

PROAKTIV



OSCAR MATHISENS GATE 44





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



TJENSVOLL

Stilrent og nyoppusset enderekkehus med balkong, terrasse og ettertraktet beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 26, bnr. 306, andelsnr. 8, org.nummer 951201499 i Borettslaget Tjensås I

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Totalpris: 6.518.656,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 3/2

BRA: 131 m²

BRA-i: 126 m²

Garasje/Parkering: Se under pkt om parkering s. 12.

Tomt: 13622.5 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 4.268,-

Felleskostnader inkl.: Personal kostnader, diverse honorarer, drift og vedlikehold, diverse forsikringer, energi/fyring (fellesareal), TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	132		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frøde Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland

Daglig leder

Mobil: 928 11 315

E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Stavanger

Telefon:

Stavanger Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsめglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



TJENSVOLL

Kommune: Stavanger / Område: Tjensvoll

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og sentralt område på Tjensvoll. Her bor du med kort vei til flotte turområder i Sørmarka og rundt Mosvatnet og Store Stokkavatnet, samt Møllebukta med badestrand. For hundeeiere er det også verdt å merke seg at det finnes en hundepark like i nærheten.

Området byr på et svært godt utvalg av sports- og fritidstilbud for både store og små. I nærområdet finner du blant annet DNB Arena, Siddishallen, turnhallen, Stavanger tennishall, sandvolleyballbaner og idrettsanleggene på Lassa. Her ligger det godt til rette for aktiviteter som ishockey, fotball, håndball, svømming, turn, golf og volleyball. Det er også kort vei til treningscentre som SATS Madla og Aktiv Treningssenter.

AMFI Madla, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, ligger like i nærheten. Det samme gjør Stavanger Forum-



OFFENTLIG TRANSPORT

 Sonja Henies gate Linje 4, X73	2 min  0.2 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min  3.7 km
 Stavanger Sola	17 min 

DAGLIGVARE

Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	8 min  0.6 km
Bunnpris Sandal	7 min 

VARER/TJENESTER

 AMFI Madla	9 min 
 Vitusapotek Madla	8 min 

SPORT

 Molkeholen balløkke Ballspill	2 min  0.2 km
 DnB Arena	4 min 
 MOVA Tjensvoll	8 min 
 SATS Madla	9 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 P-Siddis	4 min 
 Forum P-hus	9 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



området, som huser en rekke arrangementer, konferanser og messer gjennom året. Universitetet i Stavanger og det nye universitetssykehuset ligger begge i kort sykkelavstand fra boligen.

Stavanger sentrum, med et rikt utvalg av butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud, kan nås på omtrent 16 minutter med sykkel. Området har også svært gode kollektivforbindelser, med bussholdeplass like ved og hyppige avganger til sentrum

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



og de øvrige bydelene.

Bebyggelse

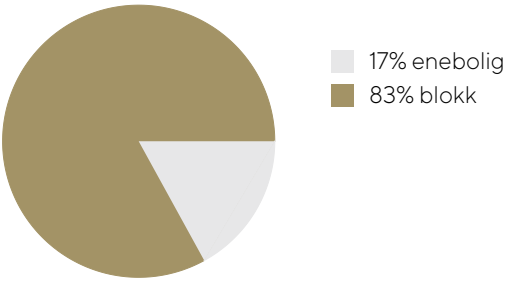
Området består hovedsakeliga av rekkehus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Lassa skole (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Gosen skole (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km

BARNEHAGER

Tjensvoll barnehage (1-6 år) 27 barn	2 min 0.2 km
Tjensås barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.5 km
Molkeholen barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km



VELKOMMEN TIL OSCAR MATHISENS GATE 44

Boligen har terrasse og balkong.

Parkering

Parkering på borettslagets felles parkeringsplass etter første mann til mølla prinsippet.

Det er ikke lov å parkere ved rekkehusene i Oscar Mathisens gate og IVar Ballangruds gate. Kun innkjøring ved nødvendige ærender.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

13 622 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Andre tomteforhold
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.





- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Soverommet i kjelleren har for lite vindu, og det er over 1 meter opp til vinduet. Dette medfører at vinduet ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder

1 etg.: Bad/vaskerom, hall m/trapp, toalettrom, 3 soverom (1 ikke godkjent), vindfang (bod utvendig (BRA-e))
2 etg.: Spisestue, stue, kjøkken

Det gjøres oppmerksom på at ett av soveromene i første etasje (vegg i vegg med bad) er i orginale plantegninger definert som "kjeller". Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring kke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det er mulighet til å sette opp soverom i "spisestuen".

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 67 kvm

2. etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 32 kvm

2. etasje: 3 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Oscar Mathisens gate 44 - stilrent og nyoppusset enderekkehus med balkong, terrasse og ettertraktet beliggenhet.

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og sentralt område på Tjensvoll. Her bor du med kort vei til flotte turområder i Sørmarka og rundt Mosvatnet, Store Stokkavatnet, samt Møllebukta med flott badestrand. For hundeeiere er det også verdt å merke seg at det finnes en hundepark like i nærheten.

Stuen er stilren og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofa og annet møblement. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse med plass til grill og utemøblement. Dette blir et naturlig samlingspunkt når familie og venner er på besøk.

På andre siden av stuen finner du en romslig spisestue og kjøkken. Kjøkkenet fremstår stilrent med lyse, glatte fronter og





rikelig med skap- og benkeplass. Fra kjøkkenet er det utgang til en koselig balkong.

Tar vi trappen ned til første etasje, kommer vi til boligens soveromsfløy. Her finner du tre gode soverom, hvorav ett ikke er godkjent som soverom. Hovedsoverommet er svært romslig, med store vindusflater og god plass til dobbeltseng samt annet møblement. Her er det også innredet med garderobeskap. De øvrige soverommene er begge av god størrelse, med plass til dobbeltseng, og kan benyttes som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Badet ligger mellom soverommene og er moderne og lekkert utført. Det er flislagt gulv med varmekabler og innredet med dobbel servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Alt i alt er dette et flott enderekkehus med gode kvaliteter både inne og ute, i en attraktiv og sentral beliggenhet. Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmekabler på gulv på bad.
Ellers elektrisk.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

STUEN

Stuen er stilren og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofa og annet møblement.



TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en flott terrasse med plass til grill og utemøblement. Dette blir et naturlig samlingspunkt når familie og venner er på besøk.



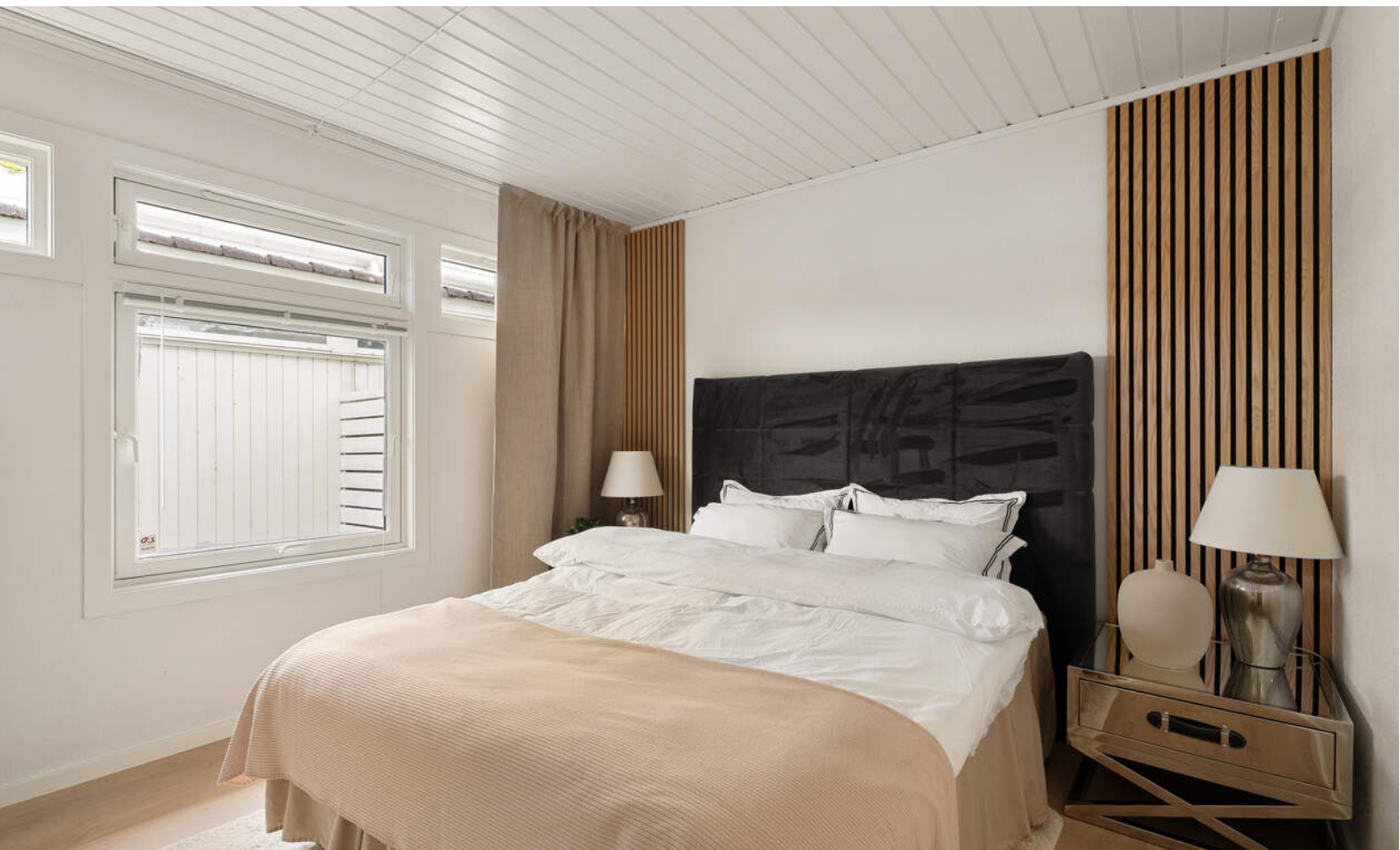


KJØKKEN

På andre siden av stuen finner du en romslig spisestue og kjøkken. Kjøkkenet fremstår stilrent med lyse, glatte fronter og rikelig med skap- og benkeplass.







