

aktiv.



Tennisveien 5, 4021 STAVANGER

**Lekker 3-roms leilighet med
attraktiv og sentral beliggenhet - 2
balkonger - Parkering i lukket
anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 564 435,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 564 231,-
Felleskostn.: Kr 7 275,-
Selger: Steffen Mortensen
Carita Østlund

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 84/92 kvm
Tomtstr.: 15275.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 451
Andelsnr.: 935
Oppdragsnr.: 1413260013

Lekker 3-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet - 2 balkonger - Parkering i lukket anlegg

Velkommen til en lekker oppusset leilighet i Tennisveien 5, med attraktiv beliggenhet på Tjensvoll. Her ligger man sentralt til med kort avstand til det meste.

Leiligheten har god planløsning med moderne fargevalg, og har blitt betydelig oppusset de senere år.

Oppgraderinger inkluderer bl.a. rehabilitering av bad og WC i 2020.

Innhold:

- * Flott entré
- * Lys og fin stue med utgang til vestvendt balkong med gode solforhold
- * Pent kjøkken med god benk- og skapplass. Integriert stekeovn og induksjonstopp
- * Spisestue med utgang til kjekk balkong mot øst med morgensol
- * Flott flislagt bad
- * Praktisk gjeste-wc med fliser
- * 2 gode soverom med garderobeplass
- * 2 boder - en i trapperom og en i kjeller

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

Alt i alt en meget kjekk leilighet med attraktiv beliggenhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	61
Midlertidig brukstillatelse	67
Grunnkart	68
Reguleringsplan	69
Informasjon byggesak	73
Megleropplysninger fra forretningsfører Obos	74
Vedtekter	82
Ordensregler	92
Protokoll årsøte 2025	94
Protokoll ekstraordinær generalforsamling 2025	103
Årsmøte 2025	107
Innkalling ekstraordinært årsmøte 2025	145
Nabolagsprofil	164
Budskjema	172

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 84 kvm Entré, toalettrom, bad /vaskerom, soverom, soverom 2, spisestue/
kjøkken, stue

BRA-e: 3 kvm Bod i trappegang

TBA fordelt på etasje

3. etasje

21 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15275.4 kvm

Beliggenhet

Tennisveien 5 ligger i det attraktive nabolaget Solborg/Tjensvoll i Stavanger, med kort vei til de aller meste.

Gangavstand til Tjensvolltorget og Madla Amfi som bl.a. har butikker, kafêer, restauranter, treningsenter m.m.

Universitetet i Stavanger ligger kun ca 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 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 Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt entrédør og balkongdører i PVC.

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

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Etasje - Bad /vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverkshøyde er ca. 0,8 m, blomsterkasse er lavere og tilfredsstillende ikke dagens krav. Utførelse er imidlertid i samsvar med krav på oppføringstidspunktet.
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.
Rekkverkshøyde er ca. 0,8 m, blomsterkasse er lavere og tilfredsstillende ikke dagens krav. Utførelse er imidlertid i samsvar med krav på oppføringstidspunktet.

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: Sans bygg as, 2020

Beskrivelse: Rehabilitering av baderom og WC.

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

Ja

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: Ufaglært arbeid, 2023

Beskrivelse: Sølvkre ble først oppdaget i boder etter varsel fra annen andelseier.

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

Ja

Firmanavn: Sans bygg as, 2020

Beskrivelse: Rehabilitering av baderom og wc-rom. Utført i regi av sameiet.

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

Ja

Firmanavn: Sans bygg as, 2020

Beskrivelse: Nye ventiler montert på baderom og wc når rommene ble rehabilitert.

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

Ja

Beskrivelse: Ombygging av nærliggende trafostasjon. Usikker på om dette påvirker leiligheten, og når eventuell arbeid starter.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

3. etasje:

BRA-i 84 kvm: Entré, toalettrom, bad /vaskerom, spisestue/kjøkken, stue og 2 soverom

BRA-e 3 kvm: Bod i trappegang

TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Velkommen til en lekker oppusset leilighet i Tennisveien 5, med attraktiv beliggenhet på Tjensvoll. Her ligger man sentralt til med kort avstand til det meste.

Leiligheten har god planløsning med moderne fargevalg, og har blitt betydelig oppusset de senere år.

Oppgraderinger inkluderer bl.a. rehabilitering av bad og WC i 2020.

Kjøkken:

Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av finér. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut og installert vannstoppsystem.

Bad:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og det er opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

WC:

Praktisk gjeste-wc med fliser på gulv

Soverom:

2 gode soverom med garderobeplass

2 boder - en i trapperom og en i kjeller

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte tak.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV dokumentasjon.
- Veggene har fliser. Taket er malt.
- Toalettrom med wc og håndvask.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Oppgradering el-tavler: Skiftet utstyr i 5 blokk-tavler
- Oppgradering sikringsskap: Frivillig (privat) oppgradering av ca 55 sikringsskap
- Oppgradering branntekniske tiltak: Komplettering brannvarsling i oppgangene.

2024:

- Oppgradering av felleslokalet: Miljøfond
- Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleilighetene: Pågående kartlegging og planlegging av utbedring. Påbegynt utbedring av 3 leiligheter med vanninntrenging.

2023:

- Gulvbelegg i oppganger: Det legges Polyflor vinylbelegg med 2 mm slitesjikt og dempelag under for redusert trinnlyd. Arbeidet utføres av OK Vedøy AS. Arbeidet startet i september 2022. Borettslaget har kontrakt uten prisstigning ut 2023.

2021:

- VVS rehabilitering: SansBygg gjennomførte i 2020-21 full rehabilitering av rør i både blokk, rekke og kjedehus. Rehabiliteringen medførte også at hver enkel andel fikk nytt bad, WC-rom og vaskerom.

2016:

- Fasaderehab. 25 stk. rekkehus: Jadarhus Rehab AS ble engasjert (NS8407 Totalentepreise) til å rive all fasadekledning, påmontert ny vindtetting, utlekting og kledningsbord av type Royal-brun på 25 stk. rekkehus.
- Fasaderehab. av 5 terrasseblokker (RSM Fasade, 2015, NS8407 Totalentepreise); - utbedring av betongskader - vasking og maling av fasader - ny takteking, og utskifting av de eldste takslukene - utbedring av balkongveggers vindtetting og isolasjon (inkl.

asbest sanering) - montering av nye fasadeplater på balkongveggene og nye ventiler

- Fasaderehab. av 16 stk kjedehus (Frøiland Bygg, 2015, NS8407 Totalentepreise); - ny kledning av typen Royal på kjedehus og tilhørende boder
- Fasaderehab. av 25 stk boder som tilhører rekkehusene (Frøiland Bygg, 2016, NS8407 Totalentepreise): - ny kledning av typen Royal på tilhørende boder. - utskiftning av gamle vinduer og dører på bodene

2008:

- Drenerer fukt inni balkonger: Murmester Frantzen AS ble engasjert til å borre 20mm dreneringshull i blokkenes terrassetak.

2006:

- Vindu og dørutskifting: Farstad Glass & Aluminium AS ble engasjert (NS3436 Totalentepreise) til å skifte ut 149 skyvedører (Schuco Royal s 120 + aluminiumsskyvedører).
- Vindu og dørutskifting: Sbb'l's Bo og Eiendomsservice ble engasjert (NS3436 Totalentepreise) til å skifte ut 1438 vinduer (Gealan 7000 profil og H-produkter), 88 balkongdører (Gealan 8000 profil) og 39 ytterdører (Gilje Borgund).
- Vindu og dørutskifting: Stavanger Låseservice AS ble engasjert (NS3436 Totalentepreise) til å skifte ut leilighetsdører, postkasser og låsesystem.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Altibox, som betales via felleskostnadene

Parkering

Parkering i lukket anlegg. Gjesteparkeringsplasser tilgjengelig like i nærheten

Solforhold

Gode solforhold med 2 balkonger. Den ene vendt mot øst og den andre mot vest.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 91090381

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler.

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 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

564 434 (Andel av fellesgjeld)

4 554 435 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

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)

4 564 231 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 573 131 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 575 931 (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 956 835 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 827 340 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Andre utgifter

Innmelding i OBOS.

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

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, kabel tv og diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Borettslaget/sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget/sameiet til enhver tid.

Fordeles slik:

- IN lån 1 - Akonto renter: 271,3 kr i måneden
- IN lån 1 - Akonto avdrag: 810,48 kr i måneden
- Andel fellesutgifter: 5 638 kr i måneden
- VASK: 156 kr i måneden
- Kabel-tv: 399 kr i måneden

Egen faktura fra Obos på varmtvann blir fakturert hver måned med faktisk forbruk. Dette kommer i tillegg til opplyste felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 275

Andel Fellesgjeld

Kr 564 435

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.02.2026

Andel fellesformue

Kr 36 497

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Tjensvoll Terrasse 4

Organisasjonsnummer

955043723

Andelsnummer

935

Om borettslaget

Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV ligger i Stavanger kommune og består av 169 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 955043723, og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en hjemmeside på Vibbo.no.

Vedtatte saker:

- Etter vedtak på generalforsamlingen 16/4-2013 gis styret fullmakt til å administrere regler for gjesteparkeringen framover.
- Nye vedtak på generalforsamling 23.04.07: 1:Alle hannkatter skal kastreres, og alle hunnkatter skal steriliseres.. Dette gjelder ikke "innekatter". 2:Alle katter som ikke er "innekatt" skal merkes. Styret avgjør hvilken type merking som skal brukes.
- Mating av fugler: Det er ikke lov til å legge mat til fugler på bakken og på terrasser da det gir oss utfordringer med rotter og mus og sjenerende måker. Fuglebrett er OK.Vedtatt på styremøte 06.01.2025.
- Vedtektsendring: Tilførsel: ordlyden skal endres til at styret og generalforsamlingen kan fastsette husordensregler.
- Prioritert vedlikehold: Notatet fra Obos Prosjekt er fra 2024. Førrige styreleder la ut rapporten på Vibbo 9. mai.
- Trepleie: Styret har hatt kontakt med kommunal ekspertise fra Park og Vei. Styret ønsker å skjønsmessig vurdere hver enkelte situasjon.
- Borettslaget Tjensvoll terrasse IVs nye revisor forblir PwC Assurance AS", org. nr. 834 836 912.
- Sak 6 "Etablering av ny og utvidet, påhengt endevegg ved Bandyveien 1" strykes fra dagsorden.

Pågående saker:

- Vannlekkasje inn i leilighetene har de siste årene hatt prioritet når det gjelder tiltak. 3 leiligheter har vært i fokus de siste årene, og i disse er renoveringen utført.
- I år har vi kommet i gang med å etablere takrenner for å hindre drypp på terrassene (7 leiligheter har fått renner).
- Strømtavlene i blokkene er nå renovert.
- Alle lysstoffrør i garasjene er skiftet ut med led-lys.
- En rekke reparasjoner og mindre oppgraderinger er utført på berederanlegget.
- Stiger til tak i oppgangene i blokkene holdt ikke påkrevd standard. Dette er utbedret. I samme omgang ble seriekoblede røykvarslere i oppgangene utvidet til å gjelde alle etasjer.
- I en blokkoppgang er det foretatt en større oppgradering av defekt motor i røykluke.
- Reklamasjon Frøyland Bygg/Venta Windows: Reklamasjonen gjelder feil montering av Venta Windows i kjedehus som ble montert i 2015/2016. Dette førte til én lekkasjesak i 2022 og risiko for flere.
- Reklamasjonsaker rettet mot SansBygg: 6-7 nye saker er avvist eller venter på avklaring.
- Branntekniske avvik: Det er engasjert et firma med kompetanse på brannteknisk prosjektering, Lilleland AS, for å se nærmere på disse forholdene. Rapport fra Lilleland AS avventes.
- Beredersentraler/energisentraler for felles varmtvann: Styret må nå fremme et krav for energitap og samlede utgifter for å gjøre anlegget operativt.
- Høsten 2024 ble det søkt om midler til oppussing og oppgradering av felleslokalene. Budsjettet for dette er på ca kr. 150 000. I skrivende stund er arbeidet i ferd med å bli ferdigstilt.

- Søknad om plassering av ny trafostasjon ble sendt til NVE ved årsskiftet 2023/2024. Søknaden er i skrivende stund ikke behandlet av NVE.
- Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode: Gjennomgang av lekkasjesaker til kjeller fra terrasseområdet i bakkeplan (TV15-TV25).
- Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode: Etablering av takrenner (takdrypp fra huller) dersom flere melder om problem med dette.
- Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode: Noe ombygging og ferdig oppgradering av berederanlegget i blokkene slik at vi kan få etablert en service- og driftsavtale.
- Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode: Konkret gjennomgang av meldte lekkasjer i bodtakene i rekkehus – suksessiv reparasjon.
- Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode: Undersøke reklamasjonsforholdet for royal-kledning samt avdekke behovet for behandling av utsatte vegger.
- Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode: Ved iverksetting av tiltak mot ny vann-inntrenging i rekkehus-leilighet i Bandyveien legges det opp til rørinspeksjon av dreneringssystemet for å fastslå tilstand.
- Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode: Iverksette et fugetettingsprosjekt i blokkenes «bakside» for å hindre vanninntrenging.
- Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode: Reparere et felt på isolasjonsveggen, østre side, Bandyveien 1 - eller oppgradere hele veggen dersom budsjettet tillater det.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207429759, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per : 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 20-02-2026: kr 10323617.00

Andel av saldo: kr 65759.22

(siste termin 30-12-2031)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 98207890936, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per : 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 294

Saldo per 20-02-2026: kr 85075281.00

Andel av saldo: kr 498675.30

(siste termin 30-07-2050)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Mulighet for innfrielse/nedbetaling ihht gjeldende avtale med långiver på deler av lånet.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 586 425,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (2 191 382,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Prioritert vedlikehold: Forslag om at minst én gavlvegg utbedres hvert år, under normalt vedlikeholdsbudsjett, inntil alle gavlveggene er fornyet.

Varsel 2024 – TT IV – Borettslaget – Sak til Generalforsamlingen 2025: Forslag om at styret må dekke utgiftene for to ugyldige vedtak i 2024 på totalt 58.947 kr.

Trepleie - Beskjæring av trær: Forslag om at beskjæring av trær skal gjøres av sertifisert arborist.

Etablering av ny og utvidet, påhengt endevegg ved Bandyveien 1: Forslag om fornying av endevegg i Bandyveien 1 med forbedring av isolasjonsverdi og en mindre utvidelse på sidene, med gjennomføring i 2026 dersom vedlikeholdsbudsjettet gir rom for det.

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.

Styregodkjenning

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 skal søkes om tillatelse til å ha hund eller katt i borettslaget. Skjema for husdyrhold kan hentes i styrerommet når det er styrekontakt. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere i borettslaget, for eksempel ved at hunder står ute og bjeffer, og at katter reker rundt og gjør fra seg i naboens blomsterbed eller på terrasse / terrassemøbler. Ifølge Politivedtektene for Stavanger kommune, og borettslagets regler, skal dyreeierne til enhver tid ha full kontroll over sine dyr. Eierne er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyrene. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område hele året. Nye vedtak på generalforsamling 23.04.07: 1:Alle hannkatter skal kastreres, og alle hunnkatter skal steriliseres.. Dette gjelder ikke "innekatter". 2:Alle katter som ikke er "innekatt" skal merkes. Styret avgjør hvilken type merking som skal brukes. Styret kan trekke tilbake tillatelsen til å ha dyr dersom disse reglene blir misligholdt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av alle ekstrapåbygg som blir gjort i form av innglassing av terrasser, varmekabler på og/eller fliser på terrassegulv, ekstra terrasser, hagehus osv. For påbygg som blir dekket av borettslagets byggforsikring, må andelseier betale eventuell forsikrings egenandel. Skadebeløp som er mindre enn egenandelen, må andelseier selv dekke. Andelseier er ansvarlig for eventuelle følgeskader som måtte oppstå på grunn av ekstraarbeider som for eksempel vannskader som kan komme i forbindelse med arbeider på terrassene.

Dugnad

Vanlige ryddeoppgaver i uterommet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 451 i Stavanger kommune. Andelsnr. 935 i Borettslaget Tjensvoll Terrasse 4 med orgnr. 955043723

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/26/451:

01.09.1976 - Dokumentnr: 9804 - Rettigheter iflg. skjøte

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

05.03.1982 - Dokumentnr: 2899 - Erklæring/avtale

RETT FOR STAVANGER E-VERK TIL Å LEGGE KABLER

22.09.2006 - Dokumentnr: 16534 - Erklæring/avtale

Avtale om høyspenningskabelanlegg for Lyse Nett AS

Med flere bestemmelser

23.06.1976 - Dokumentnr: 7127 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:26 Bnr:28
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

03.06.1981 - Dokumentnr: 7817 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:26 Bnr:578

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.12.75.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.1975.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann. Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område regulert til bolig

Følger reguleringsplan Tjensvoll (plan-ID 600), som er en eldre reguleringsplan som regulerer hoveddelen av eiendommen til boliger. Eiendommen berøres også av reguleringsplan 987 (Utvidelse av deler av Gunnar Warebergs gate) og reguleringsplan 2052 (Reguleringsplan for området nord for Solborg).. 27.07.1971

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. 34139.22 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B3.

Plan 2865, Detaljregulering for tennishall og konkurransearena på Forum-området, er under arbeid og berører eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone H110 for nedslagsfelt for drikkevann og H370_3 for høyspenning, i henhold til kommuneplanen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. 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

06.03.2026



Lys og romslig stue med store vindusflater.



Stuen har utgang til balkong.



De store vinduer gir rikelig med naturlig lys inn.



Luftig rom med gode møbleringsmuligheter.



Trivelig oppholdsrom med stilrent uttrykk som passer for de fleste stilarter.





Naturlig plass til spisebord mellom stue og kjøkken som har utgang til koselig balkong.



Fra spisestuen er det direkte tilgang til hovedsoverom.





Balkongen ut fra spisestue



Utsikt



Stor terrasse/balkong ut fra stue med gode solforhold og god plass til utemøbler.



Utsikt



Lyst innbydende kjøkken med
rikelig skap- og benkeplass.

Integrerte hvitevarer i stilrent
uttrykk.





Hovedsoverom er romslig med plass til seng og garderobe.



Soverom 2



Soverom 2

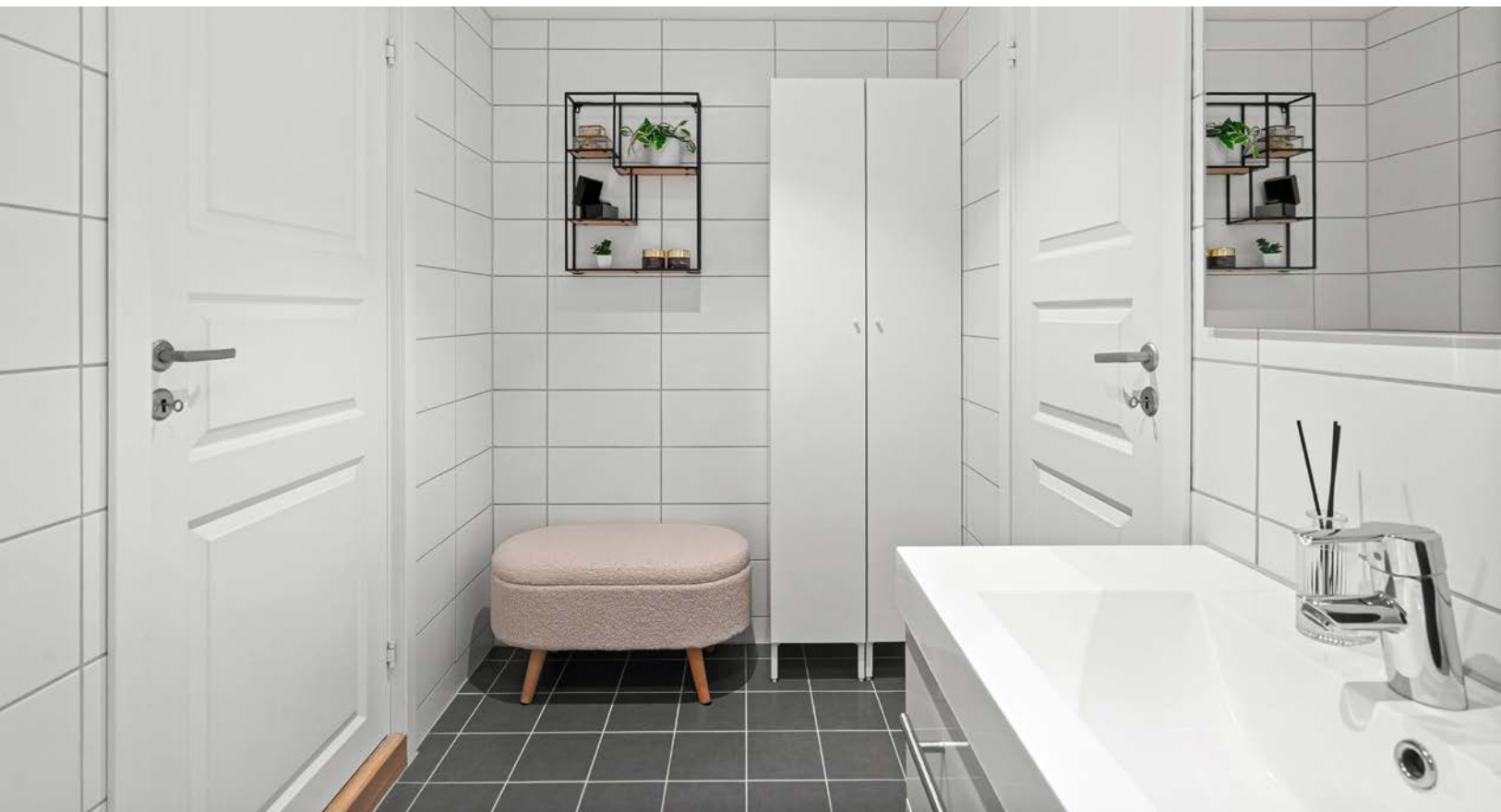


Lekkerth helflisset bad i lyse, moderne fliser, og egen sone for vaskerom.





