

Bandyveien 1

Nabolaget Solborg/Tjensvoll - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tjensvoll kirke Linje 4, X73	6 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.3 km
Stavanger Sola	16 min

Skoler

Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Lassa skole (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	6 min 0.5 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	12 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

P-Siddis	5 min
Forum P-hus	5 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

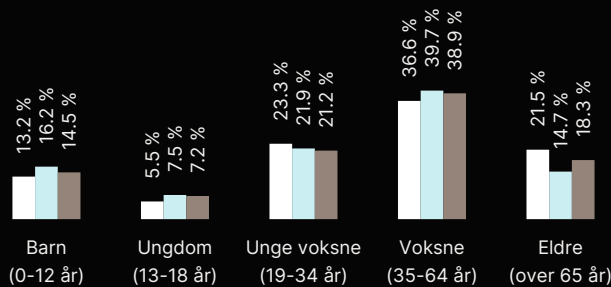


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hannes Lekestue Tjensvoll bhg. (1-5 ... 71 barn	3 min 0.2 km
Hakkebakkeskogen private bhg. Tjen... 20 barn	6 min 0.4 km
Solborg barnehage (1-5 år) 19 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Mosvannet	10 min



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Bandyveien 1
4021 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 26/451
Stavanger kommune

Rapportdato: 28.07.2026
Befaringsdato: 11.06.2026
Referansenummer: 15083144

Areal

Leilighet
Bruksareal: 86 m² (BRA-i: 78 m²)

Totalt bruksareal: 86 m² (BRA-i: 78 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Donovan Heathwood



47652483

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.06.2026
Referansenummer	15083144
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-26-0082
Hjemmelshaver/selger	Morten Jordbræk
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Morten Jordbræk
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	12°C
Rapportdato	28.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Bandyveien 1
Postnummer/sted	4021 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	26/451
Andelsnr.	1023
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE 4
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1977		

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1977. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. flatt tak. Vinduer med karm av tre. Balkongdør med karm av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler på bad.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Overflate gulv	9	
		Innredning	9	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	11	
Balkonger		Membraner og vanntett sjikt	12	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	12	Kr 10 000 - 50 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4.etg	78	3		81	16
	Entré, toalettrom, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	Bod			2 balkong.
Underetasje		5		5	
		Bod.			
SUM	78	8		86	16
Total bruksareal: 86 m²					

Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 07.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt grunnkart datert 27.08.2019.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 21.08.2019.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt el-tilsynsrapport, datert 09.09.2022.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke relevant.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt uavhengig kontroll av bad, datert 21.01.2021.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende bad renovasjon, datert 2020/2021.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2020/21.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom renoveret i 2021. Våtrommet er renoveret i regi av borettslaget. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Utslagsvask. Speil med overlys. Dusjnise med glassvegg. Vannrør av rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

 TG 1 Overflater vegger Det er registrert mindre tegn til riss i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Fallforhold rundt sluk Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 19mm over en avstand på 90cm.

Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 55.5 prosent, ved 20.2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad.

Kjøkken

Innredning fra byggeår. Benkeplate med laminert overflate/tre. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

 TG 2 Overflate gulv Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Innredning Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på toalettrom. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er tilknyttet felles ventilasjon.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

 TGIU Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.



Fordelerskap og fordelerstammer
- Fordelerskap plassert på toalettrom.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

 TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Innerdører Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
Dørbladet på soverom kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

- | | | |
|--|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
4.etg | |
|  TG 1 | 4.etg | På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater.

- | | | |
|--|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning | |
|--|--|--|

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30. Balkong/terrassedør med karm/ramme av metall og tre (fra ukjent årstall og 2006). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2006).

- | | | |
|--|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming | |
|  TG 2 | Ytterdører og omramming | Funksjonstest viser at skyvedør til balkong har slitasje/delvis defekte. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet og sikkerhet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon. |

Yttertak

Flatt yttertak med parapet.
Utvendig tekket med asfaltapp fra 2015/16.

- | | | |
|--|---|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tekking (med tilhørende beslag) | |
|  TG 1 | Tekking (med tilhørende beslag) | Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600. |
|  TG 2 | Inspeksjonsmulighet | Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. |

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 12m² og kjøkken på 4m². Rekkverkshøyde er målt til 0,72 og 0,96 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av betong. Gulvoverflater er belagt med fliser.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter
	TG 2	Membraner og vanntett sjikt Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Det foreligger lite informasjon om bygningsdelen, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	TG 3	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Det er registrert omfattende bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) og tegn til løse gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for fornying av gulvoverflater. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, og rapporten viser til avvik som har blitt utbedret. Rapporten er datert 09.09.2022, har referansenummer 217810. Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Byggeår.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannpill eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Skade i plate på oppvaskmaskin og manglende lys i ovn.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i fellesgang.

Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

[Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.](#)

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

[Nei.](#)

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

[Nei.](#)

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

[Ikke relevant.](#)

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

[Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.](#)

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

[Nei.](#)

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

[Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.](#)

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

[Nei.](#)

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 47652483

Egenerklæring

Bandyveien 1, 4021 STAVANGER

07 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bandyveien 1	Bandyveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

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.

bodd her så lenge jeg eid boligen.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Jordbræk, Morten

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad og WC totalrenovert via rør oppussing prosjekt i borettslaget. VVB flyttet til fellesanlegg, nye fliser, ny dusj og nytt toalett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sansbygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vindu i stue sprakk, vle byttet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Pilkington Norge AS avd Stavanger

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Feil fra El-kontroll:

1. Jording manglet på komfyr kontakt. (Utbedret)
2. Jordet Stikkontakt i ujordet miljø. (utbedret)
3. Frakoblet stikkontakt. (utbedret/fjernet)

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

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El arbeider i forbindelse med oppussing av bad, utført av trygg elektro.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

trygg elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2022

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Utbedring av feil funnet av L-nett. Feil fra EI-kontroll: 1. Jording manglet på komfyr kontakt. (Utbedret) 2. Jordet Stikkontakt i ujordet miljø. (utbedret) 3. Frakoblet stikkontakt. (utbedret/fjernet)

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eier er elektriker og har utbedret selv

10.2.6 **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 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rør oppussing prosjekt i regi av styret

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sansbygg

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 leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

observert 2-3 skjeggkre ila tiden jeg har bodd her. Leilighet i samme oppgang melde om flere. Det ble derfor satt ut gift i fellesareal og i alle leiligheter via skadedyr firma i 2026.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre, ukjent omfang. Aldri observert de selv i fellesområder.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Konflikt grunnet gjenstående saker fra røroppussing i 2021. Parter er borettslaget og Sans bygg

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 24286522

Egenerklæringsskjema

Name

Morten Jordbræk

Date

2026-06-07

Identification



Morten Jordbræk



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Morten Jordbræk

07/06-2026
20:24:34

BankID OIDC
High

Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS
v/Martin Hanevik
Madlaveien 25, 4009 STAVANGER
E-post: martin.hanevik@partners.no

Deres ref.: 204260082 . Vår ref.: 3418-1-049

Dato: 01.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Tjensvoll Terrasse Iv
Organisasjonsnr: 955043723
Andelseier: Jordbræk, Morten
Medeier:
Leilighetsnummer: 049
Adresse: Bandyveien 1, 4021 STAVANGER
Andelsnummer: 1023
Gnr. 26
Bnr. 451

Borettsinnskudd: Kr. 76 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Tv/internett: Borettslaget har en kollektiv avtale med Altibox, som betales via felleskostnadene
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Intervall: månedlig energiavregning fra 01.03.2026. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Eierskiftegebyr inntreffer når en andel skal overføres til ny eier hos Techem, kreves inn via avregningen. Gebyr for avregning og administrasjon belastes andelseier via avregningen fra Techem. Det er etablert felles beredersentral i blokkene som er knyttet opp til energibrønner og varmepumper som gir redusert energibruk. (Dette gjelder ikke kjede/rekkehus. Disse er ikke omfattet av ordningen med beredersentral) Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i inneværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned. Brl har oppgraderte våtrommene (bad, vaske/Wc rom) Det er fem års garanti på arbeidene f.o.m.30.08.21.Andelen Bandyveien 30 er ikke omfattet arbeidet, og det vises til egen avtale ved denne adressen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207429759
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,12%
Restsaldo	9 810 104,00
Innfrielsesdato:	30.12.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207890936
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,12%
Restsaldo	84 304 422,00
Innfrielsesdato:	30.07.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 889,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820742975; IN lån 1 - Akonto renter	239,92	
Lån nr: 9820742975; IN lån 1 - Akonto avdrag	779,28	
Andel fellesutgifter	5 315,00	
VASK	156,00	
Kabel-tv	399,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 508,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 417,-
Annen formue:	34 406,-
Gjeld:	534 537,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207429759
Restsaldo:	58 883,02
Kapitalkostnader:	910,76
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207890936
Restsaldo:	465 988,55
Kapitalkostnader:	2 743,55
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 524 871,57,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joakim Nordbø pr. e-post: joakim.nordbo@OBOS.NO eller telefon: 22 85 08 97.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Magne Inge Pedersen, e-post: tjensvollterasse4@styrommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3418

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2026 kl. 18:00, Tennisveien13 - felleslokalene.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av nytt boligbyggelag som forretningsfører
8. Etablering av gapahuk – oppgradering av fellesareal
9. Forslag om å foreta energimerking av blokkene
10. Forslag til retningslinjer for bruk av Vibbo
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Asgeir Bell er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringer i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tone Søndena og Inger Johanne Haugstad er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 3418 Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV - Revisjonsberetning.pdf
2. 3418 Årsregnskap 2025.pdf
3. 3418 Årsrapport TT IV 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000 kr

Sak 7

Valg av nytt boligbyggelag som forretningsfører

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets begrunnelse

Da vi mottok tilbudet fra Bate høsten 2025, var de samlede besparelsene ved å bytte forretningsfører ca kr. 100.000 i året (Bate kr 266.257 mot Obos, kr. 368.142). Etter at vi fikk tilbud om nye vilkår fra Obos, sank denne forskjellen til i overkant av kr. 25.000. Tar vi med et rentetilbud på lånene fra Obos-banken, kan pris-spørsmålet bli uvesentlig i valget mellom selskapene. Vi har uansett fått senket prisnivået med nevnte ca. kr. 100.000.