SOVEROM

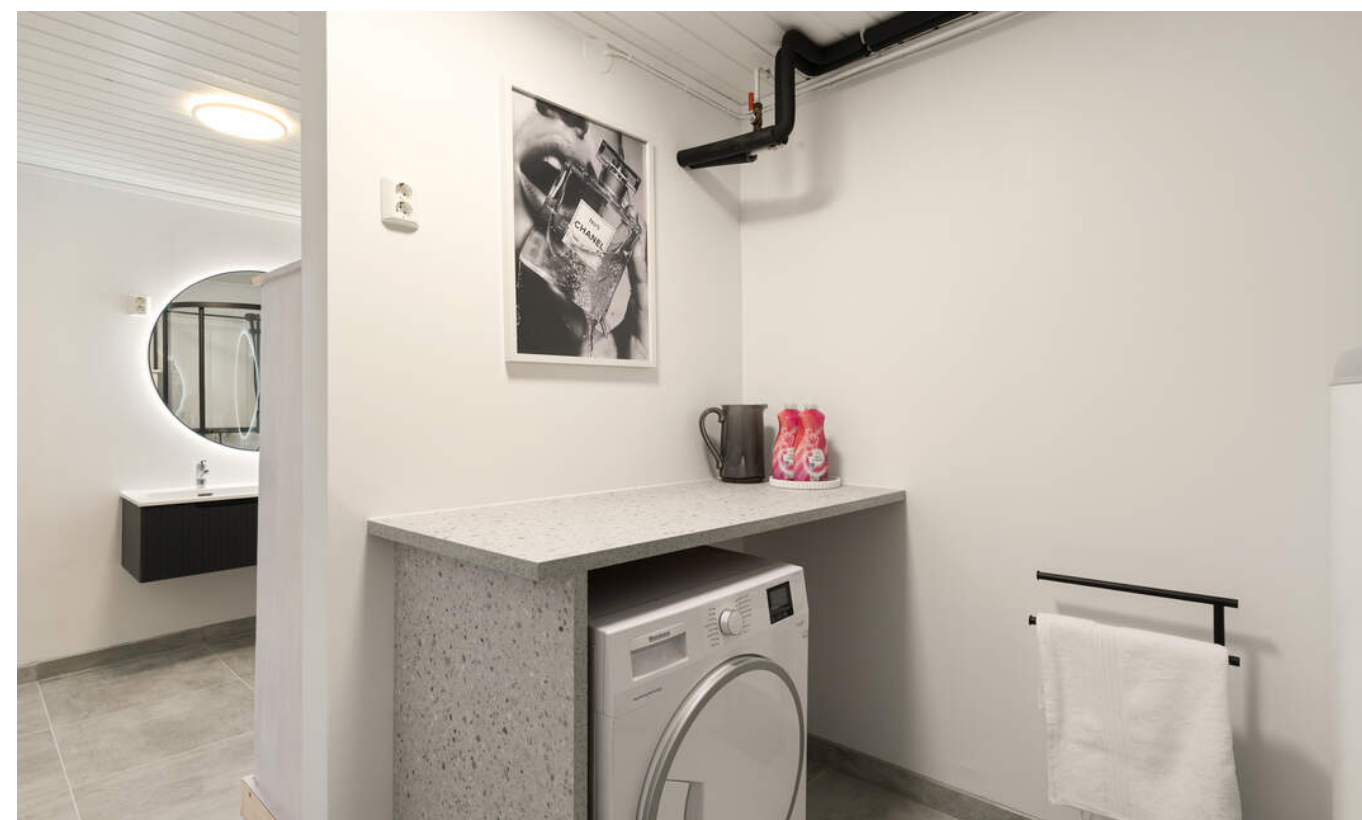
Tar vi trappen ned til første etasje, kommer vi til boligens soveromsfløy. Her finner du tre gode soverom, hvorav ett ikke er godkjent som soverom (ved siden av badet). Hovedsoverommet er svært romslig, med store vindusflater og god plass til dobbeltseng samt annet møblement. Her er det også innredet med garderobeskap. De øvrige soverommene er begge av god størrelse, med plass til dobbeltseng, og kan benyttes som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.





BADET

Badet ligger mellom soverommene og er moderne og lekkert utført. Det er flislagt gulv med varmekabler og innredet med dobbel servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

13 622 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om borettslaget

- Fasiliteter:
- 4 etasjes blokker med 156 leiligheter (2, 3 og 4-roms) og 27 rekkehus, til sammen 183 andeler
 - 2 regnskaper og et fellesregnskap.
 - Standard ordensregler. Dyrehold ikke tillatt-kan søkes.
 - Erklæring om dyrehold og naboerklæring må innhentes.
 - Vaktmester: Gorgon. Blokkene har rengjøringsbyrå til trappevask.
 - Kollektivt tilknyttet Lyse kabelTV. Bredbånd bestilles særskilt.
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
 - OBS: Renovering av bad i blokk må godkjennes av styret før arbeid igangsettes.
 - Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon
 - Borettslaget har gjennomført rør rehabilitering i blokkene i perioden 2022-2023.
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og

kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

4.268,-

Felleskostnader inkluderer

Personal kostnader, diverse honorarer, drift og vedlikehold, diverse forsikringer, energi/fyring (fellesareal), TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader

Andel fellesformue

19.340,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:.
Årsresultatet gir et underskudd på kr. -5 362 264,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. -24 460 436
Budsjettet resultat for 2026 er et overskudd på kr. 1 200 513

Negative egenkapital og resultat for 2025 fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningsmasser er oppført i 1973. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig or å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsavklart og meldefristen er utgått.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Imidlertid kan eieren av seksjonen, dersom særlige/gode grunner taler for det, søke styret om å ha et tilapasset husdyr som av art og størrelse er egnet for å ha innendørs i blokkleilighet. Ved eventuelt innvilget dyrehold skal eier/beboer sørge for at dyr ikke beveger seg fritt på fellesområder.

Se husordensregler vedlagt i prospekt.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP562665

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

996.814,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.987.255,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ytterligere vasket.

Det gjøres oppmerksom på at ett av soveromene i første etasje er i originale plantegninger definert som "kjeller". Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring kke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.11.1975

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/26/306:
02.07.1973 - Dokumentnr: 7215 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:26 Bnr:132
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

18.01.1979 - Dokumentnr: 831 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:26 Bnr:537

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner:
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner:
Id 830
Navn Gnr.26,bnr.304.Felt A,Tjensvoll
Id 2209
Navn Reguleringsplan for Stavanger Forum. Hillevåg bydel.
Id 600
Navn Tjensvoll

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Id 2873
Navn Detaljregulering for Bussveien Mosvatnet - Madlaforen

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier

overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

6 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 509 756,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 518 656,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva

som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Marianne Johansen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 81 250 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 7 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 64 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 16 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 496.

Totale kostnader kr. 94 096.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som

tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
3.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER

10 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Oscar Mathisens gate 44	Oscar Mathisens gate 44	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

11 juli 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

14 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Marianne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom	
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Beskriv feilen og omfanget Renovert
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
2.1.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
2.1.2	Årstall 2025
2.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☐ Faglært ☒ Ufaglært
2.1.7	Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Flyt fliser

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja
 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja
 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja
 ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært
 ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse el. Arbeid

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rogaland elektro as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja
 ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Arstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bader



13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Jæren rør

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

På bad

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Flis flyt

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 79980490

Side 5

46

OSCAR MATHISENS GATE 44

PROAKTIV.NO

47



Egenerklæringsskjema

Name	Date
Marianne Tømte Johansen	2026-08-10

Identification

 Marianne Tømte Johansen

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER

 gnr. 26, bnr. 306

 Andelsnummer 8

 STAVANGER kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 31.08.2026

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

Rapportdato: 07.09.2026

Takstingeniør: Ole Gunnar Tørresen

Oppdragsnr.: 22514-1092

Eiendomsverdi ref nr: ZQ1044





Medlem av



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

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektleidelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

Dersom du har spørsmål eller lurer på noe i forbindelse med rapporten vi har utarbeidet, er det bare å ta kontakt med oss.



Rapportansvarlig



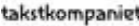
Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853





Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 2 av 24

PROAKTIV.NO

51

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 3 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 4 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIE

AS

Gamle Forusveien 10A

4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.

Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehuset er oppført med betongkonstruksjon og trekonstruksjon med liggende trekledning. Taket er tekket med betongtakstein og har undertak av sutaksplater med armert duk. Det er løftet på en takstein for kontroll av undertak og lekter.

Taket er kun observert fra takfot med stige, og vurderingen er derfor begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader ved befaringen, kan det forekomme forhold som kun kan avdekkes ved nærmere kontroll av takflaten. Nærmere undersøkelse kan utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er utført i plast. Takkonstruksjonen består av takstoler og undertak av sutaksplater. Det er etablert kaldloft med lufting ut i kasser.

Bindingsverkskonstruksjonen har liggende bordkledning. Kledningen er besikttet fra bakkenivå med stikkprøvekontroller, samt kontroll etter musebånd på tilfeldig utvalgte steder. Det er betongvegg mot friområde med pusset fasade.

Det er registrert råteskader i platene rundt vinduet over murveggen. Forholdet er meldt inn til sameiet, og eier opplyser at dette skal utbedres.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Det er utført fuktmåling på utvalgte vinduer, med høyeste målte verdi på 17 % fuktighet i vinduet ved kjøkkenet.

Hovedytterdør er malt og fra 1999. Det er også skyvedør i tre med 2-lags glass. Balkong ut fra soverom har trerekkeverk og terrassebord i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminatgulv i 1. og 2. etasje. Veggene er utført med plater med tapet og slette veggflater. Trepanel i tak.