Vaskerom i direkte tilknytning til både bad og entre er praktisk i hverdagen.



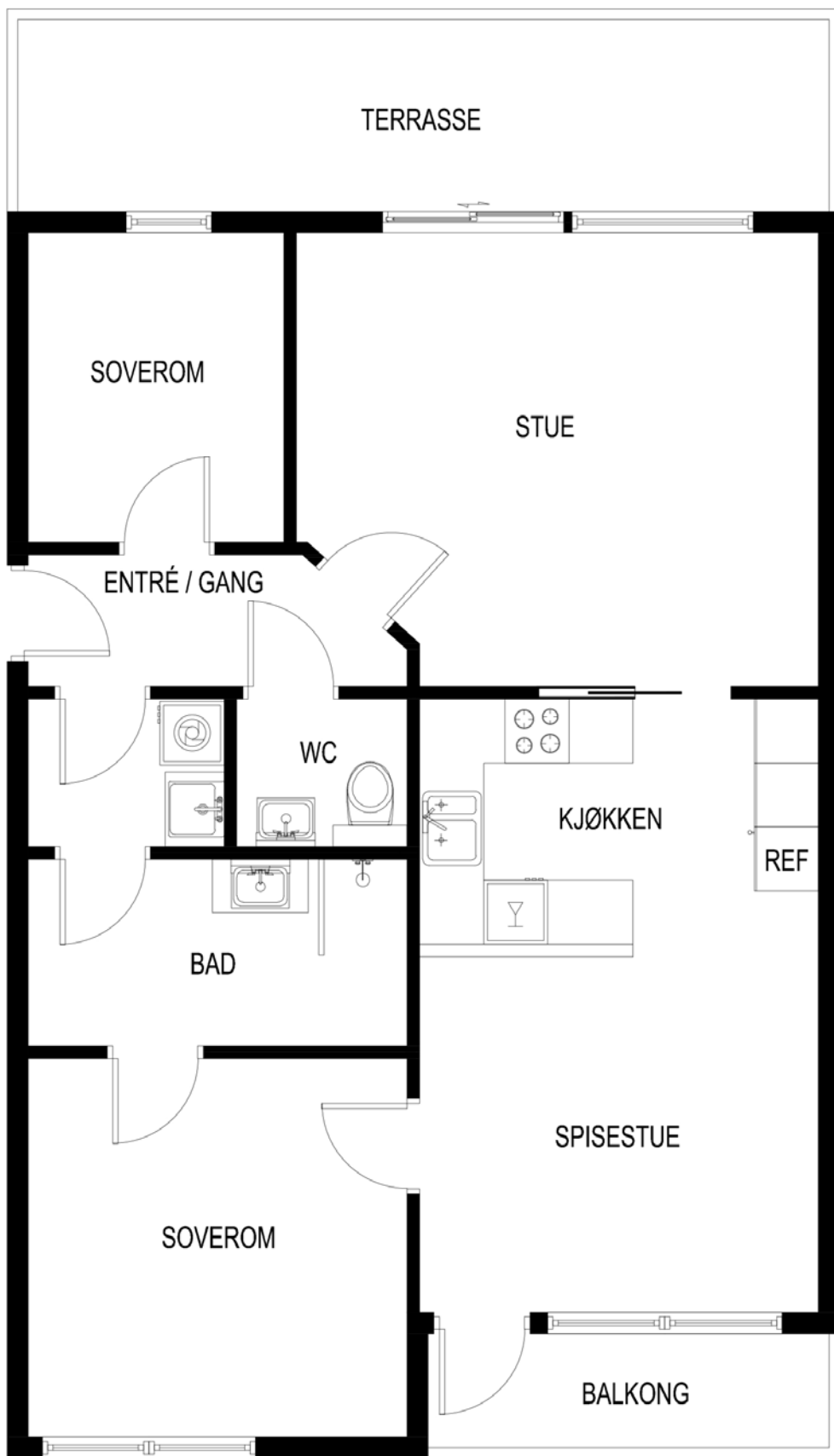
Badet er utstyrt med helstøpt vask med tilhørende skuffeseksjon og romslig dusj med glassvegg.



Eget toalettrom med vegghengt toalett og vask med tilhørende speil.



Lys og trivelig gang





Bilde av parkeringsplass i lukket anlegg.

Fasadebilder og bilder av fellesområdene









Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Tennisveien 5 , 4021 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 26, bnr. 451



Andelsnummer 935

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 12162-1836

Referansenummer: SD2029

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10401



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
- løstørre 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

Borettslagsleilighet fra 1978 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: 1978

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt entrédør og balkongdører i PVC.
Balkong ut fra stue og ut fra kjøkkenet.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak er malte.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom mot bad.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast og stigerør i støpejern.
Sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringssskap m/skrusikringer fra byggeåret.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rekkverkshøyde er ca. 0,8 m, blomsterkasse er lavere og tilfredsstillende ikke dagens krav. Utførelse er imidlertid i samsvar med krav på oppføringstidspunktet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

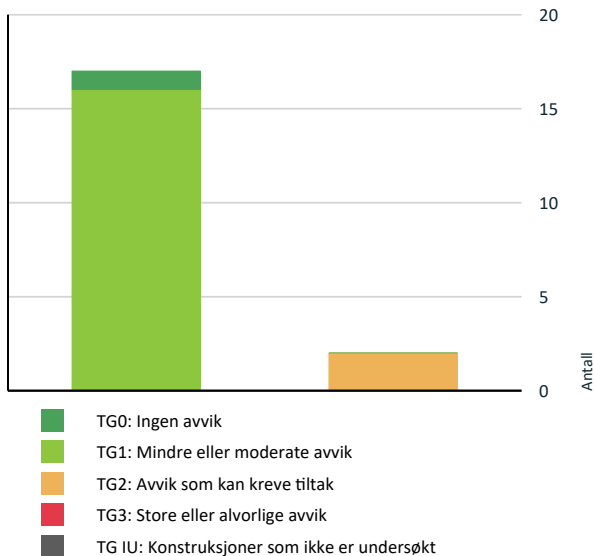
Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad /vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1978

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.



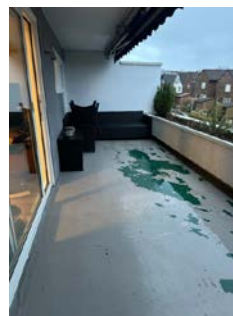
! TG 1 Dører

Bygningen har malt entrédør og balkongdører i PVC.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue og ut fra kjøkkenet.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

INNVEDIG

! TG 1 Overflater

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

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD /VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV dokumentasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 25 mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

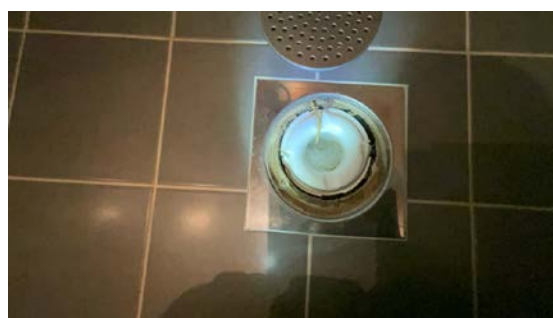


Ved vannsøl på gulvet kan det forekomme ansamling av vann ved glassvegg under toalett.

ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

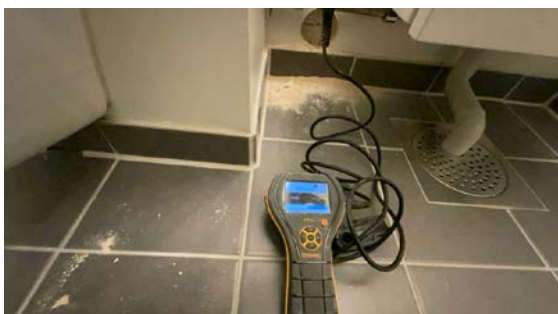
Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom mot bad.



KJØKKEN

ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

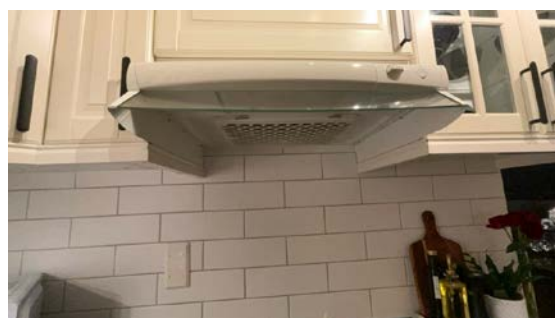
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppssystem.



ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



T G I Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og stigerør i støpejern.

T G I Ventilasjon

Sentralt avtrekksanlegg i bygget.

T G I Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978 Det er ikke gitt opplysninger om eventuelt arbeid utført på el-anlegget etter byggeår.
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?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, 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? Sjekk 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon 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.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverkshøyde er ca. 0,8 m, blomsterkasse er lavere og tilfredsstillende ikke dagens krav. Utførelse er imidlertid i samsvar med krav på oppføringstidspunktet.

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.

Rekkverkshøyde er ca. 0,8 m, blomsterkasse er lavere og tilfredsstillende ikke dagens krav. Utførelse er imidlertid i samsvar med krav på oppføringstidspunktet.

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

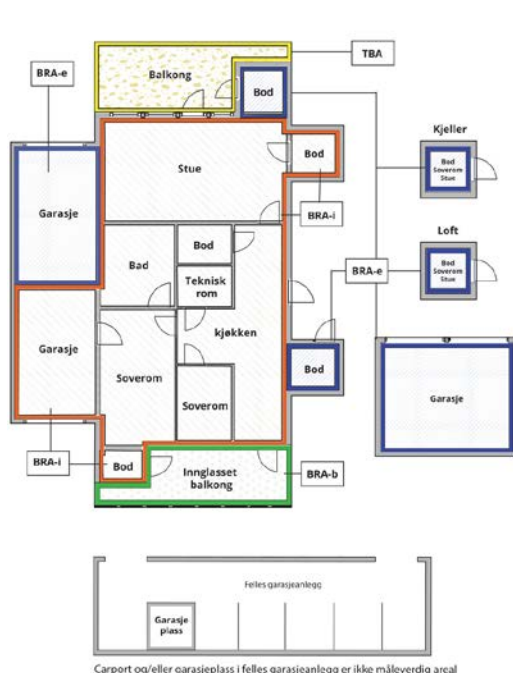
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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)		
Etasje	84	3		87	21
Underetasje		5		5	
SUM	84	8			21
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, bad /vaskerom, soverom, soverom 2, spisestue/kjøkken, stue	Bod i trappegang	
Underetasje		Bod	

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?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Steffen Mortensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	26	451		0	34140.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tennisveien 5

Hjemmelshaver

Borettslaget Tjensvoll Terrasse Iv

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955043723			Østlund Carita, Mortensen Steffen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
935

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tjensvoll i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	02.03.2026	
---	------------	--

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

Carita Østlund

Steffen Mortensen

Boligen

Tennisveien 5
4021 STAVANGER

1103-26/451/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Sans bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av baderom og wc.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran på vegger og gulv samt ny sluk.

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**



Sølvkre ble først oppdaget i boder etter varsel fra annen andelseier.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut limfeller i felles oppgang og boder.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Sans bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av baderom og wc-rom. Utført i regi av sameiet.

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?:** 2020

Firmanavn: Sans bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Nye ventiler montert på baderom og wc når rommene ble rehabilitert.

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**

Ombygging av nærliggende trafostasjon. Usikker på om dette påvirker leiligheten, og når eventuell arbeid starter.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv på begge soverom, samt byttet gulvlister i hele leiligheten. Egeninnsats av eier med fagbrev som tømmer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt terrassefliser i tre på balkong og terrasse. Egeninnsats.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet strietapet på kjøkkenvegger, sparklet og malt. Byttet kjøkkenfronter under vask, samt håndtak på alle skap/skuffer. Beiset benkeplate på kjøkken. Egeninnsats.

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

gnr. 26, bnr. 28, Gate 3209, 1-3-5-7
Felt B Tjensvoll
Hetland Boligbyggelag

5.12.75 sak 1732

fra byingeniøren.
sk for trapper.

11. november 1977

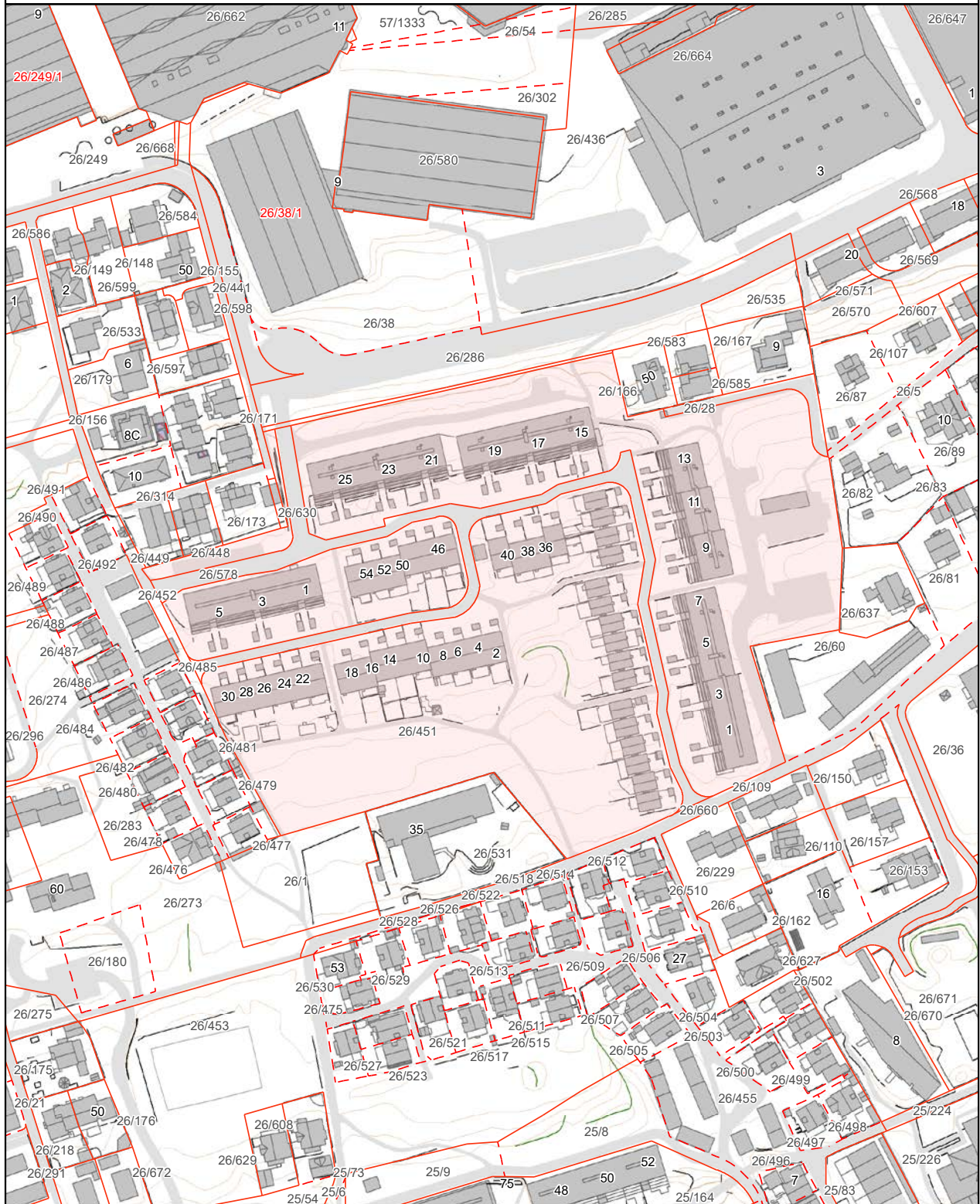
Reidar Haukeli

Fr. Waldeland

Grunnkart

Adresse: Tennisveien 5, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 26/451/0/0
Dato: 2026-02-20
Målestokk: 1:2,000

Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tennisveien 5, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 26/451/0/0

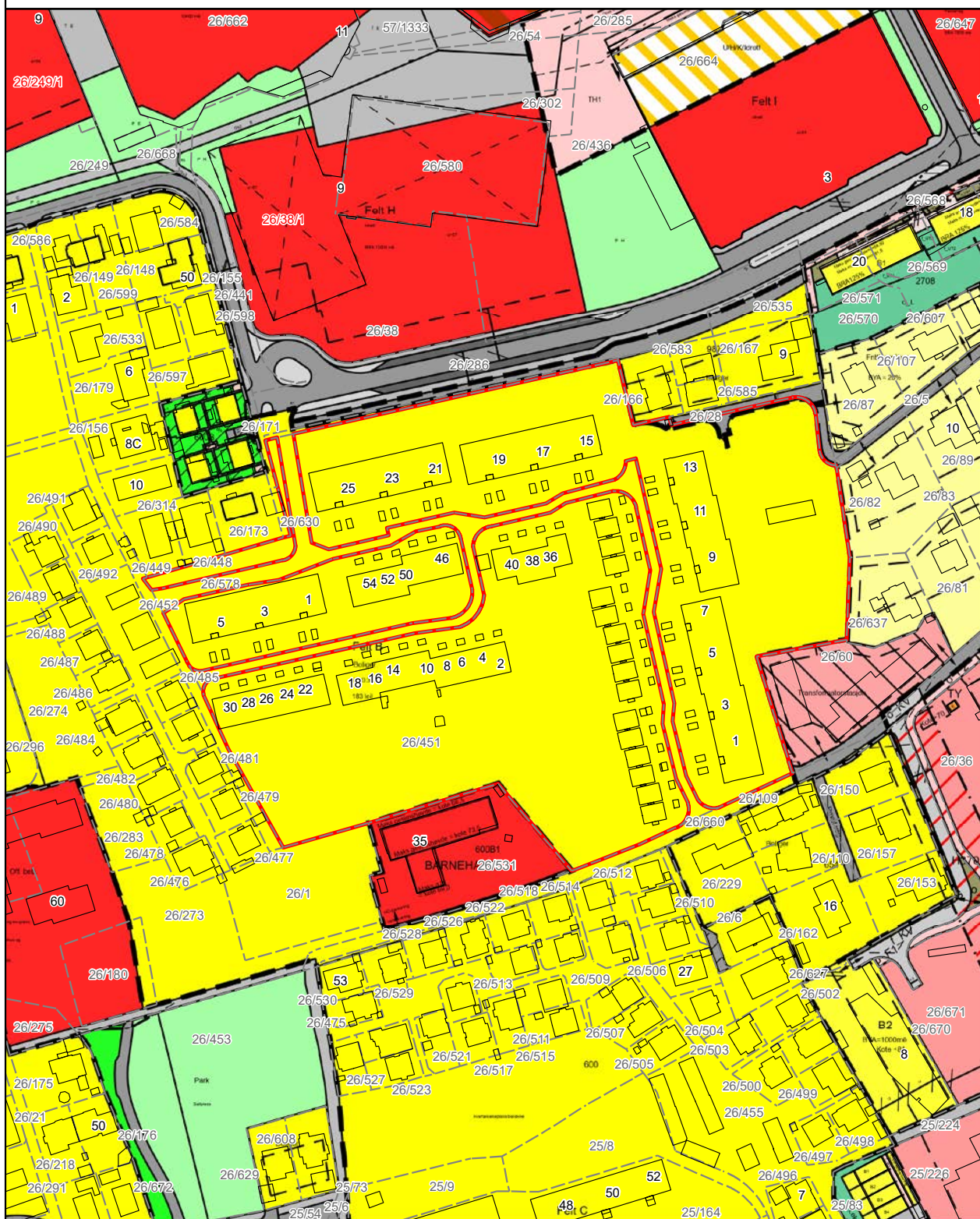
Dato: 2026-02-20

Målestokk: 1:2,000

Planident: 987.600

Ikrafttredelsesdato: 7.9.1982,27.7.1971

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Tennisveien 5, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 26/451/0/0

