sak oversendes til styret for videre undersøkelser.

7. Valg

Håvard Knoph i nr 22 ønsker å stille til styremedlems verv.
Daniel Sunde i nr 6 likeså.

Ingebjørg Lunde i nr 28 ønsker å fortsette som vararepresentant.

Pernille Hægland i nr 6 stiller til valg som vara.

Valgkomiteen innstiller Håvard Knoph og Daniel Sunde som styremedlem.
Ingebjørg Lunde og Pernille Hægland innstilles til vara.

Valgkomiteen har ønsket at alle 3 blokkene er representert i styret.

Valgkomite har vært Solveig Malmin og Gina Nordbø Bringeland.

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Håvard Knoph i nr 22 ønsker å stille til styremedlems verv.
Daniel Sunde i nr 6 likeså.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Ingebjørg Lunde i nr 28 ønsker å fortsette som vararepresentant. Pernille Hægland i nr 6 stiller til valg som vara.

7.3 Valg av valgkomité

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

137 Borettslaget Mercur

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		7 831 836	7 459 092	8 850 006
Leieinntekt garasje		220 000	227 350	147 000
Leieinntekt lokaler		65 097	62 593	58 226
Tillegg felleskostnader		1 200	1 200	0
Leieinntekter fra antenner		50 754	48 789	50 755
Tilskudd	1	123 750	0	0
Andre driftsinntekter		-350	0	0
Beboeroppdrag		3 150	6 485	0
Sum inntekter		8 295 437	7 805 509	9 105 987
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	285 250	228 200	328 200
Avskrivninger	7	14 375	34 500	0
Forretningsførerhonorar		164 064	159 444	172 595
Tilleggstjenester forretningsfører		83 755	55 135	51 909
Revisjonshonorar	3	17 258	15 939	12 000
Vaktmestertjenester	4	172 664	332 512	335 527
Drift og vedlikehold	5	7 054 919	3 460 765	2 314 200
TV og/eller internett		658 180	627 487	658 180
Renovering		0	0	54 000 888
Forsikringer		902 434	817 821	982 577
Kommunale avgifter		839 629	951 866	1 000 416
Kontingent Boligbyggelag		38 700	38 700	45 150
Administrasjonskostnader		160 581	102 270	73 500
Sum kostnader		10 391 808	6 824 638	59 975 142
Driftsresultat		-2 096 371	980 872	-50 869 155
Finansielle poster				
Renteinntekter		136 637	152 058	30 000
Rentekostnader		1 177 768	821 903	3 389 601
Netto finanskostnader		1 041 131	669 845	3 359 601
Resultat	6	-3 137 502	311 026	-54 228 756

137 Borettslaget Mercur

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	7	180 300	180 300
Bygninger	7	30 983 158	30 983 158
Parkeringsanlegg	7	1 626 800	1 626 800
Andre driftsmidler	7	0	14 375
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	4	70 025	70 025
Langsiktige fordringer		1 005 734	1 005 734
Sum anleggsmidler		33 866 017	33 880 392
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		262 107	81 802
Forskuddsbetalte kostnader		1 673 421	1 552 557
Andre fordringer		1 050	41 212
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		440 962	4 861 040
Sum omløpsmidler		2 377 539	6 536 611
SUM EIENDELER		36 243 556	40 417 002

137 Borettslaget Mercur

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		12 900	12 900
Opptjent egenkapital		130 600	3 268 102
Sum egenkapital	8	143 500	3 281 002
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	25 158 048	25 968 054
Borettsinnskudd		8 868 000	8 868 000
Garasje innskudd		465 700	465 700
Sum langsiktig gjeld		34 491 748	35 301 754
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 623	9 984
Leverandørgjeld		1 280 098	1 824 263
Annen kortsiktig gjeld		316 588	0
Sum kortsiktig gjeld		1 608 308	1 834 247
Sum gjeld		36 100 056	37 136 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 243 556	40 417 002

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kaj Erik Bringeland
Styreleder