Etasjeskillet er kontrollmålt i én målelinje i hver etasje, på tilfeldig utvalgte steder. Hele etasjeskillet er derfor ikke kontrollert, og det

kan forekomme lokale avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Det er målt 26 mm høydeforskjell i gang i 1. etasje og 30 mm på soverom. I 2. etasje er det målt 25 mm høydeforskjell over 2 meter ved trapp.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon. Det er utført hulltaking, men gips er lagt direkte på eller festet direkte til betong, slik at fuktmåling ikke var mulig. Det er også utført overflatefuktsøk i kott under trapp med utslag. Forholdet bør følges opp.

Malt tretrapp og malte, glatte dører. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter TEK17, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Veggene er utført med malte plater og taket med panel. Gulvet er flislagt og har varmekabler som oppvarmingskilde.

Det er registrert ca. 3 mm motfall mot innerdør, og målt ca. 7 mm fall fra innerdør til sluk ved dusjkabinettet.

Eier opplyser at det er benyttet smøremembran, og membranen er synlig rundt sluket. Det er ikke opplyst om det er etablert membran på veggene, og det er derfor montert dusjkabinett. Dersom det skal dusjes direkte på gulvet, må både fallforholdene på gulvet og membran/tettesjikt på veggene utbedres.

Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell fra topp vannnettstsjikt til sluk. Ved innerdør er målingen foretatt til topp flis, da membranen ikke er synlig ved dørterskelen.

Innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekksventilasjon med vifte på vaskerommet. Ventilene i taket er testet med papir, men avtrekket fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er foretatt fuktmåling i sjakt ved stoppekran, hvor det ble målt 16 % fuktighet i bunnsvill.

Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Glatte, lyse fronter med laminat benkeplate. Fliser på vegg bak vask.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og oppvaskkum.

Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 5 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIE

AS

Gamle Forusveien 10A

4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet, men har ikke tilstrekkelig funksjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Laminat på gulv og plater på vegger. Panel i tak.

Veggmontert toalett og servant.

Avtrekksventilasjonen fungerer ikke tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør er lokalisert på vaskerommet og under vasken på kjøkkenet.

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Det er installert mekanisk avtrekksventilasjon på bad og kjøkken. Det er også veggventiler samt ventiler i vinduene.

Varmtvannsbereder er fra 2025.

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, med tilleggsarbeider utført i 2026 av Rogaland Elektro. Samsvarserklæring for disse arbeidene er fremvist. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført før dette, og eier har ikke kjennskap til hvilke arbeider som er utført på det elektriske anlegget før overtakelse.

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering er fra byggeåret. Det er synlig fuksikring utvendig langs murvegg, men det er ikke synlig fuksikring ved terrasse- eller balkongdør.

Betonggrunnmur.

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Det er opparbeidet terrasse på baksiden av huset samt belegningsstein ved inngangspartiet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 6 av 24

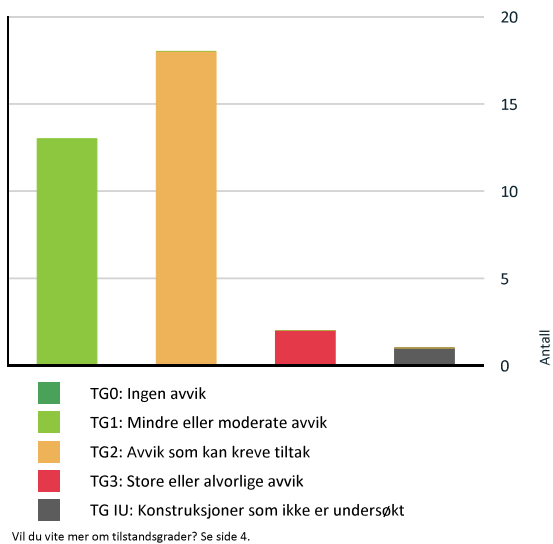
Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

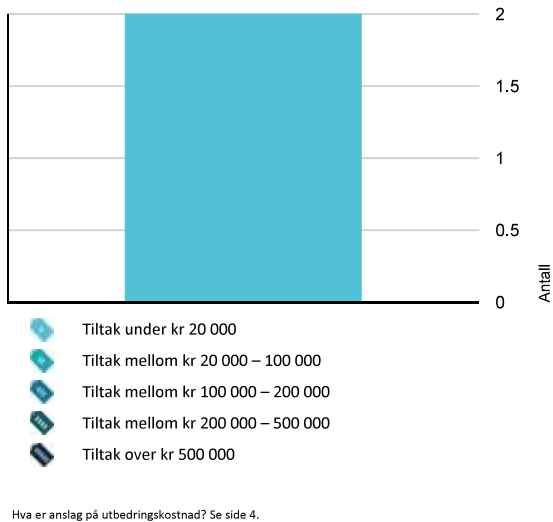
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er dårlig funksjon av avtrekk på kjøkken og bad.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er manglende eller defekt avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning
Det er påvist mose på takstein. Vannnett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder ved rørgjennomføringen i taket.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Luftingen ved inngangspartiet er tettet igjen, da flisene ligger helt inntil kledningen. Dette kan medføre redusert ventilasjon bak kledningen og økt risiko for fuktskader over tid. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Det er råteskader i platene rundt vinduene over murveggen

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 7 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Det er ved overflatefuksøk registrert forhøyede verdier på synlig betong under trapp.

Innvendig > Innvendige dører

Døren inn til soverommet tar i karmen.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereeder/tank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er flere betongheller som har sunket og ligger ujevnt.

Tomteforhold > Andre tomteforhold

Det er ikke etablert sluk eller rist for å lede vann vekk, og det er heller ikke synlig tettesjikt. Dette medfører økt risiko for opphopning av vann og at fukt trekker ned i betongkonstruksjonen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vannnett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist flis med bom (hulrom under) ved varmtvannstanken.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vannnett sjikt, membran og sluk

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) er ikke utført på korrekt måte, da membranen er smurt oppå klemringen. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vannnett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet) Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er membran på vegger, og det er derfor etablert dusjkabinett. Dersom det skal dusjes rett på gulv, må både fall på gulv og membran på vegg utbedres.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det er tilluftsventil til våtrommet, men disse fungerer ikke tilfredsstillende. Anlegget er av eldre dato og har passert forventet levetid.

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 8 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Soverommet i kjelleren har for lite vindu, og det er over 1 meter opp til vinduet. Dette medfører at vinduet ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei.

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår	Kommentar
1976	Pusset opp i nyere tid.
Standard	
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein med undertak av sutaksplater med en type armert duk. Det er løftet på en takstein for å sjekke underlag og lekter.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på takstein.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Mose på takstein bør fjernes for å hindre opphopning av fuktighet, som kan føre til frostsprengning og skade på taksteinene. Dersom mose ikke fjernes, øker risikoen for redusert levetid på taktekket og fuktinntrengning i undertaket.
- Betongtakstein og undertak har høy alder, noe som øker risikoen for skader som følge av slitasje, frostsprengning og aldring. Det anbefales jevnlig kontroll av taket, og at tilstand vurderes nærmere av fagperson ved mistanke om skade eller ved planlagt utskifting. Utskifting av taktekking og undertak må påregnes i overskuelig fremtid for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på at begrenset adkomst under befaringen kan medføre at skjulte skader ikke er avdekket.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast av ukjent alder. Normal forventet levetid for takrenner og nedløpsrør av plast er ca. 20–30 år, avhengig av produktkvalitet, værpåvirkning, UV-belastning og vedlikehold.

Det må påregnes normalt vedlikehold og eventuell utskifting når materialene nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av takstoler og undertak av sutaksplater. Det er kaldloft, og det er etablert lufting ut i kasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder ved rørgjennomføringen i taket.

Konsekvens/tiltak

- Takhatt bør inspiseres utvendig og kontrolleres for eventuelle lekkasjer. Eventuelle utettheter må utbedres med grundig tetting for å hindre videre fuktinntrengning, da fuktskjolder kan føre til råte- og muggskader i takkonstruksjonen.



Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Betongkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkprøvekontroller samt kontroll etter musebånd på tilfeldige steder. Det er betongvegg mot friområde med pusset fasade. Det er råteskader i platene rundt vinduet over murveggen. Disse er meldt inn til sameiet, og eier opplyser at dette skal utbedres.

Vurdering av avvik:

- Luftingen ved inngangspartiet er tettstet igjen, da flisene ligger helt inntil kledningen. Dette kan medføre redusert ventilasjon bak kledningen og økt risiko for fuktskader over tid.
- Det er påvist manglende gnegesikring (musetetting)
- Det er råteskader i platene rundt vinduene over murveggen

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Manglende gnegesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnegesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Råteskadede plater rundt vinduene over murveggen bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fukt- og råteskader på tilstøtende bygningsdeler.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Fuktmåling er utført på utvalgte vinduer, med maksimalt 17 % fuktighet målt i vinduet ved kjøkkenet.

Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør fra 1999 og skyvedør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra kjøkken med trekkverk og terrassebord i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 11 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp opp til hage.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv i 1. og 2. etasje. Gulv er byttet i 2026

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Plater med tapet på vegger og slette vegger. Trepanel i tak. Overflater er malt i 2025/2026

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er kontrollmålt i én målelinje i hver etasje, på tilfeldig utvalgte steder. Hele etasjeskillet er derfor ikke kontrollert, og det kan forekomme lokale avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Det er målt 26 mm høydeforskjell i gang i 1. etasje og 3 cm på soverom.

Det er målt 2,5 cm høydeforskjell på 2 meter ved trapp i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng. Det er utført hulltaking, men gipsplater var lagt direkte på eller festet direkte til betong, slik at måling ikke var mulig. Det er derfor gjort andre målinger i kott med synlig betong. Overflatefuksøk er utført med utslag, og dette bør følges opp.

Vurdering av avvik:

- Det er ved overflatefuksøk registrert forhøyede verdier på synlig betong under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge opp området med forhøyede fuktverdier under trapp for å avdekke eventuell årsak og vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av forhøyet fukt i betong kan være økt risiko for mugg- og råteskader, samt skade på bygningsdeler og innemiljø.



Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 12 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdse i trappen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Døren inn til soverommet tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Skadedyr og fuktrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 17.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og panel i tak.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler som oppvarmingskilde.