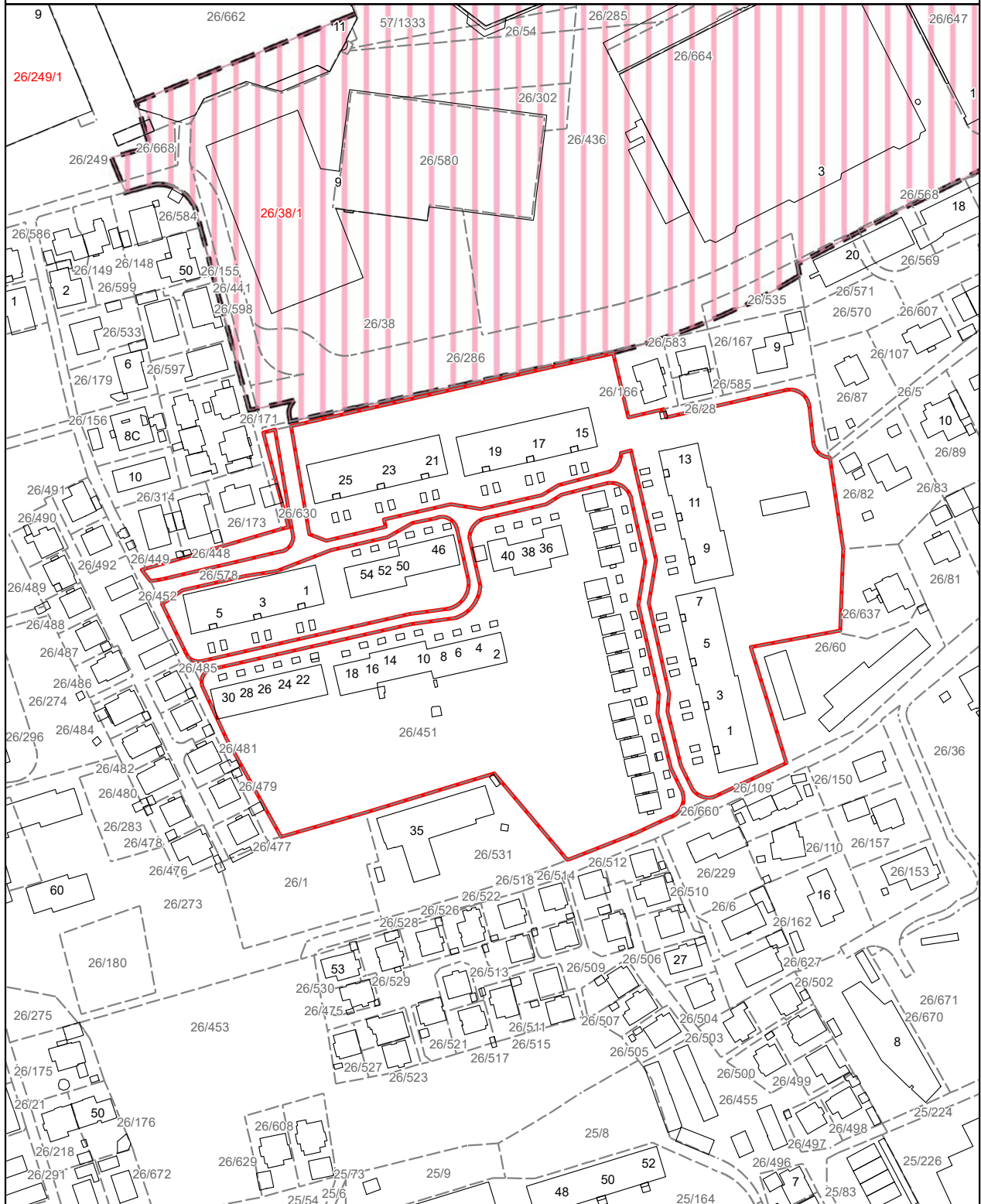
Dato: 2026-02-20

Målestokk: 1:2,000

Planident: 2865

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 987 FOR DELER AV BOLIGOMRÅDE BEGRENSET AV SYMREVEIEN OG GUNNAR WAREBERGS GATE M.V.

Stadfestet av fylkesmannen 02.09.1982.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Områdene innenfor denne begrensingslinje er regulert til:

- I Boligområde.
- II Trafikkområde.

§ 3

Boligområde.

- a) På tomten kan føres opp bolighus/tilbygg på 1-2 etasjer og med maks. takvinkel 38°.
- b) Eventuelt nybygg på tomt fra 166, skal ha møneretning som vist på planen. Bygget forutsettes arkitektonisk tilpasset eksisterende bolig. Boligen kan ha sokkeletasje.
- c) Tomtene kan bebygges med en samlet boligflate på inntil 35% av netto tomteareal.
- d) Garasjer forutsettes plassert som vist på reguleringsplanen, men bygningsrådet kan også godkjenne annen plassering. Der forholdene ligger til rette for det, kan garasje oppføres i inntil 45 m² når det gis plass til 2 biler.

Det skal være oppstillingsplass(er) foran eller i tilknytning til garasjen på egen grunn.

§ 4

Trafikkområde.

Boligene skal ha avkjørsel via Symreveien.


§ 5

Fellesbestemmelser.

- a) Eksisterende busker og trær samt landskapets karakter bør så langt det er mulig bevares.
- b) Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for kjøretrafikken.

§ 6

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

	INFORMASJON BYGGESAK		
	Prosjekt	Brl. Tjensvoll terrasse IV	Revisjon/dato:
		Utarbeidet av:	Øyvind Fanebust
	Informasjon byggesak		

Pkt.	Tekst
1	<p><u>Generelt om prosjektet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prosjektet består av utskifting av sanitæranlegg og rehabilitering av 169 bad i Brl Tjensvoll terrasse. 128 av badene er i blokk hvor vi bryter brannceller. De resterende 41 badene er i rekkehus og eneboligerer, så disse er ikke søknadspliktige. • Blokkene er ferdigstilt ca 1970. Alle bad moderniseres. • Generelt er badene i stort sett original stand med pusset betong gulv og malte vegger. Noen bad er pusset opp de senere årene. • Blokkene er utført med dekker i armert betong. Firesafe AS sine testede løsninger for brannetting kan benyttes på prosjektet. På rørstammer benyttes anvisninger i Sintef AA 030-0256 og på sluk benyttes anvisninger i SPFR AA-050. • Sanitærinstallasjonene prosjekteres av Multiconsult AS. • Vi utfører arbeider i bad. Avløpsrør og vannrør skiftes ut, eksisterende overflater rives og gulv og vegger flislegges. Nedforet himling bygges. Toaletter byttes ut og eksisterende utstyr de- og monteres. • Eksisterende planløsninger beholdes. • Oppstart er 17.august 2020 og ferdigstilling er 11.mars 2022.
2	<p><u>Byggesak.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Borettslaget består av 5 blokker: <ul style="list-style-type: none"> ○ Tennisveien 1-7. Gnr. 26, bnr. 451. ○ Tennisveien 9-13. Gnr. 26, bnr. 451. ○ Tennisveien 15-19. Gnr. 26, bnr. 451. ○ Tennisveien 21-25. Gnr. 26, bnr. 451. ○ Bandyveien 1-5. Gnr. 26, bnr. 451. • Ansvarsretter: <ul style="list-style-type: none"> ○ PRO Miljøsanering, tiltaksklasse 2 (Sans Bygg AS) ○ PRO Sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 2 (Multiconsult AS) ○ UTF Riving og Miljøsanering, tiltaksklasse 2 (Sans Bygg AS) ○ UTF Tømrerarbeid, tiltaksklasse 2 (Sans Bygg AS) ○ UTF Sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 2 (Trygg VVS AS) ○ KONT Våtrom, tiltaksklasse 1 (Boligbyggelaget USBL) ○ • Miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan er utarbeidet, kfr. TEK 17 §§ 9-6, 9-7. • FDV for prosjektet utarbeides. • Tiltaket er prosjektert etter TEK 17.
3	<p><u>Sentral godkjenning</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • SansBygg AS benytter Trygg VVS som utførende av Sanitærinstallasjoner. Trygg VVS har sentral godkjenning for UTF Sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 2. Vi erklærer at foretaket har nødvendig kompetanse for utførelse av arbeidene i Ensjøsvingen borettslag. Sanitærarbeidene er prosjektert av Multiconsult AS og nødvendige tegninger er utarbeidet. Det benyttes standardiserte detaljer og løsninger som er dokumentert gjennom tegninger og rutiner. Dette gjelder spesielt ekspansjon, vannskadesikring og brannetting av gjennomføringer. I samarbeid med Firesafe AS er det utviklet testede løsninger som benyttes, jfr. pkt. • Trygg VVS er spesialisert på våtromsmodernisering og har ansatte med erfaring fra utførelse og gjennomføring av slike prosjekter siden år 2000. Vi har høy kompetanse i disse type prosjekter og er faglig oppdatert gjennom samarbeid med prosjekterende, leverandører og byggeledere.

Aktiv Rogaland AS
Aktiv Stavanger v/Christoffer Værstad
Postboks 107, 4126 JØRPELAND
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Deres ref.: 1413260013 . Vår ref.: 3418-1-158

Dato: 20.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Tjensvoll Terrasse Iv
Organisasjonsnr: 955043723
Andelseier: Østlund, Carita
Medeier: Mortensen, Steffen
Leilighetsnummer: 158
Adresse: Tennisveien 5, 4021 STAVANGER
Andelsnummer: 935
Gnr. 26
Bnr. 451

Borettsinnskudd: Kr. 82 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91090381.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagemåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Hver andel har garasjeplass, noen i blokkene andre i frittstående garasjerekke. El-billading: Borettslaget har avtale med Smartly om lading av el-bil. Kontakt styret for mer informasjon.

Tv/internett: Borettslaget har en kollektiv avtale med Altibox, som betales via felleskostnadene

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Intervall: månedlig energiavregning fra 01.03.2026. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Det er etablert felles beredersentral i blokkene som er knyttet opp til energibrønner og varmpumper som gir redusert energibruk. (Dette gjelder ikke kjede/rekkehus. Disse er ikke ombefattet av ordningen med beredersentral) Dette kan gjøres digitalt her: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Eierskiftegebyr inntre når en andel skal overføres til ny eier hos Techem, kreves inn via avregningen. Gebyr for avregning og administrasjon belastes andelseier via avregningen fra Techem.

Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i inneværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned. Brl har oppgraderte våtrommene (bad, vaske/Wc rom) Det er fem års garanti på arbeidene f.o.m.30.08.21.Andelen Bandyveien 30 er ikke omfattet arbeidet, og det vises til egen avtale ved denne adressen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207429759
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 10 323 617,00
Innfrielsesdato: 30.12.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207890936
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 85 075 281,00
Innfrielsesdato: 30.07.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 630,78,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	356,00	
Lån nr: 9820742975; IN lån 1 - Akonto renter	271,30	
Lån nr: 9820742975; IN lån 1 - Akonto avdrag	810,48	
Andel fellesutgifter	5 638,00	
VASK	156,00	
Kabel-tv	399,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 600,-
Fradragsberettigede kostnader: 30 137,-
Annen formue: 36 497,-
Gjeld: 566 898,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207429759
Restsaldo: 65 759,22
Kapitalkostnader: 1 004,98
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207890936
Restsaldo: 498 675,30
Kapitalkostnader: 2 913,49
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 564 434,52,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Molland pr. e-post: anders.molland@obos.no eller telefon: 22 86 59 78.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Magne Inge Pedersen, e-post: tjensvollterrasse4@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Tjensvoll Terrasse IV borettslag org nr 955 043 723

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.04.2015, sist endret på ordinær generalforsamling 12.05.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tjensvoll Terrasse IV borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010, tidligere Hetland Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 4 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser, gjerder, skillevegger, fargeendringer, varmpumper mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Blokkleilighetene kan ikke installere vifte med motor da det vil påvirke ventilasjonsanlegget.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som nevnt i §4-3 (2), m å ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den andel installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates som etter punkt 4-3 (2).

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av alle ekstrapåbygg som blir gjort i form av innglassing av terrasser, varmekabler på og/eller fliser på terrassegulv, ekstra terrasser, hagehus osv. For påbygg som blir dekket av borettslagets byggforsikring, må andelseier betale eventuell forsikrings egenandel. Skadebeløp som er mindre enn egenandelen, må andelseier selv dekke. Andelseier er ansvarlig for eventuelle følgeskader som måtte oppstå på grunn av ekstraarbeider som for eksempel vannskader som kan komme i forbindelse med arbeider på terrassene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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
- Delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, 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.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Sist revidert skriv: 2025 (med tilleggene fra generalforsamlingene 23.04.2007, 25.03.2009 og 16.04.2013, styremøte 06.01.2025)

Et godt bomiljø er avhengig av at alle tar hensyn til hverandre. Den viktigste forutsetningen for dette er at alle bruker sunn fornuft. Det er verken hensiktsmessig eller mulig å operere med ordensregler som dekker alle tenkelige forhold. Nedenfor finner du noen få sentrale regler som vil være med å gjøre det trivelig å bo i vårt borettslag. Utover disse reglene viser vi også til "Lov om borettslag", og borettslagets vedtekter.

Bygg og fellesarealer

Når det gjelder ansvar for vedlikehold vises det til borettslagets vedtekter. Meld fra til styret ved oppståtte skader eller feil som det er borettslagets ansvar å rette opp.

Den viktigste årsaken til skader er vann. Gjør deg kjent med hvor stoppekranen er, og rens innvendige og utvendige sluker jevnlig. Beboer skal påse at brannvernstyret i boligen virker.

Orden i bygninger og fellesarealer er alles ansvar. Private eiendeler skal oppbevares i egen bod. Det er en felles oppgave å skape et trivelig og ryddig miljø.

Parkering

(Etter vedtak på *generalforsamlingen 16/4-2013* gis styret fullmakt til å administrere regler for gjesteparkeringen framover).

Biler og garasjer

Biler skal kun parkeres på tildelt plass. Gjester skal parkere på gjesteparkering. Det er viktig at beboere ikke tar plassene fra gjestene våre. Det er parkering forbudt i hele beboerområdet (soneparkering). Det er ikke tillatt å parkere i gårdsrom*, på snuplasser eller plasser som er beregnet for av- og pålesing (kort stopp). Garasjen skal holdes ryddig og skal ikke brukes som verksted. Pass på at døren er i lås bak deg. *Se *generalforsamlingsvedtak 25. mars 2009*.

Balkongkassene/terrassene

Det er ikke tillatt med store trær og busker i kassene. Dette skyldes at store planter har røtter som kan skade kassene. Beboer kan gjøres ansvarlig for brudd på reglene. Se *generalforsamlingsvedtak av 25. mars 2009*.

Husdyrhold

Det **skal** søkes om tillatelse til å ha hund eller katt i borettslaget. Skjema for husdyrhold kan hentes i styrerommet når det er styrekontakt. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere i borettslaget, for eksempel ved at hunder står ute og bjeffer, og at katter reker rundt og gjør fra seg i naboens blomsterbed eller på terrasse / terrasse møbler. Ifølge Politivedtektene for Stavanger kommune, og borettslagets regler, skal dyreeierne til enhver tid ha full kontroll over sine dyr. Eierne er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyrene. Hunder **skal** holdes i bånd innenfor borettslagets område hele året. *Nye vedtak på generalforsamling 23.04.07:*

1: Alle hannkatter skal kastreres, og alle hunnkatter skal steriliseres.. Dette gjelder ikke "innekatter".
2: Alle katter som ikke er "innekatt" skal merkes. Styret avgjør hvilken type merking som skal brukes. Styret kan trekke tilbake tillatelsen til å ha dyr dersom disse reglene blir misligholdt.

Mating av fugler

Det er ikke lov til å legge mat til fugler på bakken og på terrasser da det gir oss utfordringer med rotter og mus og sjenerende måker. Fuglebrett er OK. Vedtatt på styremøte 06.01.2025

Avfall

Avfallet skal kildesorteres, og behandles etter de til enhver tid gjeldende regler for avfallshåndtering i Stavanger Kommune. Beboere som har rekvirert større avfallsbeholdere enn de som er satt ut av renholdsverket, må selv betale ekstraomkostningene for disse.

Ro i boligen

Hovedregelen er at ingen bolig benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres. Av naturlige årsaker er det ekstra viktig å vise hensyn om natten og på helligdager. For blokkene gjelder det spesielt hamring og boring i veggene. Det er ikke tillatt å hamre eller bore i veggene etter klokken 21.00 på hverdager, og hele søn- og helligdager.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Organisasjonsnummer: 955043723

Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Felleslokalet i Tennisveien 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styremedlem Morten Jordbræk

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Morten Jordbræk, styremedlem

Vedtatt. Skriftlig avstemming.

✓ Morten Jordbræk - 37 stemmer

Anders Molland - 13 stemmer

3 blanke stemme

Forslag til vedtak 2:

Solfrid E. Røyset fremmet følgende forslag: Anders Molland, Rådgiver eiendomsforvaltning OBOS

Eiendomsforvaltning AS Rogaland

✗ Ikke vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

53 stemmeberettigede, av dem 3 fullmakter

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Fremmet av: Solfrid E. Røyset og Maren Myklebust Soltvedt

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Protokollfører Siri Dysjaland, styremedlem. Som protokollvitner ble Maren Myklebust Soltvedt foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets forslag settes til kr. 350 000,-

Vedtatt. Skriftlig avstemming.

Styrets innstilling kr 350 000 - 38 stemmer

✓ Røyset's forslag kr 275 000 - 11 stemmer

1 bank stemme

(noen hadde forlatt årsmøtet og dermed 50 stemmer)

Forslag til vedtak 2:

Solfrid E. Røyset fremmet følgende forslag: Styret godtgjøres med kr 275 000,-

✗ Ikke vedtatt.

7. Vedtektsendring

Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtektens §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd:

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. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtaket innebærer også at vedtektenes paragraf 4-1, 4. ledd strykes:

"(4)Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Begrunnelse:

Det er innlysende at dette omfatter mindre inngripende endringer, men det gir styret mulighet til å sikre tiltak som har betydning for borettslagets eiendom og velferd i tilnærmet sann tid. Eksempel er tiltak mot rottebekjempelse som ble innført i år. Denne endringen er i samsvar med borettslaglova, § 5.11-(4ledd) hvor teksten er hentet fra.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtektens §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd:

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. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtaket innebærer også at vedtektenes § 4-1, 4. ledd strykes:

"(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Tilførsel: ordlyden skal endres til at styret og generalforsamlingen kan fastsette husordensregler.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene: Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd: 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. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Vedtaket innebærer også at vedtektenes § 4-1, 4. ledd strykes: "(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen." Tilførsel: ordlyden skal endres til at styret og generalforsamlingen kan fastsette husordensregler.



Vedtatt. Tilførsel: ordlyden skal endres til at styret og generalforsamlingen kan fastsette husordensregler.

42 stemmer for styrets forslag med tilførsel. 5 stemte mot.

8. Prioritert vedlikehold

Fremmet av: Solfrid E Røyset, Tjensvoll 1. april 2025

I Årsrapporten 2024, står en liste med anbefalt vedlikehold i borettslaget, hentet fra et Notat fra Obos Prosjekt, skrevet i 2024. Årsrapporten gjengir den prioriterte listen med seks vedlikeholdsprosjekter. De tre første punktene er (utdrag):

1. Servicearbeid

Obos Prosjekt anbefaler at styret kontrollerer svake og kritiske overganger og detaljer, som dekkes med beslag eventuelt fugemasse som midlertidig forbedring. Beslag på baksiden og fremsiden av blokkene inngår under

denne kategorien, og å silikonere montasjehull i PVC-vinduer. Unnlatelse av nevnte arbeider kan forårsake direkte vanninntrenging, noe som allerede har skjedd.

2. Fasade-rehabilitering

Baksiden av blokkene har stort vedlikeholdsbehov, og lekkasje er påvist, som kan forårsake store innvendige følgeskader.