Solveig Malmin
Styremedlem

Jone Wigestrands Jakobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Tilskudd

	2024	2023
Offentlig tilskudd	123 750	0
SUM	123 750	0

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	250 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	28 200
Sum personalkostnader	285 250	228 200

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innestående 31.12	70 025	70 025
Netto driftskostnader	8 183 140	7 514 748
Innbetalt driftskapital i år	327 024	320 616
Andel drift	172 664	332 512
Skylder/Til gode hos TSS	Til gode 154 360	Skylder 11 896

Note 5 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	93 000	93 000
6390 Andre driftskostnader	6 875	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 865 074	2 123 413
6610 Driftsutgifter til Tjensvollsenteret	840 000	932 326
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	70 913
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	28 290	19 205
6730 Honorar for teknisk rådgivning	152 154	142 373
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	69 527	79 536
Sum	7 054 919	3 460 765

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-3 137 502	311 026
Avdrag på lån	-810 006	-892 010
Tilbakeføring av avskrivning	14 375	34 500
Endring disponible midler	-3 933 133	-546 484
Omløpsmidler	2 377 539	6 536 611
Kortsiktig gjeld	1 608 308	1 834 247
Disponible midler	769 231	4 702 364

Note 7 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygninger	Tomter	Parkeringsanlegg	Fliser balkonger/svalg	Nedgravd søppelanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 500	28 876 683	180 300	1 626 800	1 300 000	806 475
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 500	28 876 683	180 300	1 626 800	1 300 000	806 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	172 500	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	28 876 683	180 300	1 626 800	1 300 000	806 475
Årets avskrivninger :	14 375	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	1979	1979	1979	2012	2015
Antatt levetid i år :	5					

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	12 900	0	12 900
Egenkapital	130 600	-3 137 502	3 268 102
Sum Egenkapital	143 500	-3 137 502	3 281 002

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Renovering
Lånenummer:	13560483
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	35 914 940
Lånesaldo 01.01:	25 968 054
Avdrag i perioden:	810 006
Lånesaldo 31.12:	25 158 048
Saldo 5 år frem i tid:	20 496 523

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 34 491 748,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en verdi på kr 33 866 017,-
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Mercur

Borettslaget Mercur ligger i Stavanger kommune og består av 129 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951359483.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Kaj Erik Bringeland
Styremedlem, Solveig Malmin
Styremedlem, Jone Wigestrands Jakobsen
Varamedlem, Håvard Knoph
Varamedlem, Ingebjørg Lunde

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 14 styremøter hvor i alt 50 protokollerte saker har vært behandlet.

Styreleder har deltatt på 84 møter (pr 07.04.25). Dette inkluderer styremøtene.
Møtevirksomhet ellers har vært med Bate 5 stk, OBOS prosjekt 10 stk, Sameiet 10 stk, Beboermøter 4 stk, Balco 3 stk, Balkongentreprenøren 5 stk, Kaph 7 stk, GF Bate 1 stk, Brannrådgiveren 1 stk, Estate office 5 stk, Byggmøter BE/Obos prosjekt 9 stk, Stavanger kommune 5 stk

I tillegg kommer bla flere befaringer, behandling av klager, forsikrings saker, utbedringer og hjelp til beboere i Tjensvolltorget.

Det har åpenbart vært et travelt år, med masse som skjer.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid. I tillegg brannsikring, oppgraderinger male og murpuss atrium nr 6 og 28, samt overgangene. Motor i vifteanlegg blokk 22 skiftet i februar 25 grunnet aksling røket. En vifte i nr 28 står for tur.

HMS-arbeid utført:

Norsk Brannvern kontroll
Kontroll av brannslukkere og slanger
Rydding i garasje
Rydding i inngangspartier
Fulgt opp HMS-Plan i portalen

Sameietprosjektet: Går mot slutten. Tegl fjernet, og dører og vinduer skiftet store deler fasade bakkeplan i nr 6. For Mercur sin del er veggene i de 3 trappeoppgangene rehabilitert. Oppgradering innvendig står for tur. Råteskader oppdaget vegg i nr 28 i anl riving vegg. Utbedret.