Litt motfall på 3 mm mot innerdør.

7 mm fall fra innerdør til sluk ved dusjkabinett.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist flis med bom (hulrom under) ved varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør vurderes utbedring av fallforholdene for å sikre korrekt avrenning mot sluk. Motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 13 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er benyttet smøremembran, og dette er synlig rundt sluket.

Det er 7 mm høydeforskjell fra topp vanntettsjikt til sluk.

Det er målt til topp flis ved innerdør, siden det ikke er synlig membran ved dørterskel.

Det er ikke etablert vanntett sjikt på vegg bak dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet blir fjernet, må det etableres vanntett sjikt på vegg rundt dusjonen.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) er ikke utført på korrekt måte, da membranen er smurt oppå klemringen.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av lukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er membran på vegger, og det er derfor etablert dusjkabinett. Dersom det skal dusjes rett på gulv, må både fall på gulv og membran på vegg utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Høydeforskjellen mellom topp lukrist og topp vanntett sjikt bør utbedres for å oppfylle forskriftskrav og sikre tilstrekkelig vannavrenning. Manglende høyde kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på om det er membran på vegger. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å etablere membran på vegger og sikre tilstrekkelig fall på gulv dersom dusjkabinett fjernes og det skal dusjes rett på gulv.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eventuelt manglende membran på vegger er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og økte utbedringskostnader ved lekkasjer.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventilasjon med vifte på vaskerom.

Ventilene i taket er testet med papir, men dette fungerer ikke tilfredsstillende.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
 - Det er tilluftsventil til våtrommet, men disse fungerer ikke tilfredsstillende.
- Anlegget er av eldre dato og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 14 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Et avtrekksystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig innelima og fuktskader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekksystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.
- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon og eventuelt oppgradere eller bytte ut eksisterende anlegg, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå risiko for fuktskader, dårlig innelima og redusert komfort. Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for mugg- og fuktskader, samt helsemessige plager for brukerne.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da det var sjakt for stoppekran på baksiden av dusjkabinett.
Det er foretatt fuktmåling i sjakt til stoppekran.
Det er utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viste verdier som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt-%).

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte, lyse fronter med laminat benkeplate.
Fliser på vegg bak vask.
Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og oppvaskkum.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.
Det anbefales å montere lekkasjedetektor ved vask og oppvaskmaskin.

2.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og har ikke tilstrekkelig funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv og plater på vegg
Panel i tak.

1.ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Veggmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd susterne.

Konsekvens/tiltak

- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1.ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventilasjon fungerer ikke tilfredsstillende

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør er lokalisert på vaskerommet og under vasken på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vannledninger av kobber har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne påvirkes av korrosjon, materialtretthet og avleiringer. Dette kan medføre redusert godstykkelse, med økt risiko for lekkasjer og rørbrudd.
Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.
Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivarettatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon er installert på bad og kjøkken. Det er veggventiler samt ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er dårlig funksjon av avtrekk på kjøkken og bad.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes eller utskiftes for å sikre tilfredsstillende luftutskifting, spesielt på kjøkkenet. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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 elektrivirksomhet, 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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret, med tilleggsarbeider utført i 2026 av Rogaland Elektro. Samsvarserklæring er fremvist for disse arbeidene. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført før dette. Eier har ikke kjennskap til hva som er gjort med det elektriske anlegget før de overtok boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Soverommet i kjelleren har for lite vindu, og det er over 1 meter opp til vinduet. Dette medfører at vinduet ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 15 av 24

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 16 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår. Det er synlig fuktsikring utvendig langs murvegg. Det er ikke synlig fuktsikring ved terrasse- eller balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Dreneringen har begrenset teknisk levetid og vil over tid svekkes som følge av aldring, tilstopping og påvirkning fra grunnforhold. Eldre dreneringsløsninger vurderes å ha redusert funksjon, med økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller. Tilstanden kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep, og funksjonssvikt kan forekomme uten synlige tegn.

1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur.

2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Det er opparbeidet terrasse på baksiden av huset, samt belegningsstein ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er flere betongheller som har sunket og ligger ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Betonghellene bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre jevnt underlag og redusere risiko for snubling og fallskader. Ujevne heller kan også føre til vannansamling og økt slitasje på området.



3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

4 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Betongplattning ut fra balkongdør i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert sluk eller rist for å lede vann vekk, og det er heller ikke synlig tettesjikt. Dette medfører økt risiko for opphopning av vann og at fukt trekker ned i betongkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig avrenning eller sluk på betongplattningen, samt vurderes etablering av tettesjikt. Dette for å redusere risikoen for vannoppnopning og fuktskader i betongkonstruksjonen, som over tid kan føre til forringelse av materialet og økte vedlikeholdskostnader.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

5 Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 17 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Soverommet i kjelleren har for lite vindu, og det er over 1 meter opp til vinduet. Dette medfører at vinduet ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 18 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

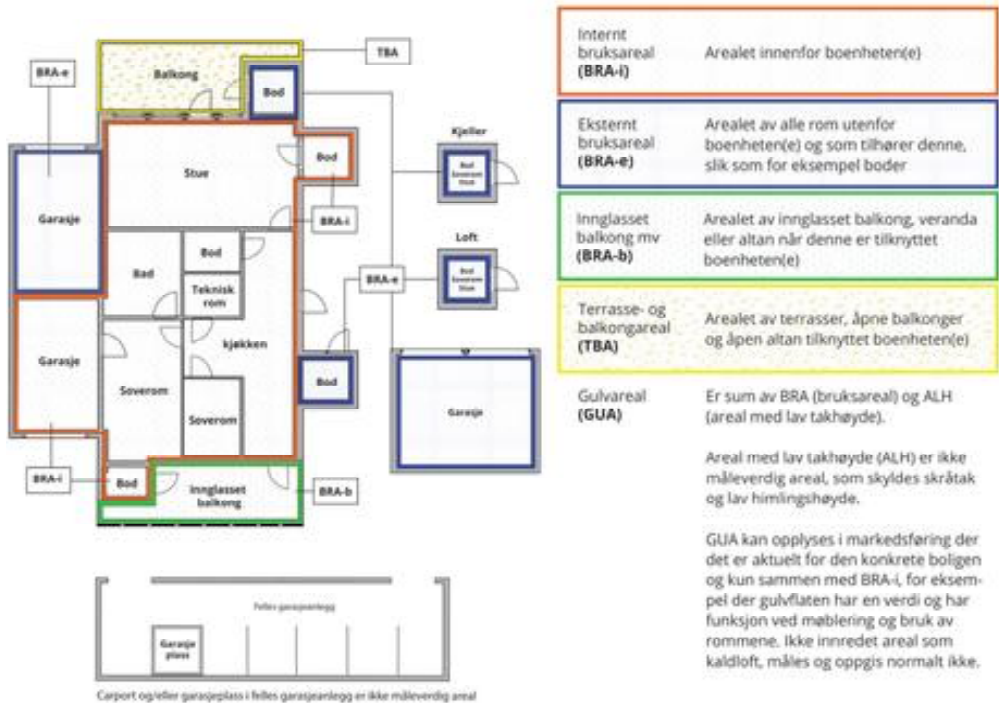
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 19 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	62	5		67	3
2.Etasje	64			64	32
SUM	126	5			35
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad/vaskerom, hall m/trapp, toalettrom, 3 soverom, vindfang	Bod utvendig	
2.Etasje	Spisestue, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Romfordelingen stemmer ikke med de byggemeldte tegningene. Det er etablert ett nytt soverom i kjelleren, som ikke fremgår av de byggemeldte tegningene.

Vinduet i det nye soverommet er for lite til å tilfredsstille kravene til rømningsvindu. Dersom rommet skal benyttes som soverom/rom for varig opphold, må forholdet avklares med kommunen, og det må søkes om nødvendig godkjenning/bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 20 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Ole Gunnar Tørresen	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	26	306		0	13622.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oscar Mathisens gate 44

Hjemmelshaver

Borettslaget Tjensås I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BORETTSLAGET TJENSÅS I	951201499	H0101		Johansen Marianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 21 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	
2	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 22 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 23 av 24

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr 26 - Bnr 306
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER



Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringsstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten. I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Bygningsdeler som blant annet vinduer, dører og utvendig kledning kontrolleres visuelt og ved stikkprøvekontroller. Med stikkprøvekontroller menes at utvalgte deler av bygningsdelene kontrolleres uten at det på forhånd foreligger mistanke om feil eller skader. Treverk, som for eksempel karmen, kan kontrolleres ved bruk av syl eller tynn kniv, i tillegg til at funksjon testes der dette er relevant.

Oppdragsnr.: 22514-1092

Befaringsdato: 31.08.2026

Side: 24 av 24



Energiattest



Adresse Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER	
Dato for energimerking 31.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-342307
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4328418
Gårdsnummer 26	Bruksnummer 306
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1976	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 131,0 m²	Oppvarmet bruksareal 126,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 264,87



Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER

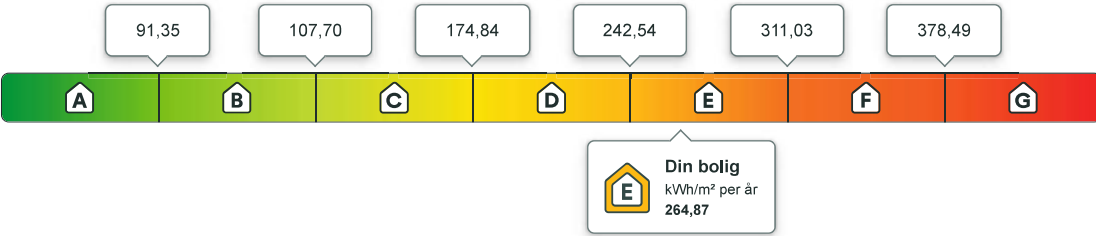


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 28 556,60	kWh/m² per år 226,64
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér inne­temperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

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

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

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

Alminnelige ordensregler.

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

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

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

Utendørs tørking av tøy samt støvende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

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

Fotballsparking.

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

Husdyrhold.