3. Gavlvegger på blokkene

Det er registrert utvendig lekkasje rundt utføringen på gavlvegger på flere blokker, og innvendige fuktutslag på de samme veggene. De innvendige fuktutslagene synes å være begrenset til betongveggområder. Utføringen utvendig er fremstilt av organisk materiale, som dermed kan råtne under høy fuktbelastning. I verste fall, kan råteskader medføre at forankringen svekkes, noe som kan føre til at veggene kolliderer.

Forslag til vedtak 1:

Beboerne får tilgang til det nevnte Notatet fra Obos Prosjekt, 2024.

Forslag til vedtak 2:

Minst én gavlvegg utbedres hvert år, under normalt vedlikeholdsbudsjett, inntil alle gavlveggene er fornyet.

Styrets innstilling

1. Notatet som er omtalt er fra 2023 og vil bli lagt ut før årsmøtet i mai.

2. Styret avviser forslaget om å utbedre en vegg pr år og viser til planen for inneværende års prioriterte oppgaver (beretningens kapittel N).

Begrunnelse:

Dette forslaget innebærer å binde opp vedlikeholdet med en millionutgift hvert år i 10 år. Den økonomiske situasjonen i borettslaget tillater ikke å gjøre slike vedtak. Det kunne i seg selv drive fram årlige økninger i felleskostnadene i laget. Men viktigere enn det er at Obos Prosjekts forslag bygde på en feil analyse. Det er riktig at veggene har svakheter slik de er bygget, og at de derfor er delvis svekket ut fra sin hovedfunksjon – nemlig å isolere. Obos Prosjekt mente at endeveggenes tilstand førte til lekkasje i to leiligheter. Styret har behandlet disse to lekkasjene ut fra at vanninntrengingen kommer fra terrassene/blomsterkassene. Dersom Obos Prosjekt sin vurdering var riktig, skulle vi kunne forvente vannlekkasje gjennom endeveggen i 80 leiligheter. Slik er det ikke.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

1. Beboerne får tilgang til det nevnte Notatet fra Obos Prosjekt, 2024. 2. Minst én gavlvegg utbedres hvert år, under normalt vedlikeholds budsjett, inntil alle gavlveggene er fornyet.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

1. Notatet som er omtalt er fra 2023 og vil bli lagt ut før årsmøtet i mai. 2. Styret avviser forslaget om å utbedre en vegg pr år og viser til planen for inneværende års prioriterte oppgaver (beretningens kapittel N).

✓ Vedtatt. Vedtatt. Vedtatt. Skriftlig avstemming. Forslag 1 fikk 5 stemmer. Forslag 2 (styret) vedtatt med 37 stemmer. 1 blank stemme. Retting av styrets forslag vedrørende årstall på rapport og informasjon om hvordan styrets vedtak ble gjennomført: Notatet fra Obos Prosjekt er fra 2024. Forrige styreleder la ut rapporten på Vibbo 9. mai.

9. Varsel 2024 – TT IV – Borettslaget – Sak til Generalforsamlingen 2025

Styret må dekke utgiftene for to ugyldige vedtak i 2024, på 3.064 kr for å stoppe ankesaken og for utbetalingen 3. juli 2024 på 55.883 kr, i sum 58.947 kr, jf. styrets tre brudd på burettslagslova, vist i dokumentet Varsel 2024 av 10. september 2024:

Saken

Styret i borettslaget er valgt for å ivareta beboernes felles interesser i borettslaget (laget). Burettslagslova (loven) sier at «Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga». Jeg mener at styret ikke har ledet virksomheten i samsvar med loven og vedtektene. Det er brudd på lovens § 8-8. Jeg vil varsle om tre brudd på loven og for brudd på vedtektene. Saken gjelder styrets beslutning 17. juni 2024 om å ta opp tvistesaken om kompensasjon for bad i en boenhet, stoppe anken for tingretten, utbetale 55.883 kr til eieren av boenheten og slik påføre laget en utgift på 58.947 kr inkl. rettsgebyret. Tvistesaken om kompensasjon for badet har vært den mest tyngende saken i de tre foregående styreperiodene, med svært mye korrespondanse og dokumenter.

Bakgrunn

Tvistesaken om kompensasjon for badet ble opprettet under rørprosjektet og avsluttet med en avtale i desember 2021. Siden den gangen har styret møtt i forliksrådet fem ganger om saken. Ved utbetaling til boenheten i april 2022, anså styret seg ferdig, siden kompensasjonen var utbetalt i henhold til vedtatt metode. Laget hadde da i alt betalt ut 135.000 kr til boenheten. Likevel fremmet boenheten 11. mai 2023 et nytt sekssifret krav til forliksrådet. Forliksrådet dømte i april 2024 at borettslaget skulle betale andelseieren 55.883 kr. Saken er grundig vurdert både faglig og juridisk i forrige styreperiode. Dommen i forliksrådet var basert på feil tallgrunnlag, dvs. at laget skylder ikke penger. Forrige styreleder fulgte faglige og juridiske råd og anket dommen til tingretten, for å få en rettslig kvalifisert vurdering som avslutning på en sak som det har vært stor uenighet om.

Torsdag 13. juni 2024 avholdt laget ordinær generalforsamling med valg av to nye styremedlemmer og av ny styreleder. Lørdag 15. juni 2024 ble styret innkalt til ekstraordinært møte. Hastesaken var tvistesaken om badet. Mandag 17. juni 2024, den andre arbeidsdagen etter valget av ny styreleder, bestemte flertallet i det nye styret å trekke saken som skulle opp i tingretten 4. juli 2024. Styret betalte ut 55.833 kr til boenheten, og kunngjorde resultatet på Vibbo 3. juli 2024. Styremedlem John Helge Herland argumenterte mot beslutningen, før han trakk seg og skrev en protokolltilførsel i saken. Styrets flertall gir ingen begrunnelse for sin beslutning om å trekke anken i tingretten, jf. styreprotokollen og kunngjøringen 3. juli 2024. De andre medlemmene i styret er Asgeir Bell, Siri Dysjaland, Morten Jordbræk (stemte mot) og Magne Inge Pedersen (ny leder som er ukjent med styrets arbeid). Bell ble vurdert som inhabil i saken i styremøtet 28. august 2023, av en uavhengig tredjepart, juridisk leder i OBOS (tidligere statsadvokat i Riksadvokatembetet). Styreprotokollen etter møtet 28. august 2023 er ikke offentliggjort. Styrebehandlingen mandag 17. juli 2024, mangler en habilitetsvurdering av Bell. Det er bare Bell som har den detaljerte historiske kjennskapen, vedsiden av Herland, som trakk seg. Det er altså Bell som fremmer saken og skriver saksunderlaget, men Bell avstår fra å stemme. Herland har formidlet sitt syn i protokolltilførselen. Han forteller at tallgrunnlaget i forliksrådet 2024 var nøyaktig det samme som styret inngikk forlik på i 2022, for å gjøre seg ferdig med saken. I møtet 17. juni 2024, innrømmet Bell at tallgrunnlaget som forliksrådet hadde lagt til grunn, ikke var riktig. Dvs. at tingretten ville ha avvist kravet og andelseieren ville fått en kostnad på 3.064 kr som er rettsgebyret. Ny styreleder fikk tilgang til «styrerrommet», datasystemet for styrets arbeid, fredag 14. juni 2024, dvs. med svært kort tid til å sette seg inn i sakens lange historie og omfattende dokumentasjon, med de faglige og juridiske rådene som er gitt til styret. Saken ble inngående diskutert i styrets ekstraordinære møte 17. juni 2024, hvor Herland trakk seg fra styret pga. flertallets beslutning. Styret har dermed i møtet fått kunnskap om at det er en kontroversiell sak med sprikende informasjon som grunnlag. Likevel, uten å kunne gjøre seg opp en egen mening i en vanskelig sak, velger styreleder Pedersen å bruke sin dobbeltstemme til økonomisk tap for laget.

Brudd 1

Styret har trukket anken i tingretten selv om laget ikke hadde noe å tape på å få dommen fra forlikrådet vurdert av tingretten. Ved å føre saken for tingretten, kunne laget ha spart 58.947 kr (55.883 kr + 3.064 kr). I stedet har laget blitt påført et tilsvarende utlegg, uten at laget er styrket. Loven sier at «Midler som tilhører laget skal forvaltes forsvarlig.» Ved å se bort fra faglige råd, juridiske råd og ved å gå mot beslutninger fra de to forutgående styreperiodene, har styret ikke forvaltet lagets midler forsvarlig. Det er brudd på burettslagslova § 8-13 (1).

Brudd 2

Styret har gitt en andelseier en utbetaling på 55.883 kr, som det ikke er saklig grunnlag for, og slik gitt en andelseier en urimelig fordel til tap for laget. Loven sier at «Styret må ikke gjøre noko som er skikka til å gi visse andelseigarar ein urimeleg fordel til skade for laget.» Dette er brudd på burettslagslova § 8-15 (1) og vedtektene 10-3.

Brudd 3

Etter en uavhengig juridisk vurdering av Bell i saken, ble han 28. august 2023 funnet inhabil. Det betyr at han ble vurdert til å ha «en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse» i saken, som gjør at han ikke har anledning til å delta i «styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål» i saken, jf. vedtektene 10-1. Habilitet må vurderes for hver enkelt sak. Det er ikke kommet frem informasjon om at habiliteten for Bell er endret. Tvert imot, Bell sine handlinger peker mot at han er inhabil. Hastverket med å få stoppet anken, styrker påstanden om at Bell vet at dommen er basert på feil tallgrunnlag. Vet Bell at tallgrunnlaget er feil, dvs. at utbetalingen er urettmessig, og han likevel fremmer saken som er til skade for laget, så viser han sin inhabilitet: hans særinteresser i saken går foran. Bell greier ikke å sette lagets interesser foran sine særinteresser – som er definisjonen på å være inhabil. Bells handlinger viser at han er inhabil i saken også denne gangen, og det er brudd på burettslagslova § 8-14 og vedtektene 10-1 (1). Oppsummering Jeg mener styrets vedtak om å stoppe ankesaken i tingretten er ugyldig, med en utgift på 3.064 kr.

Jeg mener at styrets vedtak om å betale ut 55.883 kr er ugyldig. Stavanger, 10. september 2024

Styrets innstilling

Styret anser forslaget som urimelig. Det er ingen naturlig sammenheng mellom saks håndtering i styret og styrehonorar.

Styret avviser forslaget med følgende begrunnelse: Flertallet i styret fryktet at en behandling i tingretten ville med stor sannsynlighet endt med et større beløp til utbetaling. Å utbetale i henhold til en domsavslutning er en følgehandling av å ikke anke saken. Det er ikke brudd på lover eller vedtekter.

Ellers vil styret tilføye:

Styret tar avstand til bemerkningene som omhandler Magne I Pedersen.

Vi merker oss også omtalen av styremedlem, Asgeir Bell, som om han i saken handler ut fra egeninteresse i å oppklare denne saken og bilegge strid. Styret tar avstand fra slike betraktninger.

Styret ser fram til at denne saken avsluttes i året som kommer.

Til orientering: Tingrettsgebyret endte med en sum på kr. 1432,-

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Fra styrehonoraret som vedtas, trekkes 58.947 kr.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret avviser forslaget som begrunnet i saken.

Vedtatt. Skriftlig avstemming.

✓ Forslag 1 fikk 8 stemmer.

Forslag 2 (styret) vedtatt med 37 stemmer.

10. Trepleie - Beskjæring av trær

Fremmet av: Solfrid E. Røyset, 31. mars 2025 (versjon 1)

En beboer har bedt om at fem uspesifiserte trær på fellesområdet mellom Hannes lekestue og Tennisveien 2-14 blir beskåret. Begrunnelsen er at «store deler av ettermiddagssolen går tapt for oss som bor i rekken» Tennisveien 2-14. Generalforsamlingen vedtok i 2024 at «Trærne beskjæres etter anbefaling og utføres av kyndig personer.»

Forslag til nytt vedtak: Beskjæring av trær skal gjøres av sertifisert arborist. Gamle trær med diameter over 90 centimeter målt en meter over bakken, regnes som et større tre, og skal ikke beskjæres. Hvis treet er skadet eller kan være til skade for mennesker eller bygninger, skal styret be om vurdering fra en trepleier, dvs. av sertifisert arborist.

Begrunnelse: Store trær er sjeldne, de er estetisk viktige for utemiljøet, og de er viktige for både mennesker, fugler, insekter og dyr. Store trær gjør det mer innbydende å bevege seg ute, trær er slik viktig for bedre folkehelse. Løvtrærne på bildet under gir skygge for rekken. Det blir en alvorlig forringelse av parkområdet borettslaget forvalter, om vi tillater at de store, ærverdige løvtrærne kuttes. Vårt borettslag forvalter et allment naturgode på vegne av det store fellesskapet, både for turgåerne i byen vår, naboene og for beboerne.

Det er ikke mulig å beskjære trær uten å skade dem. Der en gren av et løvtre kuttes, kommer det i neste omgang mange nye skudd som skaper tette klynger med grener, som gjør ny beskjæring nødvendig. Trærne langs Solborgveien mellom Tennisveien 2 og Hannes lekestue ble beskåret svært hardt for ca to år siden. Disse beskårne trærne viser resultatet av hard beskjæring, som kan sammenlignes mot trærne som har fått vokse.

I soner hvor innbyggerne må søke Stavanger kommune om lov til å beskjære trær, er det ikke vanlig å tillate at trær fjernes hvis eksisterende trær har blitt større. Heller ikke hvis trærne kaster skygge på mindre deler av eiendommen eller bare få timer om dagen.

I trehusbyen i Stavanger skal trær over 90 cm stammeomkrets bevares, selv på privat eiendom, fordi trærne både er estetisk viktig for utemiljøet og er et naturelement som er viktig for både mennesker, fugler, insekter og dyr.

I området vi bor, mellom Tennisveien i vårt borettslag og Haugtussa, som er det øverste BL mot Ullandhaug, er det ikke mange løvtrær som har fått god plass til å vokse seg store. Sammenlignet med andre løvtrær i området, er disse trærne mellom Hannes lekestue og boligrekken i Tennisveien 2-14 på flere måter enestående: Løvtrærne står i et sentralt friområde med mye plen mellom treklyngen det er snakk om og husrekken, og skaper et unikt parkområde i bydelen. De store løvtrærne er velproporsjonerte og sunne, og utgjør et viktig estetisk bidrag til bydelen. Les mer om skogens betydning i byen: Felle, fjerne eller beskjære trær | Stavanger kommune

Merk: Trefelling, beskjæring og vegetasjonsrydding er sesongarbeid som utføres i vinterhalvåret (cirka september til april). Arbeidet kan forstyrre hekkende fugler og annet vilt, derfor utføres slikt arbeid utenfor hekketiden.

Tjensvoll 31. mars 2025, Solfrid E. Røyse

Styrets innstilling

Styret har hatt kontakt med kommunal ekspertise fra Park og Vei. Styret ønsker å skjønsmessig vurdere hver enkelte situasjon.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Beskjæring av trær skal gjøres av sertifisert arborist. Gamle trær med diameter over 90 centimeter målt en meter over bakken, regnes som et større tre, og skal ikke beskjæres. Hvis treet er skadet eller kan være til skade for mennesker eller bygninger, skal styret be om vurdering fra en trepleier, dvs. av sertifisert arborist.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret har hatt kontakt med kommunal ekspertise fra Park og Vei. Styret ønsker å skjønsmessig vurdere hver enkelte situasjon.

Vedtatt. Skriftlig avstemming.

✓ Forslag 1 fikk 8 stemmer.

Forslag 2 (styret) vedtatt med 38 stemmer.

11. Valg

Innstilling

3418 Brl Tjensvoll Terrasse IV

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Siri Dysjaland Adresse: Tennisveien 11

Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Karl Johan Gran Adresse: Tennisveien 16

Navn: Asgeir Bell Adresse: Tennisveien 32

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Marius Torkelsen Adresse: Tennisveien 26

2. Navn: Børge Gjertson Våge Adresse: Tennisveien 12

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Magne Inge Pedersen Adresse: Tennisveien 17

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Aina Liland Adresse: Tennisveien 36

Navn: Ronny Boge Adresse: Tennisveien 18

Navn: Ann Torun Stålesen Adresse: Bandyveien 1

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Asgeir Bell

Karl Johan Gran

Følgende stilte til valg:

Asger Bell

Karl Johan Gran

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marius Torkelsen

Børge Gjertson Våge

Følgende stilte til valg:

Marius Torkelsen

Børge Gjertson Våge

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ronny Borge

Aina Liland

Ann Torun Stålesen

Det ble holdt skriftlig avstemming angående valgkomiteen.

Valgkomiteens innstilling vedtatt.

Følgende stilte til valg:

Ronny Borge

Aina Liland

Solfrid E. Røyseth

Ann Torun Stålesen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Magne Inge Pedersen

Følgende stilte til valg:

Magne Inge Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten Jordbræk

Følgende stilte til valg:

Morten Jordbræk

Møteleder

Morten Jordbæk /s/

Protokollvitne

Maren Myklebust Soltvedt /s/

Protokoll til ekstraordinær generalforsamling for BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Organisasjonsnummer: 955043723

Møtet ble avholdt 13. november 2025 kl. 18:00,

Felleslokalet i Tennisveien 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Totalt antall oppmøtte stemmeberettigede: 36

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

Sak 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling:

Styremedlem Morten Jordbræk

Votering:

Enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

Styremedlem Morten Jordbræk

Sak 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Votering:

Enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

Innleverte registreringsblanketter og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Forslag til vedtak:

Siri Dysjaland, styremedlem til protokollfører.

Som protokollvitner ble Inger Johanne Haugstad og Solfrid Engene Røyset foreslått.

Votering:

Enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

Siri Dysjaland, protokollfører.

Inger Johanne Haugstad og Solfrid Engene Røyseth valgt til protokollvitner.

Sak 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Votering:

Enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

Møteinnkalling godkjent

Sak 5. Valg av ny revisor for borettslaget

Beskrivelse:

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet.

Borettslaglova pålegger oss å behandle et skifte av revisjonsfirma i generalforsamling (jf §§ 9.1-4)

Forslag til vedtak:

Borettslaget Tjensvoll terrasse IV vedtar at ny revisor for borettslaget er selskapet

PwC Assurance AS", org. nr. 834 836 912.

Votering:

Enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

Borettslaget Tjensvoll terrasse IVs nye revisor forblir PwC Assurance AS", org. nr. 834 836 912.

Sak 6. Etablering av ny og utvidet, påhengt endevegg ved Bandyveien 1

Saken fikk følgende protokolltilførsel fra SER:

« Sak: Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

For sak 6 om isolasjon av endeveggen med 15 cm, har Styret ikke oppfylt det formelle grunnlaget for innkalling til årsmøtet. Jf. BL-lova paragraf 7-6 nr. (1). Den alvorligste feilen er at den informasjonen som ble sendt ut, ikke ble rettet opp for alle beboerne.

BEGRUNNELSE: Innkallingen den 5. november mangler både innholdet for sak 6 og styrets forslag til vedtak. Dvs. 8 dager før generalforsamlingen (GF), blir alle beboerne informert om at for østveggen i Bandyveien 1 ønsker Styret å «utvide denne med 15 cm isolasjon», som ville bety en ny isolasjon på 25 cm (det er kravet til isolasjon i nye vegger). Denne feilinformasjonen er sendt ut til alle beboerne både i postkassene og på Vibbo den 5. november. Feil kan skje, men problemet var at rettelsen ikke ble sendt til alle beboerne før møtet.

Vedtaket til sak 6 og sakens innhold ble sendt ut to dager etter, den 7. november, og da bare på Vibbo, dermed ble ikke alle beboerne informert om saken. De fikk heller ikke vite at innholdet om saken var feil den 5. november.

Sak: Isolasjon av endevegg

Jeg vil begynne med å minne om plikten til generalforsamlingen (GF). Oppgaven til GF er å påse at styret følger lov, vedtekter og GFs egne vedtak. Derfor kan GF be om informasjon fra styret, stille spørsmål og fatte vedtak som korrigerer styrets arbeid. Se borettslagslova paragraf 7-1 andre ledd.

Det mest alvorlige problemet med de isolerte endeveggene, er at vann trenger inn i muren fra våt isolasjon f.eks. pga. utette beslag som er lagt feil rundt isolasjonen. Fukt mot muren over tid, vil trenge inn i muren. Fukt som trenger inn til armeringen, bidrar til rust. Når armeringen rustet i betongen, skades både jernet og betongen rundt. Bæreevnen til endeveggen blir derfor svekket.

Jeg stilte spørsmål til Styret, uten at det mest alvorlige problemet med fukt som trekker inn i muren ble nevnt. Jeg stilte spørsmål om:

1. Hvilke vegger ble åpnet for inspeksjon?
2. Når endeveggene ble åpnet, hva ble funnet?
3. Hva sier de faglige vurderingene?
4. Hva er de faglige rådene for rehabilitering?