De 4 store terrassene i nr 6 og nr 28 er rehabilitert. Ny tekking og isolasjon utført. Dette var arbeid som ble anbefalt gjort for flere år siden. Skal nå være tett, samt ny isolasjon gir bedre forhold for alle leilighetene under disse.

Arrangementer: Beboermøter: Avholdt 29.5.24, samt 12.6 og 15.8. Ekstraordinær

generalforsamling avholdt 16.9, hvor mer enn 2/3 flertall stemte for innglassing som skal utføres av Balkongentreprenøren A/S. Dette arbeidet er nå i gang. Arbeidet ledes av Obos prosjekt.

Styrets planer fremover

Styret jobber videre med oppfølging prosjektet, samt ivareta HMS og brannvern. Videre stå på for alle beboeres ve og vel i borettslaget. En forsøker å utbedre feil og mangler fortløpende. Dette pga mye etterslep fra tidligere år. Ødelagte inngangsdører mm er planlagt skiftet asap.

Videre vil vi fortsette med bla:

Rehabilitering av lekkasjer og fuktskader
Oppgrader heiser etter heiskontroll rapport
Utføre brannvernkontroll av alle leiligheter og felles areal, utført av Norsk Brannvern
Behandle evt klager fra beboere vedørende støy/bråk
Leie inn containere for avfall
Info skriv
Inspeksjoner i leiligheter
Ellers ta i mot henvendelser fra beboere.

Holde informasjonsmøter fremover for beboerne, spesielt mtp innglassingsprosjekt og fremdriftsplan.

Stavanger kommune vil også fra medio august starte sitt prosjekt med å oppgradere Tjensvoll torg.

Forsikringsavtale

Borettslaget Mercur er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562673.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 Mercur onsdag 23.04.2025 kl. 17:30 - Møterom Mercur 2 etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Arne Eirikson Gundersen ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Irene Haaland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 26 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 27 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Arne Eirikson Gundersen fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling og saklisten

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Det opplyses om at årsregnskapet ikke er signert av styret, og at revisjonsberetning ikke er utstedt. Dette da revisor ikke var ferdig med revidering av årsregnskapet på utsendelses tidspunktet av innkallingen.

Møteleder presenterte hovedpostene i årsregnskapet.

Vedtak:

Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

Dette under forutsetning av at styret signerer årsregnskapet for 2024 og at revisjonsberetning utstedes.

Enstemmig vedtatt.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styreleder orienterte fra styrets arbeid og planer fremover.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 300.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. REFINANSIERING av alle lån etter oppussing

Borettslaget har en god plan på langsiktig finansiering av renoveringsprosjektet.
Borettslaget har per i dag 2 lån, hvorav et lån er i Husbanken men en rente p.t. på 4,646%
Dette lånet er forventet innfridd 30.12.2043, og vil være uklokt å refinansiere i annen
"privat" bank, til høyere rentebetingelser.

Det andre lånet, som går til renoveringsprosjektet, er hos Rogaland Sparebank, men en rente
p.t. 5,44%.

Ved ferdigstilling av renoveringen, vil det ikke være mulig å refinansiere dette lånet i
Husbanken, slik at langsiktig gjeld i borettslaget vil være fordelt på to lån.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. 1 felles nøkkel

Dette er et kostbart tiltak, som styret per i dag ikke har prioritert.
Styret er klar over utfordringen, og vil på sikt se på hvilke løsninger som kan gjøres for et
felles nøkkelsystem, og kostnadene ved dette.

Vedtak:

Sak oversendes til styret for videre undersøkelser.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Da både styremedlem Solveig Malmin og Jone Wigestrands Jakobsen går ut av styret,
måtte 2 styremedlemmer velges

Håvard Knoph, Daniel Sunde og John Faltin Widding stilte til valg.