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan allikevel holde dyr hvis gode velferdsmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 5-2 i husleieloven).

Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden

vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

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

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

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner ikke tillatt. Rørsus på grunn av vanntapping bør såvidt mulig unngås i dette tidsrom.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre.

Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

Utstyr, skilt m.v.

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

Parkering.

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.

Særlig for blokkbebyggelse.

Sykler, ski, barnevognar o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

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

Det tilligger beboerne å holde felles trapper, boder, heiser o.l. rene. Beboerne vasker trappene til underliggende etasje etter tur eller i. h. t. oppsatt vaskeliste eller annen overenskomst.

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

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten.

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede _____ adresse _____

Søker herved om å holde _____ begrunnelsen er: _____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen / sameiermøtet.

Erklæring

1.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets / sameiets område.
2.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller eiendom, f eks skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
3.

Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener , i bed og lignende
4.

Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc eller på annen måte er til ulempe, f eks skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tviltilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5.

Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen / sameiermøte fatter og finner nødvendig å foreta.
6.

Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Stavanger den ____/____-____ Eiers / søkers underskrift: _____

Vedlegg: Underskrifter fra de nærmeste naboene / beboerne i oppgangen.

1.

Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.
2.

Styret avslår søknaden på grunn av: _____

Stavanger den ____/____-____ Styrets leder _____

Vedtekter

for borettslaget Tjensås I , org nr 951 201 499, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 3. mai 2005, oppdatert 17.03.2015, sist oppdatert på generalforsamling 04,05,2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, felles varmtvannsberedere i blokk, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Borettslaget Tjensås 1.

Velkommen til borettslaget Tjensås 1! Vi i styret ønsker at du som ny andelseier skal få litt praktisk informasjon om hvordan vi har det her. Borettslaget Tjensås 1 ble ferdigstilt i 1974 og består av til sammen 183 boenheter, hvorav 156 leiligheter er fordelt på Oscar Mathisens gate og Morgedalsveien samt 27 rekkehus i Ivar Ballangruds Gate og Oscar Mathisens gate. Den som kjøper hus/leilighet i borettslag kjøper samtidig en andel. Alle andelseiere i borettslaget eier sammen alle tomter, bygninger og fellesareal.

Den daglige driften av borettslaget blir ivaretatt av styret som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret blir valgt på generalforsamlingen som består av alle andelseiere. Generalforsamling (GF) blir avholdt en gang i året, hvor det er gjennomgang av økonomi og eventuelle saker som er på agendaen. Hver andelseier har en stemme i saker som er oppe i GF. Styret anbefaler alle å møte da det blir tatt avgjørelser som er viktige og som angår alle. Er andelseier forhindret i å møte kan det gis fullmakt til andre tilstedeværende. Formell innkallelse kommer i forveien.

Borettslaget Tjensås 1 bruker Stavanger Boligbyggelag som forretningsfører. De bidrar med råd og veiledning til styret og andelseier.

FELLESUTGIFTER.

Borettslagets utgifter blir fordelt mellom andelseiere etter en fordelingsnøkkel basert på hus og størrelse på leilighet. Fellesutgiftene består av:

- Renter og avdrag på felles lån
- Kommunale avgifter
- Forsikring av bygninger
- Forretningsførsel
- Utgifter til vedlikehold
- Kabel TV levert av Lyse – AltiBox
- Brannalarm levert av Lyse, med direkte tilknytting til brannvakta
- Vaktmestertjenester

VEDLIKEHOLD:

Ytre Vedlikehold: Det formelle ansvaret for ytre vedlikehold ligger hos borettslaget. Ytre vedlikehold omfatter bygninger, parkeringsplasser og fri-arealene. Det som eventuelt er blitt satt opp av andelseier selv er hver enkelt beboers ansvar, som terrasser, gjerder, overbygg på terrasser osv. Skulle det være noe som kommer inn under borettslagets ansvar skal styret kontaktes så fort som mulig.

- Blomsterkasser: store trær i blomsterkasser er ikke tillatt. De kan resultere i sprekker i betongen noe som igjen kan lede til lekkasjer.
- Glassfasade: Er planen å installere glassfasade på terrassen (foran og bak) må man følge mal for dette.
- Beboer er ansvarlig for å holde sluker på terrasser rene og åpne.
- Beboer er også ansvarlig for å sjekke at vinduer og dører har lengst mulig levetid (smøre låser, lakkere dørterskler på veranda etc.). Er det påbegynt skade må dette rapporteres til styret.

Innvendig vedlikehold: Hver andelseier har plikt å holde boenheten vedlike. Alt innvendig vedlikehold, inkludert dører, vinduer, elektrisk anlegg og sanitærutstyr og varmtvannsberedere, er andelseiers ansvar. Unntaket er sikringsskap og ventilasjonsanlegg.

BOSSTØMMING:

Blokken i Oscar Mathisens Gate har nedgravde bossdunker på parkeringsplassen utenfor. I Morgedalsveien har hver inngang egne dunker som blir satt ut av vaktmester. Har beboer større ting som må kastes (eks. ved renovering) må en selv fjerne dette. Rekkehusene har egne dunker. Husk å sortere!

SKADER:

- Har det oppstått skader på vinduer, dører etc. som følge av beboers uaktksomhet er det beboer selv som er pliktig til å erstatte eventuelle reparasjoner.

- Er vaske- oppvaskmaskiner montert i rom uten sluk kan dette føre til store vannskader. Boenheten bør derfor ikke forlates når disse går.

PARKERING:

På grunn av stor pågang i område som følge av nye DNB Arena, har det blitt nødvendig å gjøre noen tiltak for å forhindre at ikke våre parkeringsplasser blir brukt under arrangementer. Borettslaget har en avtale med Stavanger Parkering som skriver ut bøter ved arrangementer. Alle beboere skal ha et parkeringsbevis i frontruten. Besøkende skal benytte et parkeringskort for besøkende. Kontakt styret for utdeling av parkeringstillatelser. På parkeringsplassen utenfor Oscar Mathisens Gate er det blitt satt opp en bom. Den fungerer på den måten at man ringer til bommen (gratis) og bommen åpnes. Det er kun registrerte brukere(telefonnummer) som kan benyttes. Det er også mulig å kjøpe en fjernkontroll som åpner bommen. Denne kan bestilles av styret. Lastebiler, campingvogner, tilhengere og avskiltede biler skal ikke parkeres på parkeringsplassene.

Vi minner også på at det ikke er lov å parkere ved rekkehusene i Oscar Mathisens gate og Ivar Ballangruds Gate. Kun innkjøring ved nødvendige ærender.

BRANNALARM:

Hver boenhet har en brannalarm som er tilknyttet direkte til brannsentralen 110. Innen boenheten er det en altibox sentral med alarm og en sensor i taket med alarm.

Alarmer virker på to måter, går alarmer i taket er det i din boenhet som har utløst alarmer. Når alarmer går har du mulighet til å deaktivere denne med bryteren på veggen. Det er da viktig at du ringer brannsentralen forttest mulig for å avverge en utrykning og forklare hvorfor alarmer har gått. Blir ikke dette gjort vil alarmer i altibox sentralen gå i alle boenhetene i din inngang. Har alarmer i en av naboleilighetene gått vil alarmer i altibox sentralen utløses og boenheten skal evakueres øyeblikkelig.

Viktige nummer:

- BRANN 110

- Altibox kundesenter: 05973

Får du eventuelle henvendelser fra LYSE om at det er registrert feilmeldinger, er det viktig at du kontakter dem for å finne ut av feilen. Beboer er selv ansvarlig for å skifte batterier i sensoren i taket. Mens det i altibox sentralen er ett nødstrøms batteri som reparatører må skifte.

KABEL TV og INTENETT:

Tjensås 1, har avtale med Lyse (Altibox) for levering av signaler. Ønskes det utvidet tilbud eks. opptaksfunksjon eller filmleie. Kontakt Altibox kundesenter på tlf: 05973.

BODER:

Alle leiligheter har tilhørende bod i kjeller med lås. Det skal ikke lagres møbler etc. i fellesarealene. Rekkehusene har bod utenfor.

NØKLER:

Tjensås 1 har i 2013 fått installert systemnøkler. Hver boenhet har nå en nøkkel som passer til inngangsdører, postkasse og bod. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av låser. Hvis nøkkel mistes eller beboer ikke kommer inn kan vaktmester Gorgon kontaktes. De kommer og åpner mot et gebyr på 1.000 kr. Ønskes det flere nøkler, ta kontakt med styret. Beboer må selv betale for ekstra nøkler.

VENTILASJON:

Det er sentralt viftesystem i leilighetene, skal kjøkkenviften byttes ut er det viktig at den nye viften har spjeld. Det er forbudt å sette inn vifte med motor da dette skaper ubalanse i viftesystemet.

FREMLEIE:

Skal leiligheten leies ut for en periode må dette søkes om skriftlig til styret.

ENDRINGER:

All endring av fasade/utbygging av bygg skal søkes om til styret.

DUGNAD:

Hver vår avholder vi dugnad hvor vi koster og rydder utearealene. En koselig ettermiddag der vi får treffe mange av våre naboer. Har du ikke mulighet til å arbeide setter vi alltid pris på at noen stiller med kaffe og kaker.

Hilsen

Styret i Tjensås 1.

Borettslaget Tjensås I



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensås I.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

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

Tirsdag 14.04.2026, kl. 18:00

Hotell Energy

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Borettslaget gjeld
- 6 Kompost til hageavfall
- 7 Vedlikeholdsplan for rekkehus
- 8 Rekkverk i oppgangen vår i Morgedalsveien 20
- 9 Måke plager
- 10 Styregodtgjørelsens størrelse
- 11 Installasjon av varmepumpe - i egen leilighet.
- 12 Valg
 - 12.1 Valg av styreleder for to år
 - 12.2 Valg av styremedlem for to år
 - 12.3 Valg av varamedlemmer for ett år
 - 12.4 Valg av valgkomité
 - 12.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
 - 12.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Tjensås I

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 410.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Borettslaget gjeld

Jeg vil med dette be om at Generalforsamlingen får en orientering om borettslagets plan for nedbetaling av vår felles gjeld.