Svaret jeg fikk fra Styret på det siste spørsmålet var at fagmannen «ble nok litt for ivrig i spørsmålet om endeveggene.» Det er ikke et tillitvekkende svar. Jeg ber Styret svare på disse spørsmålene. Der hvor veggene er åpnet for inspeksjon, er det nødvendig å klargjør for GF:

- a) er isolasjonen utenpå endeveggen våt? Den gamle isolasjonen er av organisk materiale og råtner.
- b) er fukt trengt inn i murveggen?
- c) hva sier fagpersonene om påvirkningen på veggens bæreevne?
- d) er de andre vegger også berørt?

Skal GF stemme over forslag, må vi ha et underlag som opplyser oss nok til å gjøre vurderingen. Et vedtak om Bendikveien 1 skal prioriteres, kan ikke GF ta stilling til. Det må jo være veggene som trenger det mest som må prioriteres, basert på faglige argumenter som GF ikke har fått. Men det vi kan vite på generelt grunnlag, er at Staten ber huseiere om å isolere tilsvarende 20 cm mineralull (det gjelder for plass-støpte murvegger, som hos oss nesten ikke har isolasjon i muren). Vi vet at å øke isolasjonen fra 15 cm til 20 cm vil øke kostnadene med ca 5 % mens varmetapet blir mye mindre, opp til 25 % lavere, og at Enova gir støtte til isolering på opptil 25% av kostnadene.»

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen i borettslaget TT IV godkjenner en fornying av endevegg i Bandyveien 1 med forbedring av isolasjonsverdi og en mindre utvidelse på sidene.
2. Tiltaket kan gjennomføres i 2026 dersom vedlikeholdsbudsjettet gir rom for det.
3. (fremmet under møte av styret) Sak 6 strykes fra dagsorden

Votering:

Punkt 3 enstemmig vedtatt med 36 stemmer

Vedtak:

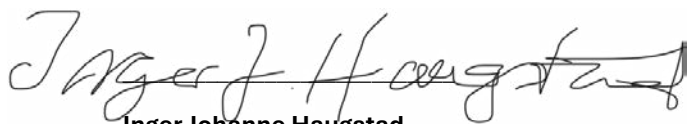
Sak 6 "Etablering av ny og utvidet, påhengt endevegg ved Bandyveien 1" strykes fra dagsorden.

Informasjonsmøte

I forlengelse av generalforsamlingen var det et informasjonsmøte angående en sak knyttet til reklamasjonssaken mot SansBygg. Informasjonen ble hovedsakelig holdt av styreleder Magne Inge Pedersen

Møteleder

Morten Jordbræk /s/



Inger Johanne Haugstad
protokollvitne

Solfrid E. Røyset /s/
protokollvitne



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3418

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 18:00, Felleslokalet i Tennisveien 13.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Prioritert vedlikehold
9. Varsel 2024 – TT IV – Borettslaget – Sak til Generalforsamlingen 2025
10. Trepleie - Beskjæring av trær
11. Valg
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styremedlem Morten Jordbræk

Forslag til vedtak

Morten Jordbræk, styremedlem

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Siri Dysjaland, styremedlem. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 3418 Årsrapport og årsregnskap 2024 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets forslag settes til kr. 350 000,-

Sak 7

Vedtektensendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd:

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. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtaket innebærer også at vedtektenes paragraf 4-1, 4. ledd strykes:

"(4)Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Begrunnelse:

Det er innlysende at dette omfatter mindre inngripende endringer, men det gir styret mulighet til å sikre tiltak som har betydning for borettslagets eiendom og velferd i tilnærmet sann tid. Eksempel er tiltak mot rottebekjempelse som ble innført i år. Denne endringen er i samsvar med borettslaglova, § 5.11-(4ledd) hvor teksten er hentet fra.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd:

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. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtaket innebærer også at vedtektenes § 4-1, 4. ledd strykes:

"(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Forslag til vedtak

Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene: Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd: 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. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Vedtaket innebærer også at vedtektenes § 4-1, 4. ledd strykes: "(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Prioritert vedlikehold

Forslag fremmet av:

Solfrid E Røyset, Tjensvoll 1. april 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I Årsrapporten 2024, står en liste med anbefalt vedlikehold i borettslaget, hentet fra et Notat fra Obos Prosjekt, skrevet i 2024. Årsrapporten gjengir den prioriterte listen med seks vedlikeholdsprosjekter. De tre første punktene er (utdrag):

1. Servicearbeid

Obos Prosjekt anbefaler at styret kontrollerer svake og kritiske overganger og detaljer, som dekkes med beslag eventuelt fugemasse som midlertidig forbedring. Beslag på baksiden og fremsiden av blokkene inngår under denne kategorien, og å silikonere montasjehull i PVC-vinduer. Unnlatelse av nevnte arbeider kan forårsake direkte vanninntrenging, noe som allerede har skjedd.

2. Fasade-rehabilitering

Baksiden av blokkene har stort vedlikeholdsbehov, og lekkasje er påvist, som kan forårsake store innvendige følgeskader.

3. Gavlvegger på blokkene

Det er registrert utvendig lekkasje rundt utføringen på gavlvegger på flere blokker, og innvendige fuktutslag på de samme veggene. De innvendige fuktutslagene synes å være begrenset til betongveggområder. Utføringen utvendig er fremstilt av organisk materiale, som dermed kan råtne under høy fuktbelastning. I verste fall, kan råteskader medføre at forankringen svekkes, noe som kan føre til at veggen kollapser.

Forslag til vedtak 1:

Beboerne får tilgang til det nevnte Notatet fra Obos Prosjekt, 2024.

Forslag til vedtak 2:

Minst én gavlvegg utbedres hvert år, under normalt vedlikeholdsbudsjett, inntil alle gavlveggene er fornyet.

Styrets innstilling

1. Notatet som er omtalt er fra 2023 og vil bli lagt ut før årsmøtet i mai.
2. Styret avviser forslaget om å utbedre en vegg pr år og viser til planen for inneværende års prioriterte oppgaver (beretningens kapittel N).

Begrunnelse:

Dette forslaget innebærer å binde opp vedlikeholdet med en millionutgift hvert år i 10 år. Den økonomiske situasjonen i borettslaget tillater ikke å gjøre slike vedtak. Det kunne i seg selv drive fram årlige økninger i felleskostnadene i laget. Men viktigere enn det er at Obos Prosjekts forslag bygde på en feil analyse. Det er riktig at veggene har svakheter slik de er bygget, og at de derfor er delvis svekket ut fra sin hovedfunksjon – nemlig å isolere. Obos Prosjekt mente at endeveggenes tilstand førte til lekkasje i to leiligheter. Styret har behandlet disse to lekkasjene ut fra at vanninntrengingen kommer fra terrassene/blomsterkassene. Dersom Obos Prosjekt sin vurdering var riktig, skulle vi kunne forvente vannlekkasje gjennom endeveggen i 80 leiligheter. Slik er det ikke.

Forslag til vedtak 1

1. Beboerne får tilgang til det nevnte Notatet fra Obos Prosjekt, 2024. 2. Minst én gavlvegg utbedres hvert år, under normalt vedlikeholds budsjett, inntil alle gavlveggene er fornyet.

Forslag til vedtak 2

1. Notatet som er omtalt er fra 2023 og vil bli lagt ut før årsmøtet i mai. 2. Styret avviser forslaget om å utbedre en vegg pr år og viser til planen for inneværende års prioriterte oppgaver (beretningens kapittel N).

Sak 9

Varsel 2024 – TT IV – Borettslaget – Sak til Generalforsamlingen 2025

Forslag fremmet av:

Solfrid Engene Røyset, 10. september 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret må dekke utgiftene for to ugyldige vedtak i 2024, på 3.064 kr for å stoppe ankesaken og for utbetalingen 3. juli 2024 på 55.883 kr, i sum 58.947 kr, jf. styrets tre brudd på burettslagslova, vist i dokumentet Varsel 2024 av 10. september 2024:

Saken

Styret i borettslaget er valgt for å ivareta beboernes felles interesser i borettslaget (laget). Burettslagslova (loven) sier at «Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga». Jeg mener at styret ikke har ledet virksomheten i samsvar med loven og vedtektene. Det er brudd på lovens § 8-8. Jeg vil varsle om tre brudd på loven og for brudd på vedtektene. Saken gjelder styrets beslutning 17. juni 2024 om å ta opp tvistesaken om kompensasjon for bad i en boenhet, stoppe anken for tingretten, utbetale 55.883 kr til eieren av boenheten og slik påføre laget en utgift på 58.947 kr inkl. rettsgebyret. Tvistesaken om kompensasjon for badet har vært den mest tyngende saken i de tre foregående styreperiodene, med svært mye korrespondanse og dokumenter.

Bakgrunn

Tvistesaken om kompensasjon for badet ble opprettet under rørprosjektet og avsluttet med en avtale i desember 2021. Siden den gangen har styret møtt i forliksrådet fem ganger om saken. Ved utbetaling til boenheten i april 2022, anså styret seg ferdig, siden kompensasjonen var utbetalt i henhold til vedtatt metode. Laget hadde da i alt betalt ut 135.000 kr til boenheten. Likevel fremmet boenheten 11. mai 2023 et nytt sekssifret krav i forliksrådet. Forliksrådet dømte i april 2024 at borettslaget skulle betale andelseieren 55.883 kr. Saken er grundig vurdert både faglig og juridisk i forrige styreperiode. Dommen i forliksrådet var basert på feil tallgrunnlag, dvs. at laget skylder ikke penger. Forrige styreleder fulgte faglige og juridiske råd og anket dommen til tingretten, for å få en rettslig kvalifisert vurdering som avslutning på en sak som det har vært stor uenighet om.

Torsdag 13. juni 2024 avholdt laget ordinær generalforsamling med valg av to nye styremedlemmer og av ny styreleder. Lørdag 15. juni 2024 ble styret innkalt til ekstraordinært møte. Hastesaken var tvistesaken om badet. Mandag 17. juni 2024, den andre arbeidsdagen etter valget av ny styreleder, bestemte flertallet i det nye styret å trekke saken som skulle opp i tingretten 4. juli 2024. Styret betalte ut 55.833 kr til boenheten, og kunngjorde resultatet på Vibbo 3. juli 2024. Styremedlem John Helge Herland argumenterte

mot beslutningen, før han trakk seg og skrev en protokolltilførsel i saken. Styrets flertall gir ingen begrunnelse for sin beslutning om å trekke anken i tingretten, jf. styreprotokollen og kunngjøringen 3. juli 2024. De andre medlemmene i styret er Asgeir Bell, Siri Dysjaland, Morten Jordbræk (stemte mot) og Magne Inge Pedersen (ny leder som er ukjent med styrets arbeid). Bell ble vurdert som inhabil i saken i styremøtet 28. august 2023, av en uavhengig tredjepart, juridisk leder i OBOS (tidligere statsadvokat i Riksadvokatembetet). Styreprotokollen etter møtet 28. august 2023 er ikke offentliggjort. Styrebehandlingen mandag 17. juli 2024, mangler en habilitetsvurdering av Bell. Det er bare Bell som har den detaljerte historiske kjennskapen, vedsiden av Herland, som trakk seg. Det er altså Bell som fremmer saken og skriver saksunderlaget, men Bell avstår fra å stemme. Herland har formidlet sitt syn i protokolltilførselen. Han forteller at tallgrunnlaget i forliksrådet 2024 var nøyaktig det samme som styret inngikk forlik på i 2022, for å gjøre seg ferdig med saken. I møtet 17. juni 2024, innrømmet Bell at tallgrunnlaget som forliksrådet hadde lagt til grunn, ikke var riktig. Dvs. at tingretten ville ha avvist kravet og andelseieren ville fått en kostnad på 3.064 kr som er rettsgebyret. Ny styreleder fikk tilgang til «styrerommet», datasystemet for styrets arbeid, fredag 14. juni 2024, dvs. med svært kort tid til å sette seg inn i sakens lange historie og omfattende dokumentasjon, med de faglige og juridiske rådene som er gitt til styret. Saken ble inngående diskutert i styrets ekstraordinære møte 17. juni 2024, hvor Herland trakk seg fra styret pga. flertallets beslutning. Styret har dermed i møtet fått kunnskap om at det er en kontroversiell sak med sprikende informasjon som grunnlag. Likevel, uten å kunne gjøre seg opp en egen mening i en vanskelig sak, velger styreleder Pedersen å bruke sin dobbeltstemme til økonomisk tap for laget.

Brudd 1

Styret har trukket anken i tingretten selv om laget ikke hadde noe å tape på å få dommen fra forliksrådet vurdert av tingretten. Ved å føre saken for tingretten, kunne laget ha spart 58.947 kr (55.883 kr + 3.064 kr). I stedet har laget blitt påført et tilsvarende utlegg, uten at laget er styrket. Loven sier at «Midler som tilhører laget skal forvaltes forsvarlig.» Ved å se bort fra faglige råd, juridiske råd og ved å gå mot beslutninger fra de to forutgående styreperiodene, har styret ikke forvaltet lagets midler forsvarlig. Det er brudd på burettslagslova § 8-13 (1).

Brudd 2

Styret har gitt en andelseier en utbetaling på 55.883 kr, som det ikke er saklig grunnlag for, og slik gitt en andelseier en urimelig fordel til tap for laget. Loven sier at «Styret må ikke gjøre noko som er skikka til å gi visse andelseigarar ein urimeleg fordel til skade for laget.» Dette er brudd på burettslagslova § 8-15 (1) og vedtektene 10-3.

Brudd 3

Etter en uavhengig juridisk vurdering av Bell i saken, ble han 28. august 2023 funnet inhabil. Det betyr at han ble vurdert til å ha «en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse» i saken, som gjør at han ikke har anledning til å delta i «styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål» i saken, jf. vedtektene 10-1. Habilitet må vurderes for hver enkelt sak. Det er ikke kommet frem informasjon om at habiliteten for Bell er endret. Tvert imot, Bell sine handlinger peker mot at han er inhabil. Hastverket med å få stoppet anken, styrker påstanden om at Bell vet at dommen er basert på feil tallgrunnlag. Vet Bell at tallgrunnlaget er feil, dvs. at utbetalingen er urettmessig, og han likevel fremmer saken som er til skade for laget, så viser han sin inhabilitet: hans særinteresser i saken går foran. Bell greier ikke å sette lagets interesser foran sine særinteresser – som er definisjonen på å være inhabil. Bells handlinger viser at han er inhabil i saken også denne gangen, og det er brudd på burettslagslova § 8-14 og vedtektene 10-1 (1). Oppsummering Jeg mener styrets vedtak om å stoppe ankesaken i tingretten er ugyldig, med en utgift på 3.064 kr. Jeg mener at styrets vedtak om å betale ut 55.883 kr er ugyldig. Stavanger, 10. september 2024

Styrets innstilling

Styret anser forslaget som urimelig. Det er ingen naturlig sammenheng mellom saks håndtering i styret og styrehonorar.

Styret avviser forslaget med følgende begrunnelse: Flertallet i styret fryktet at en behandling i tingretten ville med stor sannsynlighet endt med et større beløp til utbetaling. Å utbetale i henhold til en domsavslutning er en følgehandling av å ikke anke saken. Det er ikke brudd på lover eller vedtekter.

Ellers vil styret tilføye:

Styret tar avstand til bemerkningene som omhandler Magne I Pedersen.

Vi merker oss også omtalen av styremedlem, Asgeir Bell, som om han i saken handler ut fra egeninteresse i å oppklare denne saken og bilegge strid. Styret tar avstand fra slike betraktninger.

Styret ser fram til at denne saken avsluttes i året som kommer.

Til orientering: Tingrettsgebyret endte med en sum på kr. 1432,-

Forslag til vedtak 1

Fra styrehonoraret som vedtas, trekkes 58.947 kr.

Forslag til vedtak 2

Styret avviser forslaget som begrunnet i saken.

Sak 10

Trepleie - Beskjæring av trær

Forslag fremmet av:

Solfrid E. Røyset, 31. mars 2025 (versjon 1)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En beboer har bedt om at fem uspesifiserte trær på fellesområdet mellom Hannes lekestue og Tennisveien 2-14 blir beskåret. Begrunnelsen er at «store deler av ettermiddagssolen går tapt for oss som bor i rekken» Tennisveien 2-14. Generalforsamlingen vedtok i 2024 at «Trærne beskjæres etter anbefaling og utføres av kyndig personer.»

Forslag til nytt vedtak: Beskjæring av trær skal gjøres av sertifisert arborist. Gamle trær med diameter over 90 centimeter målt en meter over bakken, regnes som et større tre, og skal ikke beskjæres. Hvis treet er skadet eller kan være til skade for mennesker eller bygninger, skal styret be om vurdering fra en trepleier, dvs. av sertifisert arborist.

Begrunnelse: Store trær er sjeldne, de er estetisk viktige for utemiljøet, og de er viktige for både mennesker, fugler, insekter og dyr. Store trær gjør det mer innbydende å bevege seg ute, trær er slik viktig for bedre folkehelse. Løvtrærne på bildet under gir skygge for rekken. Det blir en alvorlig forringelse av parkområdet borettslaget forvalter, om vi tillater at de store, ærverdige løvtrærne kuttes. Vårt borettslag forvalter et allment naturgode på vegne av det store fellesskapet, både for turgåerne i byen vår, naboene og for beboerne.

Det er ikke mulig å beskjære trær uten å skade dem. Der en gren av et løvtre kuttes, kommer det i neste omgang mange nye skudd som skaper tette klynger med grener, som gjør ny beskjæring nødvendig. Trærne langs Solborgveien mellom Tennisveien 2 og Hannes lekestue ble beskåret svært hardt for ca to år siden. Disse beskårne trærne viser resultatet av hard beskjæring, som kan sammenlignes mot trærne som har fått vokse.

I soner hvor innbyggerne må søke Stavanger kommune om lov til å beskjære trær, er det ikke vanlig å tillate at trær fjernes hvis eksisterende trær har blitt større. Heller ikke hvis trærne kaster skygge på mindre deler av eiendommen eller bare få timer om dagen.

I trehusbyen i Stavanger skal trær over 90 cm stammeomkrets bevares, selv på privat eiendom, fordi trærne både er estetisk viktig for utemiljøet og er et naturelement som er viktig for både mennesker, fugler, insekter og dyr.

I området vi bor, mellom Tennisveien i vårt borettslag og Haugtussa, som er det øverste BL mot Ullandhaug, er det ikke mange løvtrær som har fått god plass til å vokse seg store. Sammenlignet med andre løvtrær i området, er disse trærne mellom Hannes lekestue og boligrekken i Tennisveien 2-14 på flere måter enestående: Løvtrærne står i et sentralt friområde med mye plen mellom treklyngen det er snakk om og husrekken, og skaper et unikt parkområde i bydelen. De store løvtrærne er velproporsjonerte og sunne, og utgjør et viktig estetisk bidrag til bydelen. Les mer om skogens betydning i byen: [Felle, fjerne eller beskjære trær | Stavanger kommune](#)

Merk: Trefelling, beskjæring og vegetasjonsrydding er sesongarbeid som utføres i vinterhalvåret (cirka september til april). Arbeidet kan forstyrre hekkende fugler og annet vilt, derfor utføres slikt arbeid utenfor hekketiden.

Tjensvoll 31. mars 2025, Solfrid E. Røyse

Styrets innstilling

Styret har hatt kontakt med kommunal ekspertise fra Park og Vei. Styret ønsker å skjønnsmessig vurdere hver enkelte situasjon.

Forslag til vedtak 1

Beskjæring av trær skal gjøres av sertifisert arborist. Gamle trær med diameter over 90 centimeter målt en meter over bakken, regnes som et større tre, og skal ikke beskjæres. Hvis treet er skadet eller kan være til skade for mennesker eller bygninger, skal styret be om vurdering fra en trepleier, dvs. av sertifisert arborist.

Forslag til vedtak 2

Styret har hatt kontakt med kommunal ekspertise fra Park og Vei. Styret ønsker å skjønnsmessig vurdere hver enkelte situasjon.