Det ble foretatt en skriftlig avstemming, og Daniel Sunde og John Faltin Widding fikk
flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:

Daniel Sunde ble valgt til styremedlem for 2 år.

John Faltin Widding ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Ingebjørg Lunde i nr 28 ønsker å fortsette som vararepresentant. Pernille Hægland i nr 6 stiller til valg som vara.

Vedtak:

Ingebjørg Lunde og Pernille Hægland ble valgt til varamedlem for 1 år, ved akklamasjon.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Kaj Erik Bringeland - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Daniel Sunde - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: John Faltin Widding - valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Ingebjørg Lunde - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Pernille Hægland - valgt for 1 år i 2025

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Sarah Shire, Ellen Karin Rusman og Greta Granås utgjør boligselskapets valgkomité.

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Kaj Erik Bringeland ble valgt som delegat til Bate sin generalforsamling.

Stavanger 23.04.2025

Protokoll for Borettslaget Mercur

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Eirikson Gundersen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Irene Haaland (sign.)	24.04.2025



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	25	Bruksnr	157	Festenr	0	Seksjonsnr	1
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Midlertidige forbud
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner
Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00	
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf	
Delarealer		
Areal	7098.31 kvm	
Hensynsonenavn	H110	
Kpsikring	110 - Nedslagsfelt drikkevann	
Areal	6937.3 kvm	
Omrnavn	KBA9	
Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.	

Areal	161.01 kvm
Omravn	B3
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1183
Navn	Reguleringsplan for Tjensvollsentret.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/19/1988 00:00:00
Bestemmelser	1183.pdf
Delarealer	
Areal	7.24 kvm
Feltnavn	
Regform	319 - Annen veigrunn
Areal	1978.22 kvm
Feltnavn	111
Regform	990 - Annet kombinert formål
Areal	2.59 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	154.6 kvm
Feltnavn	
Regform	331 - Torg
Areal	123.63 kvm
Feltnavn	
Regform	331 - Torg
Areal	25.55 kvm
Feltnavn	
Regform	333 - Parkeringsplass
Areal	4498.14 kvm
Feltnavn	II
Regform	990 - Annet kombinert formål
Areal	35.98 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	5.74 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	6.69 kvm
Feltnavn	
Regform	331 - Torg

Areal	259.93 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2839
Navn	Detaljregulering for Tjensvolltorget 25 - 27
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Delarealer	
Areal	0.75 kvm
Bestemmelseomravn	#5
Rpbestemmelsehjemmel	4 - Funksj.- og kvalitetskrav
Areal	169.76 kvm
Feltnavn	o_TO1
Rparealformal	2013 - Torg

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tjensvolltorget 6, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 25/157/0/1