Vår felles gjeld er betydelig og kan virke dempende på verdien av den enkelte enhet, og den kan også virke som en bremsen ved salg.

Dersom en slik orientering ikke er mulig, vil jeg fremme nedenstående forslag til vedtak:

Forslag til vedtak: Styret pålegges å skriftlig orientere borettslaget med en oversikt over borettslagets gjeld og planene for nedbetalingen av denne gjelden innen 20. mai 2026.

Styrets innstilling: Vi følger DnB betalings plan.

6. Kompost til hageavfall

Ønskelig med kompost til hageavfall i blokken.

Forslag til vedtak: .

Styrets innstilling: Vi følger Stavanger Renovasjon sin retningslinjer .

Hageavfall fra blokk er restavfall.

7. Vedlikeholdsplan for rekkehus

Finnes det en vedlikeholdsplan for rekkehus og hva er planen videre her? Er det planlagt noe mht bytte av tak og eller fasade?

Forslag til vedtak: Bytte av tak

Bytte av fasade /oppgradering

Styrets innstilling: Tak er skifte på 90 tallet , er ikke planlagt noe utskifting .

Vasking/ fjerning av mose på takene er til vurdering

Maling av fasader er planlagt til 2027 eller 2028. skal vurderes ila 2026

8. Rekkverk i oppgangen vår i Morgedalsveien 20

Vi hadde kontakt med leder i borettslaget for en tid siden. Tilbakemeldingen var, etter vår oppfatning, positiv men saken måtte legges fram for styret. Etter styrets behandling av saken vår forutsetter jeg at saken legges fram for generalforsamlingen slik at det er helt klart for beboerne hvordan vi skal forholde oss.

Et forslag til vedtak kan være:

Styret finner det rimelig at det settes opp rekkverk i oppgangene der det meldes inn ønsker om dette.

Mvh

Walter Husebø

Forslag til vedtak: Styret finner det rimelig at det settes opp rekkverk i oppgangene det meldes inn ønsker om dette

Styrets innstilling: Styret avslår forslag om montering av rekkverk på begge sider av trappeløp.

Det vil komme forplantningslyd når rekkverket brukes gjennom betongveggen.

9. Måke plager

Hei

Det nærmer seg sesong for måker og reirbygging på taker i Morgedalsveien.

Det er tatt opp endel ganger tidligere om å prøve med nett for å stoppe reirbygging, dette gjelder spesielt på tak i MO 20 til Mo26.

Vil dette bli prøvet , så må det bli utført før før sesongen begynner !

Forslag til vedtak: Monter nett som henger på opphengs stolper over hele taket i Mo 20 Til Mo 26.

Dette demonteres ett er sesong slutt i august .

Hvis dette er vellykket bør dette kunne brukes på flere tak.

Styrets innstilling: Det er montert tråder for å hindre måke-plagene på MV 20- 26 og OM 13-19

Prøveprosjekt

10. Styregodtgjørelsens størrelse

OBOS har laget statistikk over styregodtgjørelser for 4000 boligselskaper, og gjennomsnittet for godtgjørelsene i boligselskaper med 81-250 enheter (vi har 183) er 1872 kroner pr. enhet i 2024/25. Vår samlede godtgjørelse for 2025/26 er på 420.000 kroner og det gir 2295 pr. enhet. Med en snittpris på 1868 kroner for 183 enheter ville vår styregodtgjørelse vært 341.844, dvs. vi ligger nå 78.156 over gjennomsnittet (23%). Jeg ser ingen saklig grunn til at vår styregodtgjørelse bør ligge over gjennomsnittet i det hele tatt. (Da det ble vurdert at arbeidsbelastningen ville bli ekstraordinær under rørutskiftingen ble det hyret inn ekstra hjelp til ekstra kostnad.) Det at vi her opererer med et gjennomsnitt betyr også at det selvfølgelig finnes et antall boligselskaper som har lavere styregodtgjørelser.

Jeg vil derfor foreslå at vårt styrehonorar for fremtiden fastsettes til gjennomsnittspris basert på OBOS´ statistikk, og at vi for 2026/27 tar utgangspunkt i OBOS-tallene for 2024/25, gitt tidligere utbetalinger langt over gjennomsnittet. Vi har en usedvanlig stor fellesgjeld med tilhørende kostnader, og med dette enkle grepet vil vi kunne øke nedbetalingen av gjelden med vel 78.000 pr. år pluss 14,1 % i arbeidsgiveravgift, dvs. nær 90.000 kroner (89.176).

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen for Tjensås1 beslutter at styregodtgjørelsen for 2026/27 fastsettes til gjennomsnittet i OBOS´ statistikk for året 2024/25, dvs. kr. 341.844, og deretter følger denne statistikken og dens gjennomsnitt for fremtiden. Innsparingen skal gå til en opptrappet nedbetaling av vår felles gjeld.

Håvard Austad, Morgedalsveien 10.

Styrets innstilling: Advises, på grunn av mye arbeid med gamle bygninger og stort ansvar som styret har, på grunn av styrets aktivitet er faktura på Vaktmester tjenestene redusert betydelig.

styre-honorar opprettholdes som det var sist år.

11. Installasjon av varmepumpe - i egen leilighet.

Vi ønsker at styret tar stilling om beboere kan få mulighet til å installere varmepumpe i egen leilighet, hvor beboer tar kostnad for selv. Og evt. at styret utarbeider retningslinjer for hvordan det kan gjøres, til minst mulig sjananse for naboer, og minst mulig fasade forandring.

Årsak til sak: .Med tanke på de økte strømprisene de siste årene, vil det være mulighet spare en del på utgifter til oppvarming, ved å installere varmepumpe. Gjelder blokk i Morgedalsveien

Frode og Marianne Mølstre - Morgedalsveien 20

Forslag til vedtak: Styret ser på muligheter for beboere å installere varmepumpe i egen blokk leiligheter, til beboers egen kostnad, til minst mulig sjananse for naboer og fasade endring.

Styrets innstilling: Avvises: Dett har vært behandlet i generalforsamling tidligere siste gang i GF 25 og avslått.

12. Valg

12.1 Valg av styreleder for to år

12.2 Valg av styremedlem for to år

12.3 Valg av varamedlemmer for ett år

12.4 Valg av valgkomité

12.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

124 Borettslaget Tjensås I				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		11 333 628	10 860 492	11 828 412
Andre driftsinntekter	1	26 730	150 496	10 000
Lading el-bil		90 963	94 056	50 000
Sum Inntekter		11 451 321	11 105 044	11 888 412
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	479 220	593 320	479 219
Avskrivninger	7	106 712	160 068	0
Forretningsførerhonorar		351 348	333 984	367 862
Tilleggstjenester forretningsfører		6 796	7 207	6 796
Revisjonshonorar	3	26 170	28 607	26 000
Vaktmestertjenester		871 681	875 612	926 402
Drift og vedlikehold	4	2 604 312	4 722 184	1 521 107
TV og/eller internett		379 042	349 164	351 734
Renovering	5	6 014 886	810 746	300 000
Forsikringer		1 237 178	1 160 332	1 588 744
Kommunale avgifter		1 733 837	1 601 601	1 902 832
Energi/strøm		542 615	322 404	690 000
Kontingent Boligbyggelag		64 050	54 900	64 050
Administrasjonskostnader		107 005	138 163	132 600
Sum kostnader		14 524 852	11 158 292	8 357 346
Driftsresultat		-3 073 530	-53 248	3 531 066
Finansielle poster				
Renteinntekter		217 879	404 158	65 000
Rentekostnader		2 506 612	2 564 072	2 395 553
Netto finanskostnader		2 288 733	2 159 914	2 330 553
Resultat	6	-5 362 264	-2 213 162	1 200 513

124 Borettslaget Tjensås I			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	1 184 775	1 184 775
Bygninger	7	24 882 046	24 882 046
Andre driftsmidler	7	718 500	825 212
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		26 785 321	26 892 033
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	231 527
Forskuddsbetalte kostnader		1 400 986	1 379 206
Andre fordringer		95 967	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 724 541	8 475 912
Sum omløpsmidler		4 221 494	10 086 644
SUM EIENDELER		31 006 815	36 978 677

124 Borettslaget Tjensås I			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		18 300	18 300
Opptjent egenkapital		-24 478 736	-19 116 473
Sum egenkapital	8	-24 460 436	-19 098 173
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	46 103 000	46 806 395
Borettsinnskudd		7 404 000	7 404 000
Sum langsiktig gjeld		53 507 000	54 210 395
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		214 773	14 859
Innbetalt strøm		63 090	101 400
Leverandørgjeld		1 669 632	1 622 160
Påløpne renter		12 757	14 195
Annen kortsiktig gjeld		0	113 840
Sum kortsiktig gjeld		1 960 251	1 866 454
Sum gjeld		55 467 251	56 076 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 006 815	36 978 677

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

_____ Tor Alf Søyland Styreleder	_____ Hege Låder Styremedlem	_____ Jan Martinussen Styremedlem
--	------------------------------------	---

Noter 124 Borettslaget Tjensås I

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Innbetaling fra Rogaland Parkering

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	420 000	520 000
Arbeidsgiveravgift	59 220	73 320
Sum personalkostnader	479 220	593 320

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 124 Borettslaget Tjensås I

Noter 124 Borettslaget Tjensås I

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 647 352	4 112 611
6630 Vedlikehold uteområde	421 589	214 138
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	40 591	47 675
6730 Teknisk rådgivning	9 031	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	460 286	329 587
6900 Elektronisk kommunikasjon	25 462	18 173
Sum	2 604 312	4 722 184

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Rørprosjekt	0	442 496
Fasade Rekke	65 886	368 250
Fasade Blokk	5 949 000	0
Sum	6 014 886	810 746

Noter 124 Borettslaget Tjensås I

Noter 124 Borettslaget Tjensås I

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-5 362 264	-2 213 162
Opptak av lån	0	8 249 970
Avdrag på lån	-703 395	-493 575
Tilbakeføring av avskrivning	106 712	160 068
Endring disponible midler	-5 958 947	5 703 301
Omløpsmidler	4 221 494	10 086 644
Kortsiktig gjeld	1 960 251	1 866 454
Disponible midler	2 261 243	8 220 190