Sak 11

Valg

Innstilling

3418 BrI Tjensvoll Terrasse IV

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Siri Dysjaland Adresse: Tennisveien 11

Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Karl Johan Gran Adresse: Tennisveien 16

Navn: Asgeir Bell Adresse: Tennisveien 32

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Marius Torkelsen Adresse: Tennisveien 26

2. Navn: Børge Gjertson Våge Adresse: Tennisveien 12

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Magne Inge Pedersen Adresse: Tennisveien 17

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Aina Liland Adresse: Tennisveien 36

Navn: Ronny Boge Adresse: Tennisveien 18

Navn: Ann Torun Stålesen Adresse: Bandyveien 1

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asgeir Bell
- Karl Johan Gran

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Børge Gjertson Våge
- Marius Torkelsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aina Liland
- Ann Torun Stålesen
- Ronny Borge

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Magne Inge Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Morten Jordbræk
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

A)

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Inge Pedersen	Tennisveien 17
Styremedlem	John Helge Herland (13.6-17.6)	Tennisveien 19
Styremedlem	Siri Dysjaland	Tennisveien 11
Styremedlem	Morten Jordbræk	Bandyveien 1
Styremedlem	Asgeir Bell	Tennisveien 32
Varamedlem	Karl Johan Gran (fung. medlem fra 01.07)	Tennisveien 16
Varamedlem	Kristine L. Bjelland	Tennisveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Magne Inge Pedersen	Tennisveien 17
Varadelegert	Morten Jordbræk	Bandyveien 1

Valgkomiteen

Ronny Boge	Tennisveien 18
Ann Torun Stålesen	Bandyveien 1
Karl Johan Gran (ut 01.07.24)	Tennisvn 16

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via e-post tjensvollterrasse4@styrommet.no eller meldinger via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Tjensvoll Terrasse IV

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter.

Brl Tjensvoll Terrasse IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955043723, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

26 451

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

Brl Tjensvoll Terrasse IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

B)

Styrets arbeid

Styremøter

13 styremøter er avholdt siden sist årsmøte (status primo mai 2025). Etter vedtak i styremøtet 8. juni 2022 skal styreprotokoller legges ut på eget tema på Vibbo. Denne praksisen er fulgt opp i årsmøteperioden.

På første styremøte etter årsmøtet i juni 2024, trakk John Helge Herland seg fra styret. På styremøtet i juli 2024 ble det vedtatt å innkalle varamedlem Karl Johan Gran som fast styremedlem fra og med styremøtet i august 2024.

Kommunikasjon og Vibbo.no

Vibbo.no er et svært viktig verktøy for at styret skal kunne kommunisere med alle andelseierne. Det er også et viktig verktøy for andelseiere å kommunisere med styret og seg imellom. Styret oppfordrer alle til å logge seg inn på Vibbo.no og sjekke at kontaktinfo er korrekt under "Min profil". Alle oppfordres også til å sjekke at varslingsinnstillinger er satt slik at dere får varslinger på SMS samt at varsling for minimum nyheter og meldinger er aktivert. Normalt vil meldinger bare varsles på epost.

Kontortid og responstid

Høsten 2024 ble det etablert kontortid i felleslokalene, Tennisveien 13. Kontortiden er onsdager fra 18.00-19.00. Det er styreleder som hittil har vært til stede i kontortiden. Kontortid er foreløpig ikke benyttet av mange, og bør evalueres ved starten av neste årsmøteperiode.

Responstiden for kontakt med styret når det oppstår spørsmål eller hendelser, har bedret seg radikalt i denne perioden. Vibbo, telefon og epost blir raskt besvart og sakene undersøkt. Denne bedringen må tilskrives styreleders innsats.

C)

Vedlikehold og utbedring i året som er gått

I perioden er det foretatt flere mindre skadeutbedringer av vinduer, dører, låser, porttelefoner m.m. Dette er ikke meldt som forsikringssaker enten ved at de er å regne som vedlikehold eller ikke overstiger egenandel ved oppgjør.

Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleilighetene

Vannlekkasje *inn i leilighetene* har de siste årene hatt prioritet når det gjelder tiltak. 3 leiligheter har vært i fokus de siste årene, og i disse er renoveringen utført. Vannveier og

lekkasjer av denne typen er et vanskelig fenomen og krever grundige undersøkelser og litt venting før tiltak. Dette har vært krevende for de som er utsatt.

I et annet borettslag på Tjensvoll gjør de nå store investeringer på blant annet terrasseoppgradering. Mye kan tyde på at de hullene som ble borret opp hos oss i terrassetakene i 2007, har forhindret at lekkasjer trenger inn i leilighetene (terrasseskiellet dreneres). I år har vi kommet i gang med å etablere takrenner for å hindre drypp på terrassene (7 leiligheter har fått renner). Drypp fra taket har vært til stor ulempe når det gjelder å bruke terrassene. Ellers er det gjort en blomsterkasse-reparasjon i en leilighet. Diverse mindre tiltak for å stoppe vannlekkasje til garasjeanlegg i TV 15-19 er utført. Måttet tetting på enkelte punkter på flere blokkleiligheter der vann kan trenge inn, er også utført (Chemcon). Borettslaget har kjøpt inn fuktmåler av høy kvalitet – det gjør det mulig å sjekke ut mistanke om lekkasje uten å innhente ekspertise.

Elektro – VVS og andre tiltak

2 større tiltak er gjennomført på elektro-området. Strømtavlene i blokkene er nå renoveret. I en anbudsrunde ble det valgt en modifisert løsning der en del utstyr ikke trengte utskifting. E-tech utførte oppgraderingen. Samme firma skiftet ut alle lysstoffrør i garasjene med led-lys. Dette var påtvunget på grunn av strukturelle feil i anlegget samt det faktum at lysstoffrør utgår.

En del mindre reparasjoner av utelys er også utført i perioden.

En rekke reparasjoner og mindre oppgraderinger er utført på berederanlegget. Ove's Rør&Mek har oppgradert og overvåket anlegget siden 2022 (se punkt N) nedenfor).

Stiger til tak i oppgangene i blokkene holdt ikke påkrevd standard. Dette er utbedret. I samme omgang ble seriekoblede røykvarslere i oppgangene utvidet til å gjelde alle etasjer. Disse arbeidene er utført av Modum sikkerhetssenter som vi har hatt avtale med.

Borettslaget har fast vedlikeholdsavtale for ventilasjonen i blokkene (Caverion). Utover ordinært vedlikehold er det i en blokkoppgang foretatt en større oppgradering av defekt motor i røykluke.

Private vedlikehold- og oppgraderingsoppgaver

I begynnelsen av perioden ble det delt ut maling til ca 40 andelseiere som foretok utvendig maling på leilighetene (betongflater – hvitmaling).

Ved årsskiftet har styret innhentet priser for oppgradering av sikringsskap i alle typer leiligheter. Dette har gitt et relativt gunstig pristilbud til alle – mellom 50 og 60 andelseiere har gjort seg nytte av det. Dette øker sikkerheten i forhold til hendelser og fare for brann. Tilbudet er utgått nå, men kan trolig fornyes om flere ønsker å bli med.

Styret har også henvendt seg til flere glass-firma for å få et gunstig pristilbud på innglassing av blokkleiligheter. Her vil antallet som melder seg på få betydning for prisen. Dette vil bli presentert på Vibbo.

D)

Reklamasjoner i årsmøteperioden

Reklamasjon Frøyland Bygg/Venta Windows

Reklamasjon ble sendt 19. mai 2022 og avvist av Frøyland Bygg 20. mai 2022.

Reklamasjonen gjelder feil montering av Venta Windows i kjedehus som ble montert i 2015/2016. Dette førte til én lekkasjesak i 2022 og risiko for flere. Reklamasjonen er purret

ved flere anledninger. Styret har vurdert rettslige skritt, men finner ikke dette formålstjenlig. Styreleder har oppsporet Venta Windows som nå ivaretas av Nordan i Norge. Dette har muliggjort å få tilsendt deler til skadet vindu i 2024. Selve garantien av vinduene gjelder ennå (10 års garanti).

Reklamasjon på bruk av royalimpregnert tremateriale.

(Se kapittel N) om vedlikeholdsoppgaver i 2025)

Reklamasjonsaker rettet mot SansBygg – rørprosjektet 2020/2021

Reklamasjoner i leiligheter

Reklamasjoner til SansBygg går normalt direkte fra andelseier til entreprenør. Styret har bedt om å bli informert om disse da det fortsatt viser seg at saker blir avvist uten å bli undersøkt. Dette opplevde vi i forrige periode, og det har skjedd i denne perioden. Sommeren 2024 registrerte vi 4-5 saker som alle ble avvist. Vi purret på befarung uten at noe skjedde. *Når det endelig lyktes å få en representant til å se på sakene i oktober, ble de fleste akseptert og utbedret. Det må da påpekes at styret fotfulgte representanten for SansBygg.*

Vi er nå i samme situasjon der 6-7 nye saker er avvist eller venter på avklaring. Eposter besvares ikke og ofte må sakene sendes på nytt da de ikke finner meldinger som er oversendt. Vi blir sendt rundt til ulike personer i deres system uten at vi greier å få til en avtale. Dette er svært krevende for de andelseiere det gjelder og skaper ekstra mye arbeid for styret. Ved månedsskiftet mars/april hadde vi ingen beramma avtale om at SansBygg skulle se på sakene. Og dette gjelder også alvorlige branntekniske forhold og omfattende avvik ved beredersentralene. På styremøtet i april ble det vedtatt å foreta utbedringene av andre firmaer og fakturere SansBygg for arbeidet.

Branntekniske avvik

I forbindelse med lekkasjer i garasjen under Tennisveien 15-19 ble det sommeren tatt kontakt med SansBygg for å se på saken. Vi ble da møtt med svært nedlatende bemerkninger til vår oppfatning av saken. Ved nærmere undersøkelser avdekket vi store mangler med branntettingene fra garasjene til leilighetene. Vi engasjerte takstmann og to firmaer med spesialkunnskap om rørgjennomføringer. ***Avvikene som ble oppdaget er av en slik karakter at det ved en brann i garasjen kunne ført til brannkatastrofe i etasjene over.*** Når SansBygg innfant seg i oktober, ble det fra deres side iverksatt et omfattende arbeid for å utbedre og tettingene. Ved det nevnte møte med takstmann og firmaer, ble branntetting i sjaktene mellom leilighetene undersøkt. Tilsynelatende har denne tettingen også grove avvik der bygg-skum som er meget brennbart, er brukt til tetting.

Vi har nå engasjert et firma med kompetanse på brannteknisk prosjektering, Lilleland AS, for å se nærmere på disse forholdene. Forut for dette engasjementet har vi saumfart all type FDV-dokumentasjon fra SansBygg uten å se at branntettingen er dokumentert. Ved henvendelse til Obos Prosjekt som er byggemeldt med ansvar for uavhengig kontroll i byggesaken, ble spørsmålet knapt forstått. Med andre ord: Uavhengig kontroll av branntetting har ikke vært et tema – og det finnes ingen dokumentasjon. Vi avventer nå rapport fra Lilleland AS.

Beredersentraler/energisentraler for felles varmtvann

Styret sendte reklamasjon på deler av disse anleggene i mai 2022, i 2023 og i januar 2024. SansBygg erkjente noen forhold til utbedring, men har tross purring ikke møtt opp

for å utbedre forholdene. I forbindelse med purringen på ovennevnte saker, ble det i oktober stilt i utsikt og de ville ta tak i dette. Vi oversendte tidligere reklamasjonsbrev på nytt og har siden ikke fått avtale om utbedring. *Styret må nå fremme et krav for energitap og samlede utgifter for å gjøre anlegget operativt.*

Vi går nå inn i det siste året for ordinære reklamasjoner.

E)

Forsikringssaker i 2024

- I denne årsmøteperioden er det åpnet to forsikringssaker knyttet til vanninntrenging i blokkleiligheter. Forsikringen dekker følgeskader mens utbedring av årsakene til vanninntrenging er tatt over vårt vedlikeholdsbudsjett.
- I beretningen for 2023 ble det varslet tre forsikringssaker ved snøsmeltingen i januar 2024. Dette årets regnskap inneholder egenandelene for disse skadene (fra 12.000 til 22.000 kroner)
- I tillegg er egenandelen for forsikringssaker i 2022/2023 knyttet til bekjempelse av skjeggkre, utbetalt og regnskapsført i år (Bandyveien 2-30).

F)

Dugnad

Dugnad høsten 2024 ble avholdt i en regnværsperiode, og dette satte sitt preg på oppmøtet. Vanlige ryddeoppgaver i uterommet ble utført. I skrivende stund er vårdugnaden i slutten av april under planlegging.

G)

Oppgradering av felleslokalene i Tennisveien 13 – bruk av miljøfondet

For noen år tilbake innførte OBOS en ordning med overføring av mindre årlige beløp til et miljøfond i borettslagene. Ved årsskiftet 2024/2025 er saldoen på kr 305.937 – en økning på ca kr 45.000 i 2024 (oppført under anleggsmidler i balansen). For å utløse midler må vi søke OBOS som sjekker at dette går til miljøtiltak.

Høsten 2024 ble det søkt om midler til oppussing og oppgradering av felleslokalene. Budsjettet for dette er på ca kr. 150.000 og omfatter ny belysning, nytt golvbelegg, maling av alle flater, nye gardiner, møbler og TV. I skrivende stund er arbeidet i ferd med å bli ferdigstilt. Flere andelseiere har bidratt til resultatet.

Det er fortsatt midler i fondet og beste forslag hittil er å etablere gapahuk/oppgradering av uteområde vest for TV2-TV24.

H)

HMS, brannsikkerhet mm

- Borettslaget har i mange år hatt avtale med Modum sikkerhetstjenester for årlig kontroll av brannvernustyr og periodisk utskiftning av røykvarslere og håndslukkere. Slik kontroll er også foretatt i 2024.
- Fem felles strøminntak/strømtavler ble kontrollert høsten 2022 av Elektriker1. Dette er nå utbedret – se vedlikeholds kapitlet.
- Styret minner om anbefalingen om at elektriske sparkesykler ikke skal oppbevares og lades i boliger der man oppholder seg, spesielt om natten.
- HMS-runde på eiendommen ble foretatt våren 2024 – i forrige årsmøteperiode.

J)

Elbil-lading i borettslaget

Ladeavtalen gjør det mulig for alle å etablere ladepunkt i garasjene. Avtalen med Lyse (Smartly) ble etablert sammen med Altibox-avtalen. Det er Zaptec-ladere som monteres etter denne avtalen. Lyse tilbød endringer i avtalen ved årsskiftet 2023/2024. Den viktigste endringen besto i at spotpris skal legges til grunn for prisingen. *Dette er ennå ikke på plass, og Lyse begrunner det med tekniske problemer ved implementering.*

Altibox – TV og internett

I høst ble avtalen med Altibox endret og forenklet. For de fleste ble bruken billigere siden tre ulike varianter nå dekker de flestes behov uten at det er nødvendig å tilleggsbestille tjenester (noe som selvsagt fortsatt er mulig). For de som ikke hadde nyeste dekoder, medførte endringen at disse kunne mottas gratis.

K)

Årlig kontroll av trykkeksjonskar

Trykkeksjonskar skal trykkestes hvert år for å ivareta funksjon og hindre risiko for lekkasje/drypp fra varmtvannsberedere. Dette gjelder bare kjede- og rekkehusene. Også i 2024 har denne testingen blitt utført (etter avtale med Ragnar Evensen AS).

L)

Trafo-stasjonen ved Solborgveien

Søknad om plassering av ny trafostasjon ble sendt til NVE ved årsskiftet 2023/2024. Høsten 2024 sendte NVE søknaden på høring med frist 31.10.2024, Omsøkt konsept er det samme som før omtalt, og det berører oss sterkt såvel i drift som i en planlagt anleggstid på 2 år.

Styret fikk utarbeidet et omfattende hørings svar der vi følger opp generalforsamlingens vedtak fra sist år og ber NVE avvise søknaden (Hørings svaret er lagt ut på Vibbo). Nærmest ved en tilfeldighet ble vi kjent med korrespondansen mellom Lnett og Stavanger kommune i 2019/2020 der Lnett hadde utarbeidet fullt prosjekterte alternativer for plassering av trafoen på Stavanger Forums område. Lnett har nok sett at en plassering på Solborg var problematisk ut fra generelle retningslinjer samt HMS-utfordringer i anleggstiden.

Stavanger kommunes hørings svar som kun var behandlet administrativt, bærer preg av å bagatellisere våre innvendinger. Et eget brev til oss fra planavdelingen understreker dette. Vi ba derfor om et møte med ordføreren der vi fikk lagt fram saken vår uten at det ble gitt lovnader om endring av kommunens høringsuttalelse. Formannskapet hadde saken som referatsak.

RA Stavanger fanget saken opp fra postlistene og dekket saken fyldig gjennom et intervju. Stavanger Aftenblad har fått tilsendt alt underlag i mange omganger, men har ikke tatt i saken og heller ikke takket/kommentert for tips-bidrag.

Søknaden er i skrivende stund ikke behandlet av NVE. Vedtak i NVE kan påklages til Olje- og energidepartementet.

En arbeidsgruppe i borettslaget har jobbet fram initiativ i denne saken.

M)**Tvistesak**

Saken dreier seg om en tvistesak knyttet til rør-prosjektet 2020/2021. Styret vil redgjøre for saken på generalforsamling.

N)**Vedlikehold i 2025 – prioriterte oppgaver – rammeavtale om vedlikehold**

Som nevnt under punkt Q, (se nedenfor) tilsier vår økonomiske situasjon at ingen store og omfattende vedlikeholdsoppgaver kan tas de nærmeste årene. Styret mener at det heller ikke kreves, forutsatt at vi utbedrer der det oppstår skade, og at vi følger med på tidligere omtalt vedlikeholdsplan. Denne planen har omfattet følgende prosjekter:

- Fukt-problemer i blokkleilighetene
- Utbedring av bodtak, rekkehus
- Overflatebehandling av royalimpregnert kledning på rekke- og kjedehus
- Re-tekking av tak rekke- kjedehus
- Drenering, spesielt utsatte rekkehus
- Vurdere fasaderehabilitering fasade nord og øst på blokkene.
- Vurdere modernisering av fem felles strømtavler (se eget punkt om HMS, brannsikkerhet mm)

Den siste oppgaven – oppgradering av strømtavlene – er utbedret i år. Re-tekking av tak i rekke- og kjedehus vil neppe kreves de første 5-10 årene forutsatt at vi griper inn dersom lekkasjer krever det på enkelte tak. Større fasadeendringer på blokkene er heller ikke aktuelt i det samme perspektivet.

I prioritert vedlikeholdsplan vil vi berøre de øvrige prosjektene i planen (se nedenfor)

Rammeavtale med Rygg & Myrland

Ved årsskiftet ble det undertegnet rammeavtale med firma, Rygg&Myrland. Dette firmaet har god kjennskap til våre bygningstyper og har gode skussmål fra et annet borettslag på Tjensvoll. Avtalen er basert på timer og utstyr, men utelukker ikke anbudsprising på oppgaver. En slik avtale er innrettet på det vedlikeholds nivået vi trenger nå, og reduserer behovet for konsulent-tjenester.

Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode

* Gjennomgang av lekkasjesaker til kjeller fra terrasseområdet i bakkeplan (TV15-TV25)

- * Etablering av takrenner (takdrypp fra huller) dersom flere melder om problem med dette.'
- * Noe ombygging og ferdig oppgradering av berederanlegget i blokkene slik at vi kan få etablert en service- og driftsavtale.
- * Konkret gjennomgang av meldte lekkasjer i bodtakene i rekkehus – suksessiv reparasjon
- * Undersøke reklamasjonsforholdet for royal-kledning samt avdekke behovet for behandling av utsatte vegger.
- Ved iverksetting av tiltak mot ny vann-inntrenging ved snøsmelting/annen flomfare i rekkehus-leilighet i Bandyveien legger vi opp til rørinspeksjon av dreneringssystemet for å fastslå tilstand.
- * Iverksette et fugetettingsprosjekt i blokkenes «bakside» for å hindre vanninntrenging
- * Reparere et felt på isolasjonsveggen, østre side, Bandyveien 1 - *eller oppgradere hele veggen dersom budsjettet tillater det.*

O)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 25.637 høyere enn budsjettet og skyldes litt høyere innkrevd fellesgjeld og ladeinntekter el-bil.

Driftskostnadene er kr 908.707 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold (se overnevnte merknad om vedlikehold i perioden).

Finanskostnader er kr 468.717 lavere enn budsjettet. Dette fordeler seg med et noe lavere beløp på rentekostnadene (kr. 127.266) og renteinntekter på kr. 256.954 (renteinntekter blir normalt ikke budsjettet av Obos). I tillegg inneholder avviket en overføring fra Gjensidige forsikring (bonus; kr. 84.537).

Resultat

Årets resultat på kr. 2.191.382 foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Ved årsskiftet 2024/2025 var disponible midler på kr. 7.140.079.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

P)

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet er et forslag som regnskapsavdelingen har lagt inn ved årsskiftet. Styret vedtok budsjettet i begynnelsen av februar samt en mindre justering i mars. I følge OBOS var det ikke mulig å endre budsjettkolonnen i årsregnskapet. Og styret var ikke klar over at dette ble låst pr. 31.12.2024.