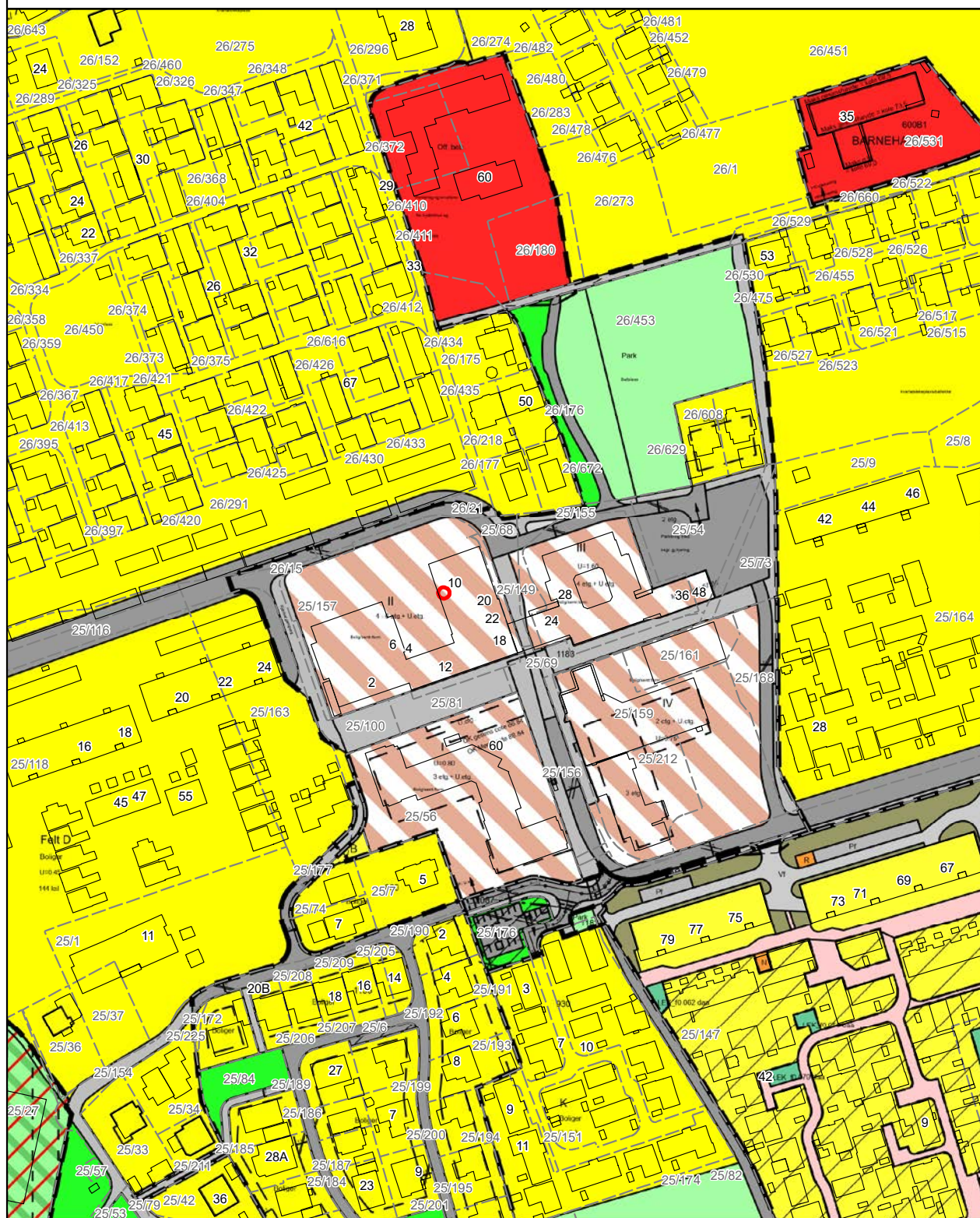
Dato: 2026-05-12

Målestokk: 1:2,000

Planident: 1183

Ikrafttredelsesdato: 19.9.1988

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN 1183, TJENSVOLLSENTERET - REVIDERT PLAN INKL. ATKOMST TIL BYDELSHUS OG FRITIDSKLUBB M.M.

Datert 26.02.1987.

Korrigert 17.06.1987.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 19.09.88 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Pgf. 1 Arealene innen planområdet reguleres for:

Byggeområde:

- Bolig/sentrumsformål
- Bolig
- Offentlig formål/bydelshs.

Trafikkområde:

- Kjørevei
- Kjørbar gangvei
- Gang-/sykkelvei
- Torg

Friområde:

- Park/balløkke.

Pgf. 2 Parkering for byggeområdene i henhold til Stavanger kommunes p-norm skal dekkes innen tomtearealet (på bakken eller i kjeller) eller dokumenteres dekket på annet vis.

Pgf. 3 Innen byggeområdene bolig/sentrumsformål skal lokaler på bakkeplan som ligger til torg eller kjørbare gangveier forbeholdes sentrumsfunksjoner, dvs. forretning/kontor/offentlig/ almennyttig bebyggelse/erverv, som ikke er til sjenanse for boligene. Bygningsrådet kan godkjenne mindre overskridelser av byggelinjen for deler av underetasje når dette ansees ubetenkelig, og vil være positivt for å myke opp torgarealet.