Noter 124 Borettslaget Tjensås I

Disponible midler pr. avdeling

	Totalt	Blokk	Rekke
Disponible midler 01.01	8 220 189	6 214 433	2 005 756
Resultat	-5 362 264	-5 805 942	443 678
Opptak lån	0	0	0
Avdrag lån	-703 395	-703 395	0
Tilbakeføring av avskrvning	106 712	90 972	15 740
Aktiverte anskaffelser	0	0	0
Endring disponible midler	-5 958 947	-6 418 365	459 418
Disponible midler 31.12.	2 261 243	-203 932	2 465 174

Note 7 - Varige driftsmidler

	Lexmark X658dtte MFP/NON	Nedgravde avfallscontainer	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Tomter	Nedgravde avfallscontainer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 450	718 500	800 339	23 764 938	1 184 775	425 973
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 450	718 500	800 339	23 764 938	1 184 775	425 973
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 450	0	800 339	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	718 500	0	23 764 938	1 184 775	425 973
Årets avskrivninger :	0	0	106 712	0	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2018	2020	1974	1974	2012
Antatt levetid i år :	3		5			
	Vannmålere	Fuglesikring	Oppgradere uteområde OM gt	Leskur		
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 423	179 283	304 561	43 869		
Årets tilgang :	0	0	0	0		
Årets avgang :	0	0	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 423	179 283	304 561	43 869		
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0		
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0		
Bokført verdi pr.31.12:	163 423	179 283	304 561	43 869		
Anskaffelsesår :	2002	2013	2014	2014		
Antatt levetid i år :						

Noter 124 Borettslaget Tjensås I

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	18 300	0	18 300
Egenkapital	-24 478 736	-5 362 263	-19 116 473
Sum Egenkapital	-24 460 436	-5 362 263	-19 098 173

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1973. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16367613355
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	47 300 000
Lånesaldo 01.01:	46 806 425
Avdrag i perioden:	703 395
Lånesaldo 31.12:	46 103 030
Saldo 5 år frem i tid:	41 756 741

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 53 507 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 26 785 321,-.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Noter 124 Borettslaget Tjensås I

Noter 124 Borettslaget Tjensås I

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekkehus	Totalt
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	9 936 864	1 396 764	11 333 628
Andre driftsinntekter	22 787	3 943	26 730
Lading el-bil	90 963	0	90 963
Sum Inntekter	10 050 615	1 400 707	11 451 321
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	408 535	70 685	479 220
Avskrivninger	90 972	15 740	106 712
Forretningsførerhonorar	299 524	51 824	351 348
Tilleggstjenester forretningsfører	5 794	1 002	6 796
Revisjonshonorar	22 310	3 860	26 170
Vaktmestertjenester	743 108	128 573	871 681
Drift og vedlikehold	2 381 715	222 597	2 604 312
TV og/eller internett	323 133	55 909	379 042
Renovering	5 949 000	65 886	6 014 886
Forsikringer	1 077 725	159 453	1 237 178
Kommunale avgifter	1 478 096	255 741	1 733 837
Energi/strøm	542 615	0	542 615
Kontingent Boligbyggelag	54 603	9 447	64 050
Administrasjonskostnader	91 222	15 783	107 005
Sum kostnader	13 468 351	1 056 500	14 524 852
Driftsresultat	-3 417 737	344 206	-3 073 530
Finansielle poster			
Renteinntekter	118 407	99 472	217 879
Rentekostnader	2 506 612	0	2 506 612
Netto finanskostnader	2 388 205	-99 472	2 288 733
Resultat	-5 805 942	443 678	-5 362 264

Noter 124 Borettslaget Tjensås I

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tjensås I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tjensås I

Styreleder	Tor Alf Søyland (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Hege Låder (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Jan Martinussen (sign.)	11.03.2026



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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensås I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 6 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.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo
Årendal
Bergen
Drammen
Hamar

Kristiansand
Stavanger
Trondheim
Tynset

Perneo Dokumentnøkkel: GETCT-IIQOS-XSET-KAMQT-YYS00-Z26GI



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-12 09:43:49 UTC

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: GETCT-I1QOS-X5ET-KAMQT-YYS00-Z26GI

Penneo Dokumentnøkkel: GETCT-I1QOS-X5ET-KAMQT-YYS00-Z26GI

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Tjensås I

Borettslaget Tjensås I ligger i Stavanger kommune og består av 183 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951201499.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Tor Alf Søyland
Styremedlem, Jan Martinussen
Styremedlem, Hege Låder
Varamedlem, Gjertrud Tove Bjelland
Varamedlem, Stein Johnny Tjora

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

- Avholdt styremøter stk 10
- Antall saker store og små stk 56
- Vannlekkasjer
- Mange dørlåser er skiftet
- Avholdt dugnad
- HMS Brannøvelse med læringspunkter
- Befaringer på stor og små saker.
- Brann slukke apparat montert i bodene
- Vasking og maling av blokkene utvendig
- Vasking og flikk maling av rekkehusene utvendig
- Bygge møter, oppfølging av prosjekt fasade rehab.
- Drenering og utbedring rundt OM gt 13
- oppfølging av prosjekt

Kontroll av drenering viste at drenering var helt full av slam.

Vann i bodene OM 13 kom fra utett kran til toalett i bomberom.

- Fjerning av fliser og påstøp på terrasser
- Innhenting av priser og vurdering av alternativ
- Bygge møter, oppfølging av prosjekt

2 utført, 1 står på vent på bedre vær.

Styre har besluttet at det blir ikke tillatt med påstøp og fliser på terrassene.

- Det er registrert 3 terrasser som det er fliser på som lekker vann ned.

Det er beboers ansvar å påse at sluk er renset og åpen, at fall til sluk er ok, at det ikke lekker ned vann til beboer under.

Beboer må ta kostnadene med fjerning av påstøp og fliser, etablering av ny membran.

- Bed med avløp til kommunal overvannskum.

Vi har og søkt om montere sluk i gangveg Sondre Nordheimsgate.

det er utarbeidet og levert tegninger og skisser til kommunen for å få tillatelse til tiltaket.

- Vurdering av tillatelse til midlertidig parkering av El scooter i oppgang

-2 midlertidige tillatelser gitt

- Asfaltering av gangveg OM 38-40

Prisinnhenting og møter ifm dette.

Lærings pkt etter brannøvelse:

- Lydanlegg /sirene varsling i oppgangene, er montert.

· 2 brannøvelser er avholdt, det er fremdeles ikke høy nok lyd slik at beboere hører varsling. Dette blir det jobbet videre med slik at vi får tilfredsstillende varsling i leilighetene.

- Alle sikringene til varmtvanns anleggene i blokkene er skiftet, de var for svake.

- 2 stk. forsikringssaker i rekkehus vannlekkasje i vegg gulv mellom kjøkken og soverom

Oppfølging og vurdering ifm dette.

- Årlig Sjekklister bygning gjennomført i alle oppganger

- Innhenta alternativ pris på internett og TV

Vi fortsetter med Altibox ble besluttet.

· Innhente pris på løsning med automatisk fakturering varmtvann. Det er for mye manuelt arbeid i den løsningen vi har i dag via BATE.

· vi vurderer termo-fotografering av vegger for å vurdere om det er feil i veggene på blokkene.

Styrets planer fremover

- Vasking og maling av stålfasadene. Vår - forsommer 2026
- Montere tråder på tvers av takene på blokkene for å redusere måkeplagene.

Det er hevdet at dette er gjort på nabo bbl og at måkene har flyttet til oss.

- Vurdere utbedring / rensing av singel og Takteking på blokkene i Morgedalsveien 10-32

Ligger i årsplan for 2028-2030

Rensing av singel blir vurdert sammen med montering av snorer på tak .

- Maling av Rekkehus vurderes fortløpende, ble sist utført i 2017
- Asfaltering P plassene Morgedalsveien evt flikke sårene som er langtidsplan

Forsikringsavtale

Borettslaget Tjensås I er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562665.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2026

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

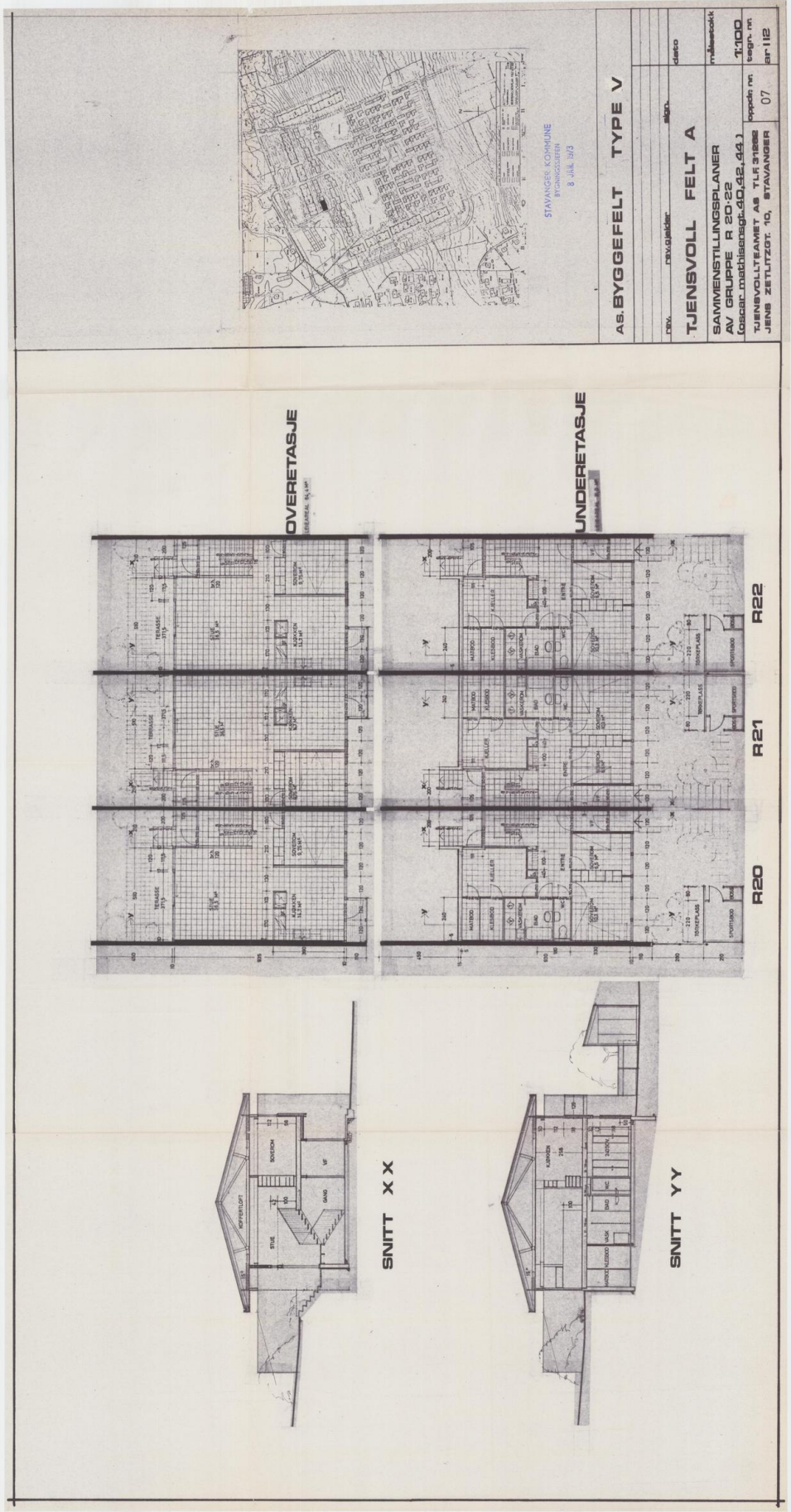
Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