Vi gjengir her de postene som styrets forslag avviker på:

	Styrets forslag	Regnskapsavdelingens forslag
Personalkostnader	- 49.350	- 38.775
Styrehonorar	- 350.000	- 275.000
Konsulenttjenester	- 30.000	- 115.000
Vedlikehold – samlet	- 2.290.000	- 1.889.000
Forsikring	- 971.978	- 1.008.000
Kommunale avgifter	- 1.679.000	- 1.885.000
Energi/fyring	- 260.000	- 250.000
Andre driftsutgifter	- 1.389.000	- 1.227.000
Sum driftskostander	- 8.106.128	- 7.756.575
Driftsresultat	6.555.872	6.905.425
Finanskostnader	- 4.979.971	- 5.319.000
Årsresultat	1.576.081	1.586.425

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.290.00 til større vedlikehold. kr. 1.800.000 av disse er tiltenkt vedlikehold bygninger mens øvrige deler av denne budsjettposten er knyttet til serviceavtaler og utgifter på ulike delfelt (vvs, elektro, ventilasjon m.m.)

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Kommunale avgifter er budsjettet ca 35.000 kroner lavere enn i 2024. Det skyldes at eiendomsavgiften nå er borte (203.000 kroner i 2024). Til tross for at vi nå slipper eiendomsavgift, stiger vann-, avløp- og renovasjonsavgiften. Fra 2023 til 2025 steg samlet avgift med 3,5%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en vesentlig økning de siste årene. En viss strømstøtte samt sparetiltak ved å fjerne unødvendige utgifter (varmekabler i innkjøringen til garasjene og

skifte til led-lys i garasjene), tilsier at vi kan redusere utgiftene på dette feltet. Det er budsjetter med en total kostnad på 260.000 kroner.

Forsikring

Premieendringen har hatt en bratt stigning de siste årene. Selve premien antas å ha en økning fra 2023 til 2025 på 25%. Budsjettert utgift i 2025 er på 971.978. Det er uklart om vi i 2025 vil få et «avslag» i form av bonus slik vi fikk utbetalt i 2024 (ca. kr. 84.000)

Lån

Brl Tjensvoll Terrasse IV har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med et forretningsførerhonorar på kr 286.000 som er en økning fra 2024 på 5,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader

Styrets forslag til budsjett betyr at det ikke blir økning i felleskostnadene i 2025.

Q)

Kort merknad om borettslagets finansielle situasjon og framtidige handlingsrom

Vi har en gjeldsbyrde og et rentenivå som gjør at de samlede utgifter til renter og avdrag er på nivå med driftsutgiftene. Dette krever at styret har god oversikt og kontroll med økonomien i laget. Vi budsjetterer nå slik at disponible midler ikke synker under 5 millioner kroner ved årets slutt. Dersom vi framskyver samme utgift- og inntektsbilde fra 2025 til 2026, må vi øke felleskostnadene med 6-8 prosent ved inngangen til neste år. Styret ønsker å manøvrere slik med vedlikehold og øvrige utgifter at vi kan unngå økning av felleskostnadene også i 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

R)

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91090381. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig

håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på ett av borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

IN-ordningen er bare knyttet til det minste lånet som utløper i slutten av 2031.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2025	Oppgradering el-tavler Oppgradering sikringsskap Oppgradering branntekniske tiltak Oppgradering av felleslokalet	Skiftet utstyr i 5 blokk-tavler Frivillig (privat) oppgradering av ca 55 sikringsskap Komplettering brannvarsling i oppgangene. Miljøfond
2023 - 2024	Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleilighetene	Pågående kartlegging og planlegging av utbedring. Påbegynt utbedring av 3 leiligheter med

		vanninntrenging.
2022 - 2023	Gulvbelegg i oppganger	Det legges Polyflor vinylbelegg med 2 mm slitesjikt og dempelag under for redusert trinnlyd. Arbeidet utføres av OK Vedøy AS. Arbeidet startet i september 2022. Borettslaget har kontrakt uten prisstigning ut 2023.
2020 - 2021	VVS rehabilitering	SansBygg gjennomførte i 2020-21 full rehabilitering av rør i både blokk, rekke og kjedehus. Rehabiliteringen medførte også at hver enkel andel fikk nytt bad, WC-rom og vaskerom. OBOS Prosjekt AS ble engasjert som bygge -og prosjektleder. Se ellers innkalling til ekstraordinær generalforsamling, 15. juni 2020.
2016 - 2016	Fasaderehab. 25 stk. rekkehus	Jadarhus Rehab AS ble engasjert (NS8407 Totalenteprise) til å rive all fasadekledning, påmontert ny vindtetting, utlekting og kledningsbord av type Royal-brun på 25 stk. rekkehus. Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon.
2015 - 2016	Fasaderehab. Blokk, kjedehus og boder	For fullstendig informasjon vises til innkalling til ekstraordinær generalforsamling, 23.10.14. Fasaderehab. av 5 terrasseblokker (RSM Fasade, 2015, NS8407 Totalenteprise); - utbedring av betongskader - vasking og maling av fasader - ny takteking, og utskifting av de eldste takslukene - utbedring av balkongveggers vindtetting og isolasjon (inkl. asbest sanering) - montering av nye fasadeplater på balkongveggene og nye ventiler Fasaderehab. av 16 stk kjedehus (Frøiland Bygg, 2015, NS8407 Totalenteprise); - ny kledning av typen Royal på kjedehus og tilhørende boder

		<ul style="list-style-type: none"> - utskiftning av gamle vinduer i 2. etasje samt nytt vindu og dør på bodene - utskiftning av gamle nedløp og takrenner - rehabilitering av gamle gjerder <p>Fasaderehab. av 25 stk boder som tilhører rekkehusene (Frøiland Bygg, 2016, NS8407 Totalentepriise):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ny kledning av typen Royal på tilhørende boder. - utskiftning av gamle vinduer og dører på bodene <p>Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon.</p>
2008 - 2008	Drenere fukt inni balkonger	Murmester Frantzen AS ble engasjert til å borre 20mm drenerings hull i blokkenes terrassetak.
2006 - 2006	Vindu og dørutskifting	<p>Farstad Glass & Aluminium AS ble engasjert (NS3436 Totalentepriise) til å skifte ut 149 skyvedører (Schuco Royal s 120 + aluminiumsskyvedører).</p> <p>Sbbl's Bo og Eiendomsservice ble engasjert (NS3436 Totalentepriise) til å skifte ut 1438 vinduer (Gealan 7000 profil og H-produkter), 88 balkongdører (Gealan 8000 profil) og 39 ytterdører (Gilje Borgund).</p> <p>Stavanger Låseservice AS ble engasjert (NS3436 Totalentepriise) til å skifte ut leilighetsdører, postkasser og låsesystem.</p>



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. 26 av 30. 2024 Årsrapport og årsregnskap 2024 (1).pdf



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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10.april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**BORETTLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV
ORG.NR. 955 043 723, KUNDENR. 3418**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 834 793	9 585 304
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 191 382	1 302 289
Tilbakeføring av avskrivning	14	48 612	50 236
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 924 859	-3 097 526
Innsk. øremerk. bankkto		-9 850	-5 509
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-694 715	-1 750 510
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 140 079	7 834 793

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 693 184	9 321 242
Kortsiktig gjeld	-553 105	-1 486 448
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 140 079	7 834 794



**BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV
ORG.NR. 955 043 723, KUNDENR. 3418**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 084 861	2 012 229	2 074 668	2 067 288
Innkrevde felleskostnader	2	12 489 756	11 440 500	12 489 332	12 489 712
Ladeinntekter EL-bil		117 420	102 374	100 000	100 000
Andre inntekter	3	2 600	13 282	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 694 637	13 568 385	14 669 000	14 662 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-49 350	-49 350	-38 775
Styrehonorar	5	-275 000	-350 000	-350 000	-275 000
Avskrivninger	14	-48 612	-50 236	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 375	-12 250	-12 205	-13 000
Forretningsførerhonorar		-270 640	-257 020	-272 440	-286 000
Konsulenthonorar	7	-60 814	-175 168	-115 000	-115 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-33 800
Drift og vedlikehold	8	-1 784 671	-2 595 518	-2 679 500	-1 889 000
Forsikringer		-839 843	-780 777	-858 850	-1 008 000
Kommunale avgifter	9	-1 731 944	-1 641 903	-1 723 929	-1 885 000
Energi/fyring		-290 944	-248 441	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-707 752	-693 617	-707 777	-736 000
Andre driftskostnader	10	-1 273 975	-1 032 665	-1 182 000	-1 227 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 376 144	-7 920 745	-8 284 851	-7 756 575
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 318 493	5 647 640	6 384 149	6 905 425
DRIFTSRESULTAT		7 318 493	5 647 640	6 384 149	6 905 425
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	341 491	279 440	0	0
Finanskostnader	12	-5 468 601	-4 624 791	-5 595 827	-5 319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 127 110	-4 345 351	-5 595 827	-5 319 000
ÅRSRESULTAT		2 191 382	1 302 289	788 322	1 586 425
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 191 382	1 302 289		

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV
ORG.NR. 955 043 723, KUNDENR. 3418

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	41 564 055	41 564 055
Tomt		1 648 115	1 648 115
Andre varige driftsmidler	14	708 937	757 549
Miljøbankkonto, øremærket		305 937	260 074
SUM ANLEGGSMIDLER		44 227 044	44 229 793
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	22 263	132 171
Driftskonto OBOS-banken		458 548	2 171 325
Sparekonto OBOS-banken		7 212 373	7 017 746
SUM OMLØPSMIDLER		7 693 184	9 321 242
SUM EIENDELER		51 920 227	53 551 034
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	16, 17	-61 787 109	-63 978 492
SUM EGENKAPITAL		-61 770 209	-63 961 592
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	98 982 160	101 907 019
Borettsinnskudd	19	13 865 500	13 865 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	289 672	253 659
SUM LANGSIKTIG GJELD		113 137 332	116 026 178
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		442 705	524 855
Påløpte renter		29 478	474 528
Påløpte avdrag		0	232 275
Energiavregning	21	78 016	196 052
Annen kortsiktig gjeld	22	2 906	58 739
SUM KORTSIKTIG GJELD		553 105	1 486 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 920 227	53 551 034
Pantstillelse	23	145 325 517	145 325 517
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 04.04.2025
 Styret i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

Magne Inge Pedersen /s/

Asgeir Bell /s/

Morten Jordbræk /s/

Siri Dysjaland /s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 540 388
Kabel-TV	707 772
Vaskeripenger	239 616
Kommunale avgifter	1 980
Kapitalkostnader på IN-lån	2 065 071
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 790
Overført til kapitalkostnader	-2 084 861
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 489 756

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Plenklipp for Stavanger kommune	2 100
Utleie	500
SUM ANDRE INNTEKTER	2 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 775

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 275 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 500
OBOS Prosjekt AS	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 576
Rørhab AS	-3 712
Takst-Gruppen	-28 526
SUM KONSULENTHONORAR	-60 814



NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-769 161
Drift/vedlikehold VVS	-186 997
Drift/vedlikehold elektro	-220 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 290
Drift/vedlikehold brannsikring	-179 160
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 841
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-256 487
Egenandel forsikring	-62 000
Kostnader dagnader	-7 912
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 784 671

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-203 316
Vann- og avløpsavgift	-450 686
Avløpsavgift	-613 316
Feieavgift	-1 875
Renovasjonsavgift	-462 752
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 731 944

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 678
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-252 493
Driftsmateriell	-3 527
Vaktmestertjenester	-749 667
Renhold ved firmaer	-204 185
Andre fremmede tjenester	-23 690
Trykksaker	-2 220
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-2 205
Porto	-425
Bank- og kortgebyr	-2 945
Velferdskostnader	-1 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 273 975

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 477
Renter av sparekonto i OBOS-banken	250 477
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 537
SUM FINANSINTEKTER	341 491

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-699 880
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-4 768 696
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-5 468 601

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1978	40 432 718
Tilgang 2004, dørtelefon/inngangsdører	758 458
Tilgang 1999, ventilatorer	372 879
SUM BYGNINGER	41 564 055

Tomten ble kjøpt i 1978

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Stoler		
Tilgang 2020	29 250	
Avskrevet tidligere	-29 249	1
Lekeapparat		
Tilgang 2014	74 936	
Avskrevet tidligere	-74 935	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	972 250	
Avskrevet tidligere	-214 703	
Avskrevet i år	-48 612	
		708 935
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		708 937

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-48 612****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	8 361
Strøm el-bil Smartly, desember	13 902
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 263

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Optjent egenkapital	-62 626 540
Egenkapital fra IN tidligere	2 367 174
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-1 527 743
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-61 787 109

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-95 000 000
Nedbetalt tidligere	6 590 859
Nedbetalt i år	1 539 878
	-86 869 263

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån

Renter 31.12: 5,45%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2006	-36 525 217
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 660 165
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 384 981
Nedbetalt tidligere, IN	2 367 174
Nedbetalt i år, IN	0
	-12 112 897

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-98 982 160
-----------------------------------	--------------------

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978	-13 865 500
SUM BORETTINNSKUDD	-13 865 500



NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-289 672
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-289 672

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-546 428
SUM INNETEKTER	-546 428

KOSTNADER

Administrasjon	84 099
Strøm	384 313
SUM KOSTNADER	468 412

SUM ENERGIAVREGNING	-78 016
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Erstatning for skade, skyldig beboer	-2 906
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 906

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 865 500
Pantelån	98 982 160
Beregnete IN-forpliktelse	839 431
TOTALT	113 687 091

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	41 564 055
Tomt	1 648 115
TOTALT	43 212 170

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 3418 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Ekstraordinært årsmøte 2025

Brl Tjensvoll Terrasse IV

Torsdag 13.november, kl. 18.00

INNKALLING

Selskapsnummer: 3418

OBOS

Velkommen til ekstraordinært årsmøte i Brl Tjensvoll Terrasse IV.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du gjør deg kjent med innkallingen og deltar på møtet.

Dato for årsmøtet:

Torsdag 13.november kl. 18:00, Fellesrommet, Tennisveien 13.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle andelseiere har rett til å delta i møtet med forslags-, tale- og stemmerett.

* Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

* En stemme avgis pr eierandel.

* Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

* Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig.

* En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten har også et felt for fullmakt – se nederst i innkallingen. Blanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av ny revisor for borettslaget
6. Godkjenning av reparasjon og utvidelse av isolert endevegg ved Bandyveien 1

Vennlig hilsen,

Styret i Brl Tjensvoll Terrasse IV

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til Fertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller velger møteleder som er foreslått blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Morten Jordbræk velges til møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til Fertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det blir foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til Fertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen velges på møtet. Som protokollvitner, 2 personer velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til Flertall:

Alminnelig (50%)

Det blir foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av ny revisor for borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Det nye selskapet har foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere bare endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollen ved valg av ny revisor. Det nye selskapet har bekreftet at de fører samme prispolitikk som PwC – det vil si at et borettslag i vår størrelse vil få et årsgebyr på ca. 11.000 kroner eks mva.

Borettslaglova pålegger oss å behandle et skifte av revisjonsfirma i generalforsamling (jf §§ 9.1-4)

Forslag til vedtak:

Borettslaget Tjensvoll terrasse IV vedtar at ny revisor for borettslaget er selskapet PwC Assurance AS", org. nr. 834 836 912.

Sak 6

Etablering av ny og utvidet, påhengt endevegg ved Bandyveien 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2023 ble deler av påhengt endevegg ved Bandyveien 1 åpnet i forbindelse med undersøkelse av lekkasje i en leilighet. Denne vegg er annerledes og senere oppført enn øvrige endevegger, og det ble konstatert at vegg er utført på en måte som gir den liten og ingen isolasjonsverdi. I inneværende års budsjett for vedlikehold har vi lagt opp til å enten å fornye hele vegg eller midlertidig lukke de åpninger som ble foretatt i 2023. Vi mener nå at en løsning med etablering av ny vegg til neste år, er det rom for i vedlikeholdsbudsjettet.

Styret vurderer det som nyttig at ny vegg prosjekteres med større isolasjonsverdi (15 cam) og trekkes litt ut på sidene for å hindre kuldebroer. Denne endringen av vegg har begrunnet at vi legger saken fram for generalforsamling slik at laget samlet kan støtte en slik utforming.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen i borettslaget TT IV godkjenner en fornying av endevegg i Bandyveien 1 med forbedring av isolasjonsverdi og en mindre utvidelse på sidene.
2. Tiltaket kan gjennomføres i 2026 dersom vedlikeholdsbudsjettet gir rom for det.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.11.2025

Selskapsnummer: 3418 Selskapsnavn: Brl Tjensvoll Terrasse IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier: _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