Pgf. 4 Leiligheter innen området skal sikres solrik balkong/terrasse/uteareal. I kvartal I skal gis rom for utendørs lekeareal.

Pgf. 5 Situasjonsplan for byggeområdene skal vise: Plassering og utforming av bebyggelsen, etasjeantall, grunnmurs- gesims- og mønehøyder, adkomst og parkering, eksisterende og nytt terreng og terrengbehandling.

Pgf. 6 Trafikkområdene skal opparbeides i henhold til planer godkjent av bygningsrådet.

- Pgf. 7 Friområdene skal opparbeides i henhold til planer godkjent av park- og friluftsutvalget.
- Pgf. 8 Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
- Pgf. 9 Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor frisiktsoner og langs adkomstvegens innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.
- Pgf. 10 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- Pgf. 11 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Del av

Bygning som er oppført på eiendommen **gnr. 25, bnr. 158, Tjensvolltorget 6 Vestblokken** tilhørende **Borettslaget Mercur v/SBAL** og utført etter bygningsrådets vedtak av **5.10.76 sak 1323** ... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdiggattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Utvendig varmesolasjon under leiligheter i 2.etasje med balkong fullføres.

Vegger i rønningsveier skal ha tennvernende kledning, kryssfiner må fjernes.

Nødutgang fra atrium må markeres med tydelige og belyste skilt.

Skap for brannslanger i atrium merkes.

Brannventilasjon i topp av trapperom tilkoples.

Santlige brannørrer utføres selvlukkende.

Brannlokningsapparater plasseres i samråd med brannvesenet.

Kopperrør til brannslangetromler i garasje varmesoleres.

Brannvarslingssentral tilknyttes med direkte linje til brannstasjonen.

Attest for sanitæranlegget fra byingeniøren frenskaffes.

NB. Tillatelsen omfatter bare vestblokken og mellombygg med ialt 40 leiligheter og helsesenter.

2. januar 1979

Påpekte mangler må være utført innen:

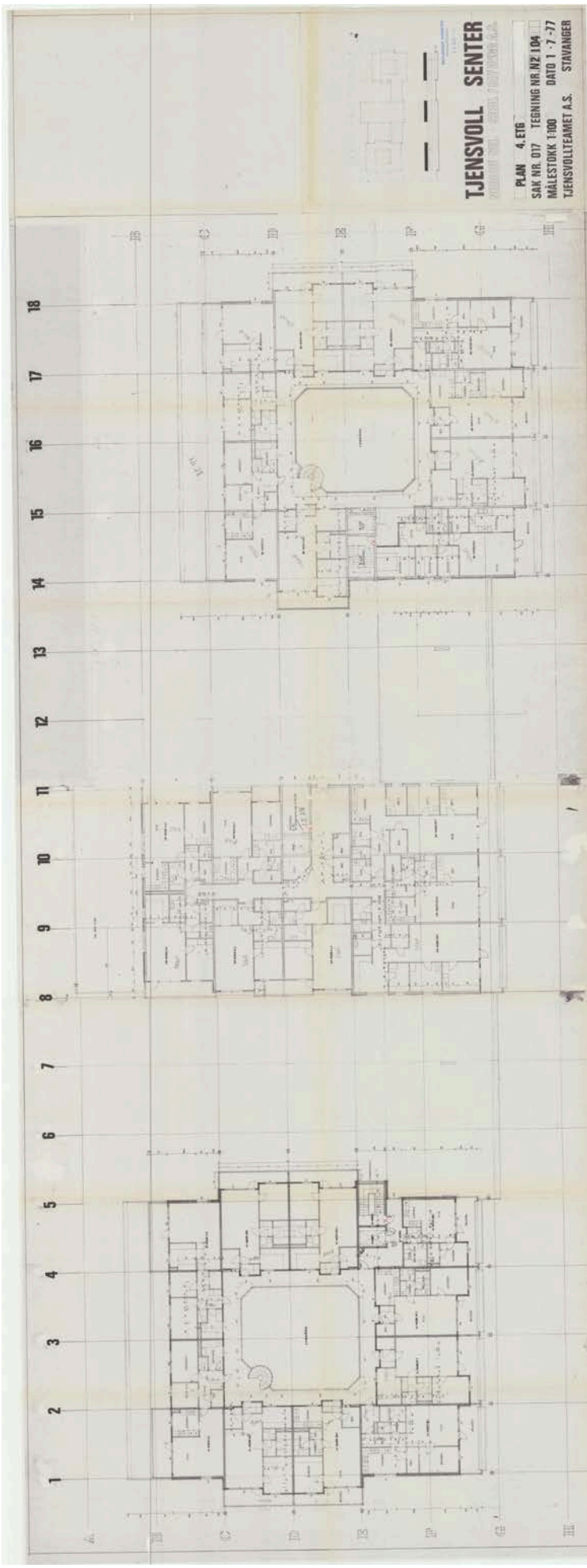
27. november 1978

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER,

Reidar Haukali

.....

Magne Kr. Dørheim



Nabolagsprofil

Tjensvolltorget 6 - Nabolaget Tjensvolltorget - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Tjensvolltorget Linje 4, X73	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.9 km
Paradis stasjon Linje L5	9 min 3.9 km
Stavanger Sola	16 min

Skoler

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Madlavoll skole (1-7 kl.) 359 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	11 min 0.9 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	11 min 0.9 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

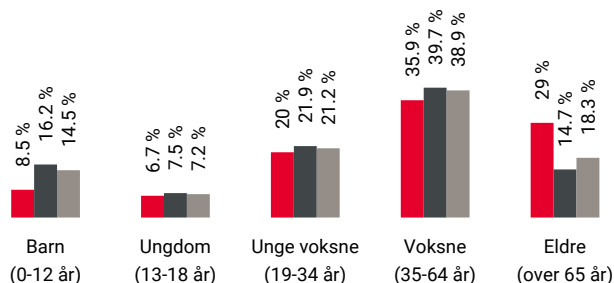
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjensvolltorget	767	414
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjensås barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Hannes Lekestue Tjensvoll bhg. (0-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Tjensvoll... 19 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Tjensvoll	1 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Rema 1000 Mosvannet	10 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



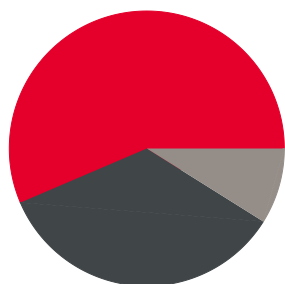
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Hockeysvingen balløkke	4 min
Ballspill	0.3 km
Folkeviseveien balløkke	5 min
Ballspill	0.3 km
MOVA Tjensvoll	2 min
SATS Madla	14 min

Boligmasse



- 57% enebolig
- 35% blokk
- 9% annet

«Utrolig sentralt, en glemt skatt i Stavanger med mange og gode muligheter!»

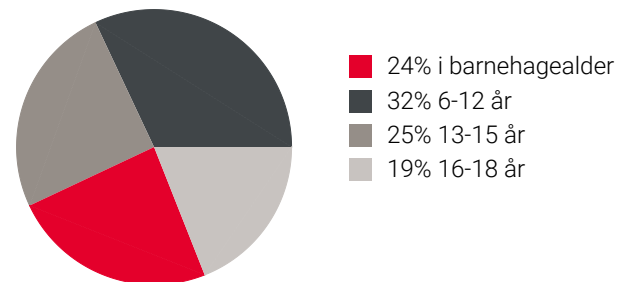
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

AMFI Madla	14 min
Vitusapotek Madla	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 25% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