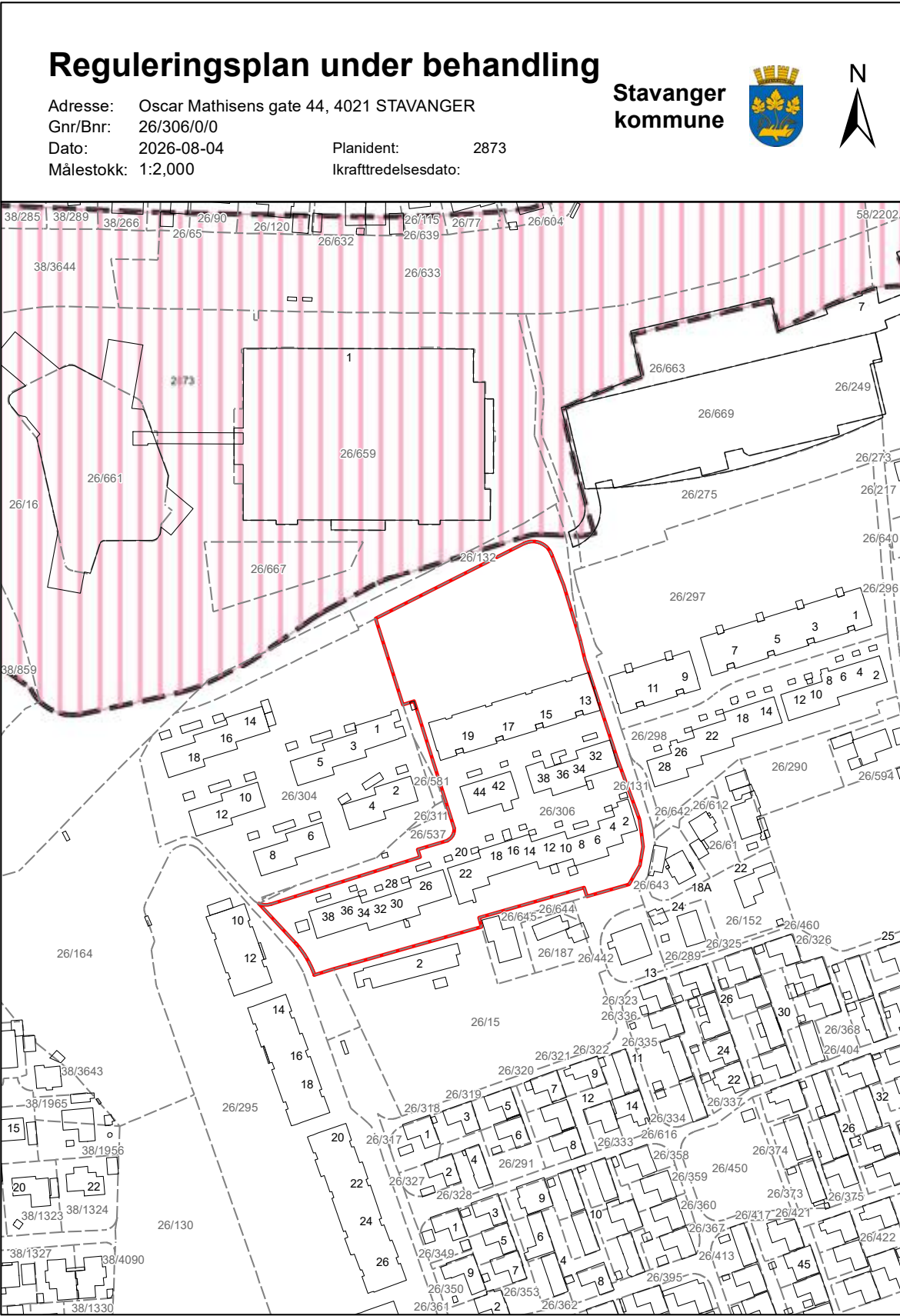
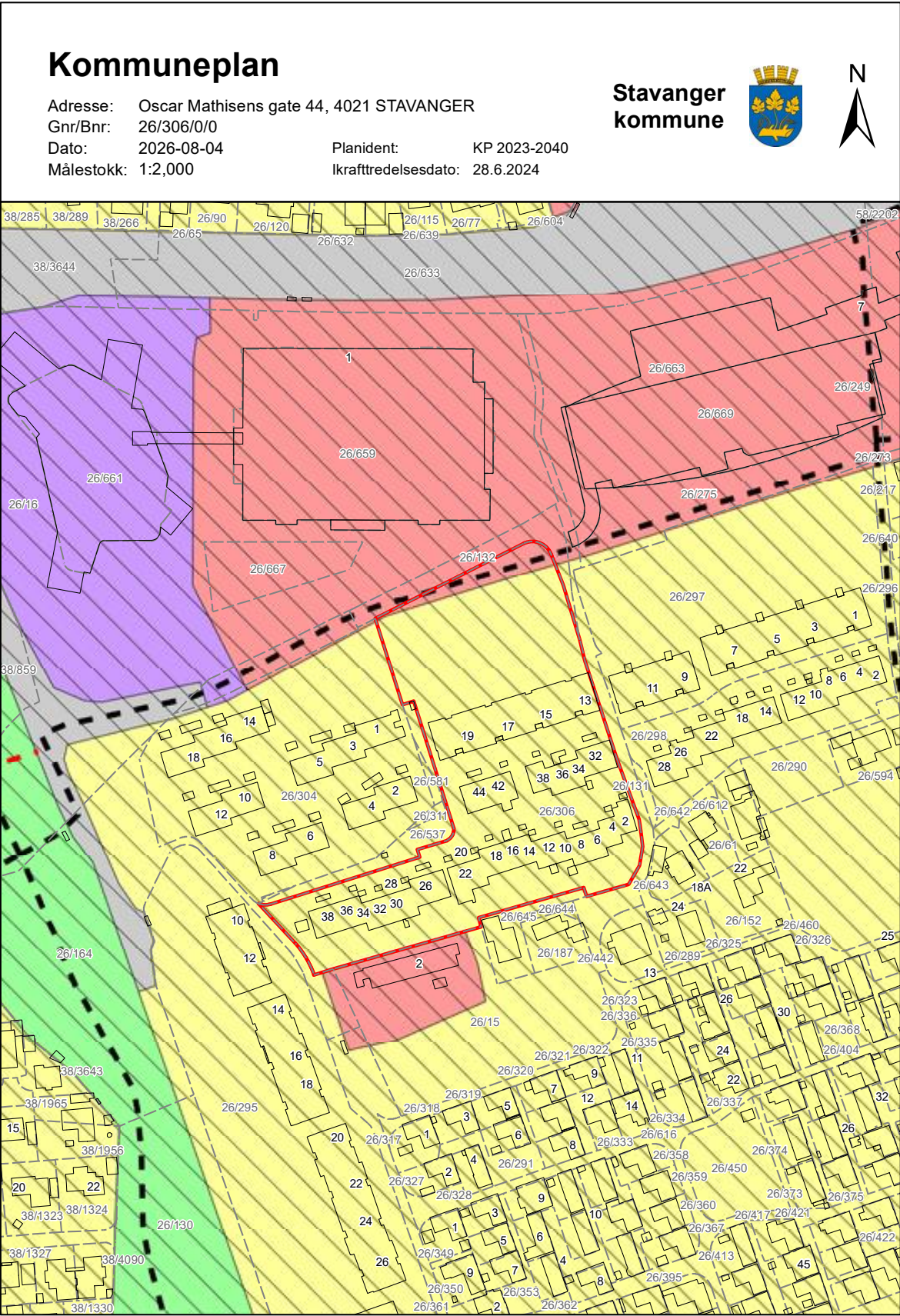
Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no







Grunnkart

Adresse: Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 26/306/0/0
Dato: 2026-08-04
Målestokk: 1:2,000

**Stavanger
kommune**

Eiendomskart med grenser

Adresse: Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 26/306/0/0
Dato: 2026-08-04
Målestokk: 1:2000

**Stavanger
kommune**

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikellovens § 17.
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

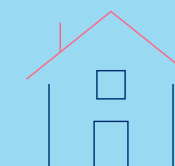
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Oscar Mathisens gate 44, 4021 STAVANGER. Gnr. 26, bnr. 306, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260176
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no