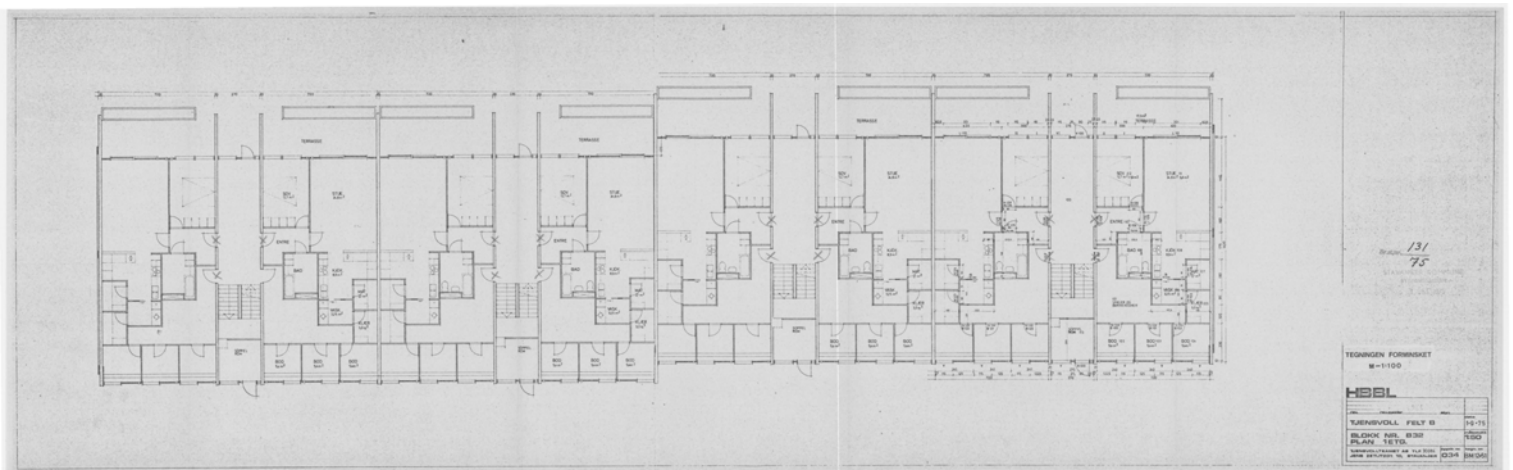
13/
96

STAVANGER KOMMUNE
BYGGERÅD
1. DEL 95

TEGNINGEN FORMSKET
M-1-100

HEBL	
YRENSVOLL FELY	14.11
BLOKK B 30 TERRASSEBLOKK 307	17.00
LAGEPLAN 1:1000	

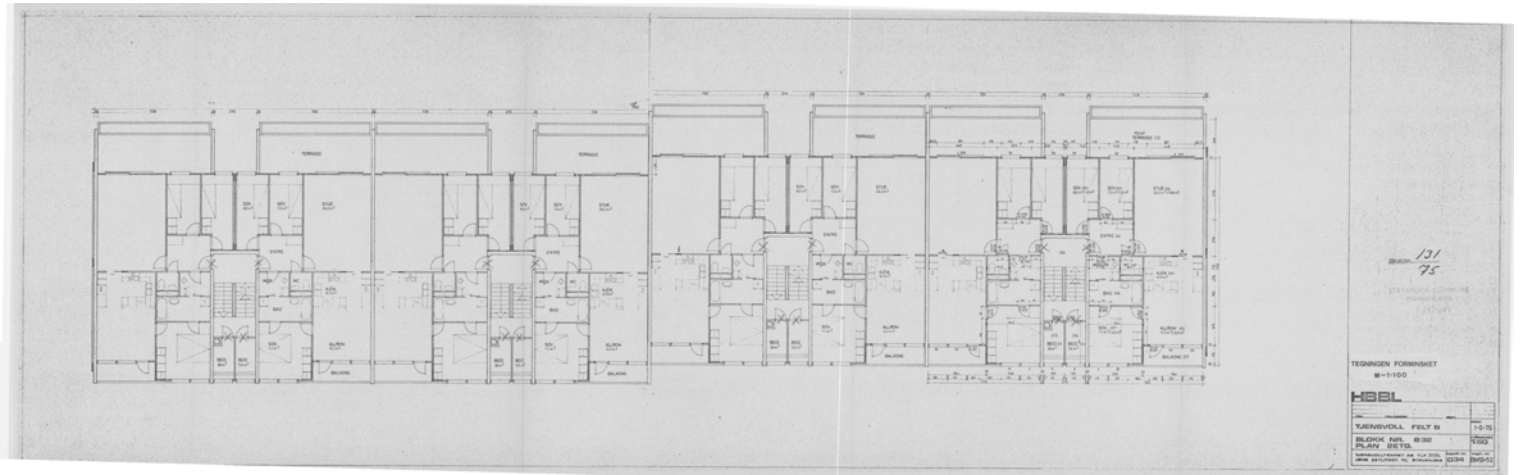


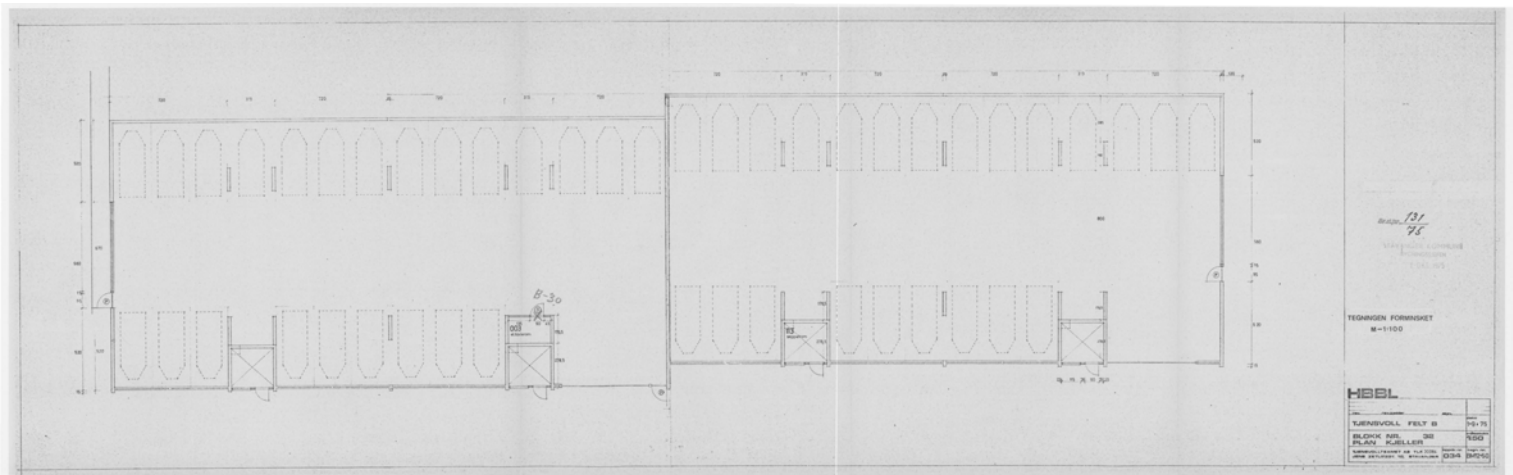


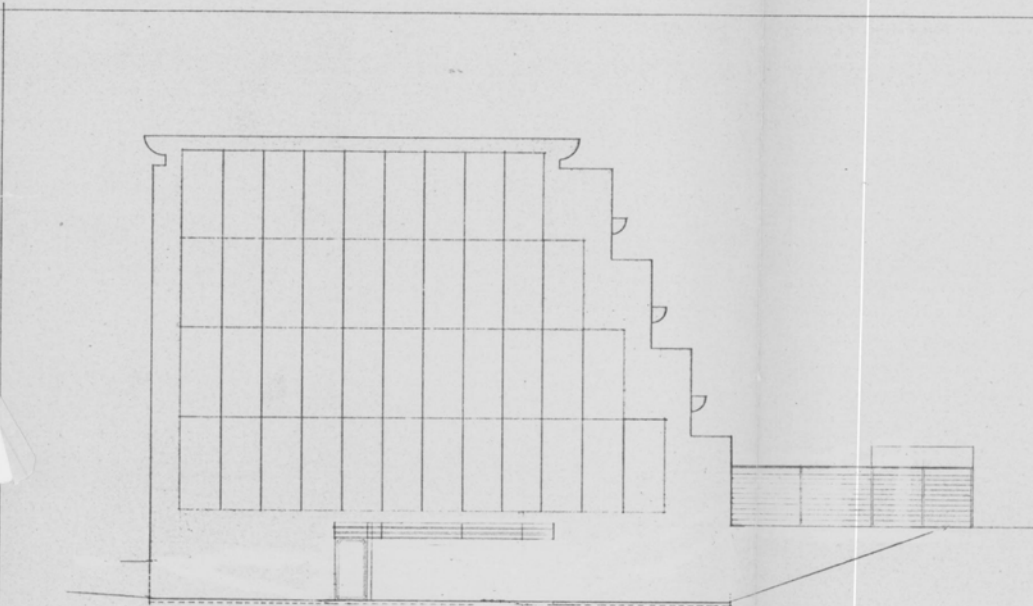
131
75

TEKNIKEN FORSKNINGSKET
M-1100

H2BL	
NO. / DATE	REV.
TJENSTVOLL FELT B	12-11
BLADNR. FOR. 0338	1350
BLADNR. TET. 0338	1350
UTGIVNINGEN 03. 1975	034 03000







Br. nr. $\frac{131}{75}$

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
1 OKT. 1975

TEGNINGEN FORMINSKET
M-1:100

HBBL

PROJ. / BESKRIVELSE	MAPPE	DATE
TJENSIVOLL FELT B		1-9-75
BLOKK B 32 GAVLFASADE NORD		7:50
TJENSIVOLLTEAMET AS, TILS. 3008L JENS ZEYLITZKY 10, STAVANGER	034	1453

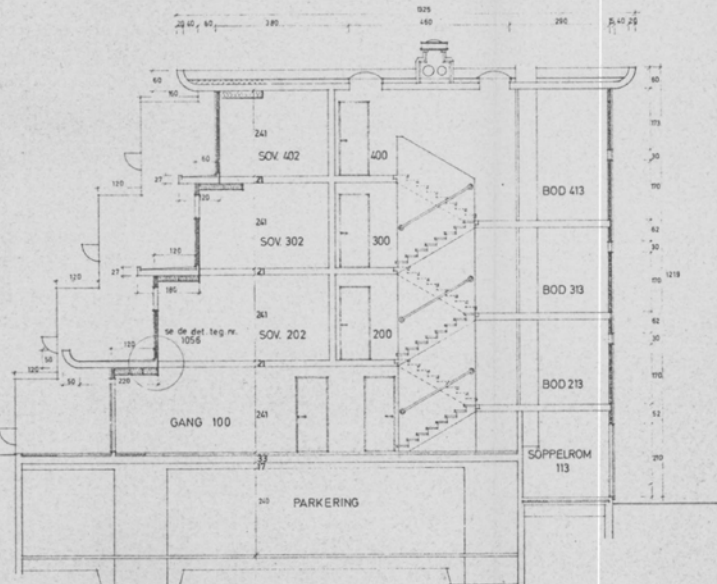
4 ETG

3 ETG

2 ETG

1 ETG

KJELLER



Br. nr. 131 / 75

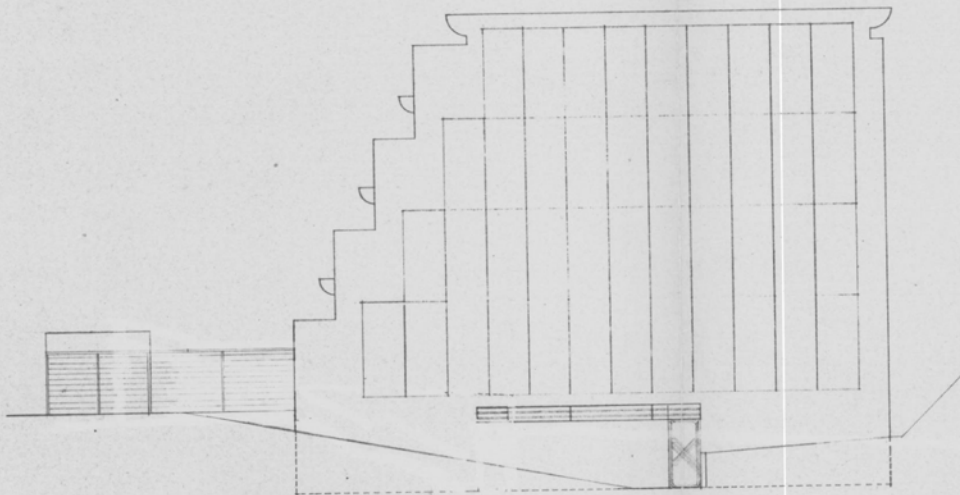
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN
1. OKT. 1975

TEGNINGEN FORMINSKET
M-1:100

HBBL

PROJ.	BYGNINGSJEFFEN	BYGN.	1975
TJENSVOLL FELT B			75
BLOKK B SNITT GJENNOM TR.ROM			1:50
TJENSVOLLEAMET AS TLF. 30081	Oppdr. nr.	034	Tegn. nr. 1301
JENS ZETUTZOT 10, STAVANGER			

131



GAVLFASADE

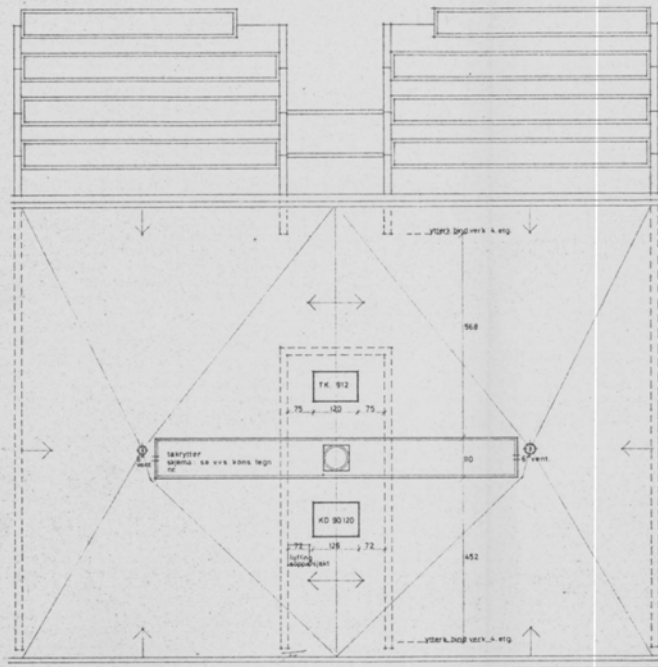
Br. nr. 131
45

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
1. OKT. 1975

TEGNINGEN FORMINSKET
M-1:100

HBBL

ark.	ark. g. nr.	ark. nr.	ark. nr.
TJENSVOLL FELT B			1-9-75
BLOKK B 32			150
GAVLFASADE SYD			
TJENSVOLLTEAMET AS TLR 30081	ark. nr.	ark. nr.	
JENS ZETTLITZGT. 10, STAVANGER	034		1454



Brst./nr. 131
75
TJENSVOLL KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
1 OKT. 1975

TEGNINGEN FORMINSKET
M-1:100

HBBL

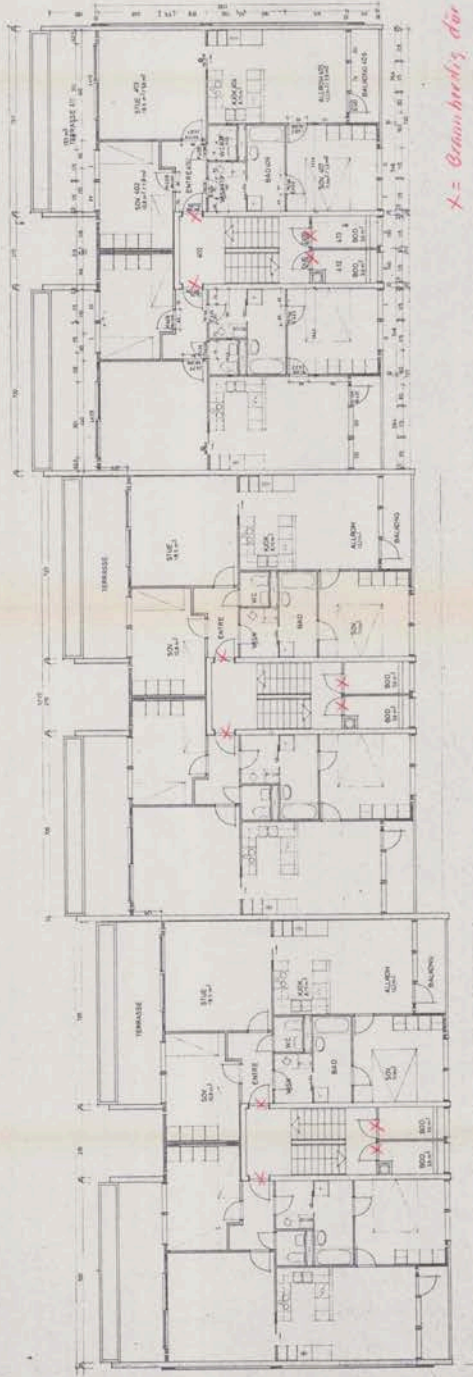
Prosjekt	Bl. nr.	Bl. nr.
TJENSVOLL FELT B	1.9.75	
BLOKKER TYPISK TAKPLAN	1:50	
TJENSVOLLSEAMET AS, YLR 3008L JENS ZETLITZGT 10, STAVANJER	034	BM-1206

130
75
STATENS BYGGERIS
1975

TEGNINGEN FORMINSKJET
M-11100

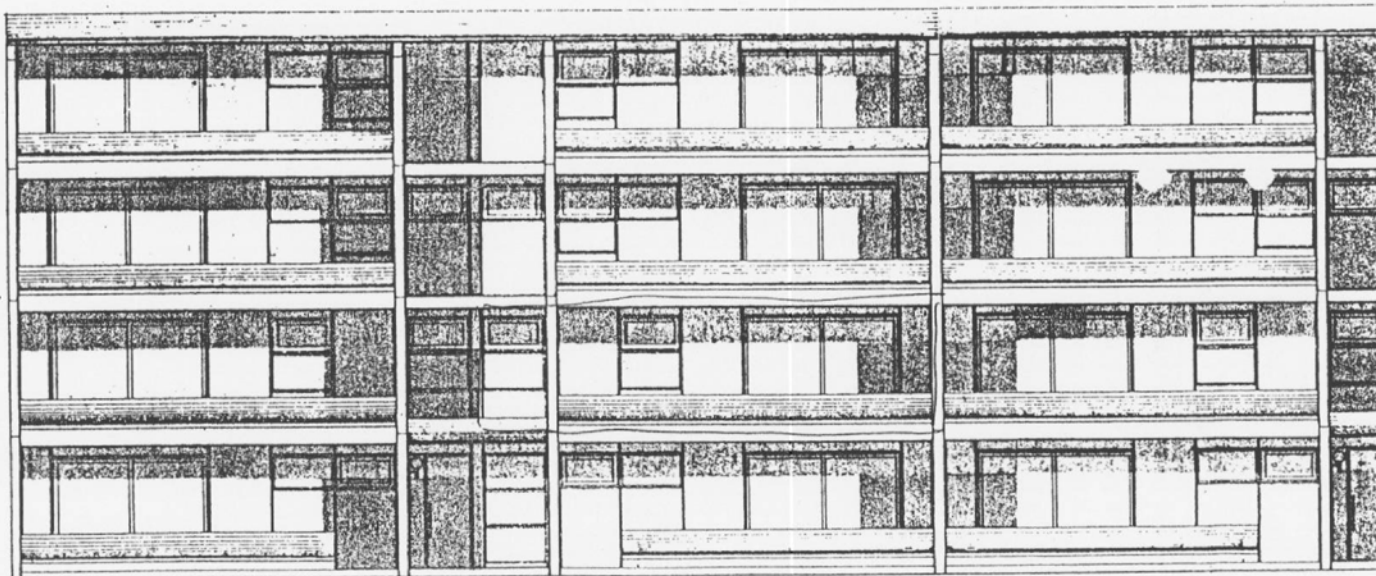
H&B&L

PROJEKT	19-75
BYGGNUMMER	100
BLOKK NR. 001	100
PLAN 2 ETO.	100
BYGGNUMMER	100
BYGGNUMMER	100
BYGGNUMMER	100



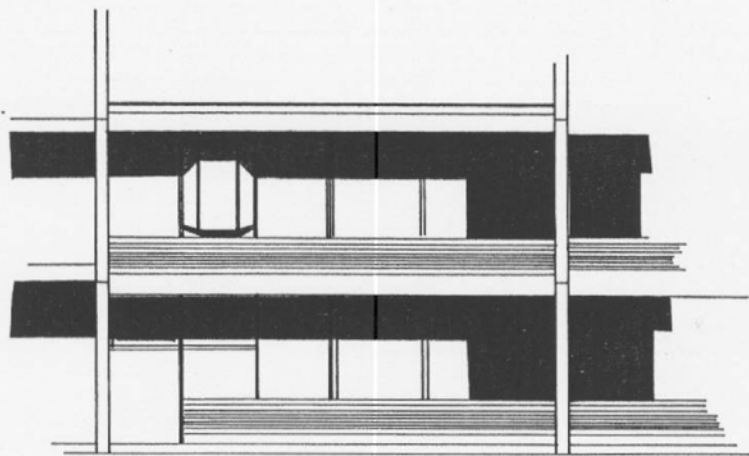
X = Brannberedning for 12-30

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSLEPEN
22 JUNI 1982



Tennison. 7
2are et. Gnr. 26 bnr. 457

2001 1882



Tenn. 5v. 7

Gov. 26 Gov. 451

Nabolagsprofil

Tennisveien 5 - Nabolaget Solborg/Tjensvoll - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tjensvoll kirke Linje 4, X73	5 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.1 km
Stavanger Sola	16 min

Skoler

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Lassa skole (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	5 min 0.4 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	5 min 0.4 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	11 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Forum P-hus	4 min
P-Siddis	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

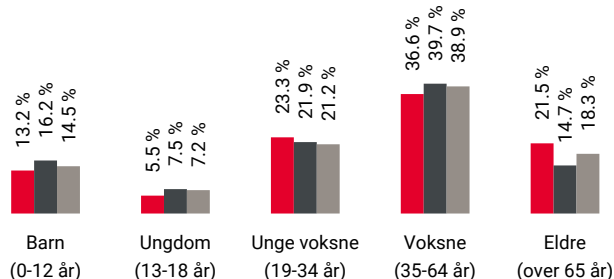
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hannes Lekestue Tjensvoll bhg. (0-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Solborg barnehage (2-5 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Tjensvoll... 19 barn	5 min 0.4 km


Dagligvare


Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km
Rema 1000 Mosvannet	8 min




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

Sport

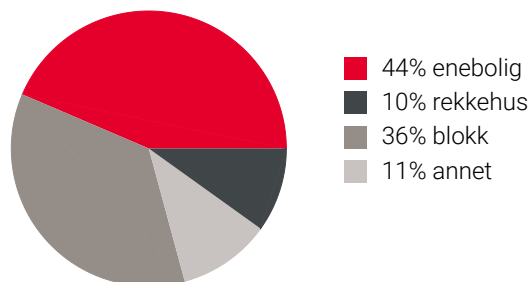
 Solborgveien balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km

 Stavanger idrettshall 3 min 
Aktivitetshall, friidrett, tennis 0.2 km

 MOVA Tjensvoll 5 min 

 SATS Madla 16 min 

Boligmasse

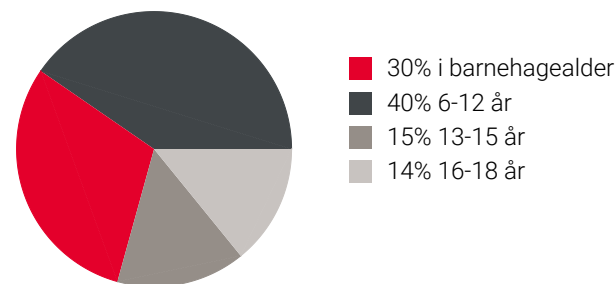


Varer/Tjenester

 AMFI Madla 16 min 

 Vitusapotek Madla 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 50%

 Solborg/Tjensvoll
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



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: Tennisveien 5
4021 STAVANGERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer VærstadTelefon: 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