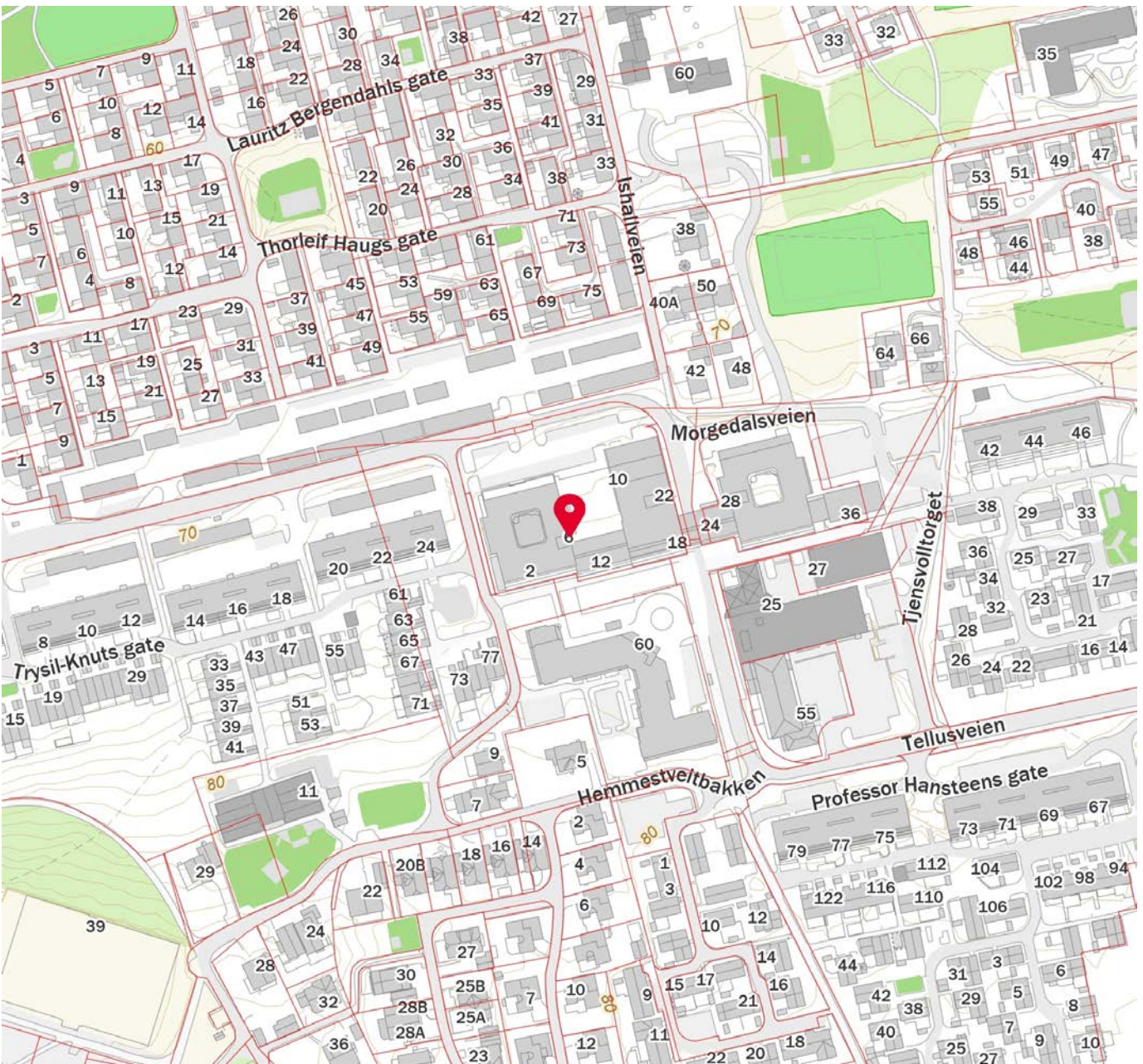
0%


54%

- Tjensvolltorget
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Tjensvolltorget 6
4021 STAVANGER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad**Telefon:** 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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