Det er samarbeidsforholdene og den tekniske bistanden de siste årene som vi vektlegger ved innstillingen om å skifte. Vi tenker at her vil det være nyttig å «rense lufta» (se pkt 2 og 3 i vedlegg til sak 7). Vi er sikker på at Obos Eiendomsforvaltning oppriktig ønsker å beholde oss som kunde (se vedlegget med nytt tilbud fra Obos). Vi tillater oss å være i tvil om hvor dypt det stikker ved en ny korsvei.

En omlegging vil medføre ekstra arbeid for styret. Det er vi villige til å ta. Også for andelseierne i laget, vil det bety noe nytt med å gjøre seg fortrolig med appen «Heime» - det håper vi dere er villige til å ta.

Vedlegg: Bates tilbudsbrev

Nytt tilbud fra Obos

Vedlegg til sakt 7 – bytte av borettslag (styret)

Uttalelse fra forretningsfører

(Vedleggene - sammen med et annet vedlegg i sak 9 - er gjengitt i sin helhet bak i innkallingen.)

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen i borettslaget Tjensvoll terrasse IV sier herved opp avtalen med OBOS Eiendomsforvaltning. Vedtaket innebærer at borettslaget inngår avtale om forvaltning med Bate boligbyggelag fra og med 1.januar 2027. 2. Ny revisor for borettslaget fra og med 1.januar 2027 blir KPMG AS, organisasjonsnummer: 935 174 627 3. Vedtektsendring Vedtektene tilpasses nytt boligbyggelag ved ekstraordinær generalforsamling i høst eller senest ved ordinær generalforsamling neste år. § 3 i vedtektene om forkjøpsrett, vil ikke bli endret siden forkjøpsretten for medlemmer i Obos skal opprettholdes.

Vedlegg

4. Vedlegg til sak 7 - bytte av forretningsfører.pdf
5. Tilbud - Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV (5).pdf
6. Nytt tilbud - OBOS -30.april 2025.pdf
7. Uttalelse forretningsfører, 3418 Tjensvoll Terrasse IV.pdf

Sak 8

Etablering av gapahuk – oppgradering av fellesareal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å etablere en gapahuk i området opp mot Hannes lekestue.

Pengene er allerede bevilget fra OBOS velferdsmidler. I tillegg kjøpes det inn 2 fotballmål og vi oppgraderer lekeplassen med en sandkasse.

Et vedtak i dette årsmøtet tilsier at vi kan starte planlegging og prosjektering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslag om endring av fellesarealet (gapahuk).

Sak 9

Forslag om å foreta energimerking av blokkene

Forslag fremmet av:

Solfrid Engene Røyset, Tennisveien 9

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillers begrunnelse:

Staten ved Enova, gir støtte til borettslag og sameier for å investere i energitiltak. Inntil 25% av dokumenterte kostnader blir betalt tilbake, opp til 10 millioner kroner per prosjekt. Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap Enova ([lenke](#))

Når energi-kartleggingen deles på 160 boenheter, utgjør kostnaden ca. 1100–1300 kr. pr. boenhet. Energikartleggingen er grunnlag for å søke om statlig støtte for tiltak som gir en energiforbedring på minst 10%. Den gir også grunnlag for å prioritere tiltak. Energi-kartleggingen har ingen formell utløpsdato, og kan brukes så lenge bygget ikke er vesentlig endret.

Et eksempel: En vegg som isoleres for 700000 kr. gir 25 % støtte, en reduksjon på ca. 175000 kr. Når dette fordeles på 160 boenheter, betyr det rundt 1100 kroner lavere kostnad per leilighet. Større prosjekter gir tilsvarende større effekt.

Endevegger på våre blokker har det høyeste varmetapet. Det betyr høy ENØK-effekt pr. krone og god mulighet for å nå opp i Enovas konkurransebaserte støtteordning. Endevegger er typisk hva ENOVA gir støtte til.

Bakgrunnen for Statens støtte-tiltak er direktiv fra EU om å øke energitilstanden for gamle boliger innen 2030. Det kritiske for strømforsyningen i et område, er maksimal-belastningen på strømmettet. Energieffektive bygg reduserer effektbehovet nettopp i disse kritiske periodene og er derfor et viktig bidrag til forsyningssikkerhet og stabile energikostnader for alle. Når vi isolerer veggene som bidrar til de største varmetapene bidrar borettslaget solidarisk med å nå forpliktelsene Staten er pålagt å oppfylle.

En energikartlegging gir borettslaget den informasjonen vi trenger for å ta beslutninger.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget om å foreta en energi-kartlegging av blokkene.

Skulle dette vært et nødvendig tiltak, måtte det selvsagt også omfatte kjede- og rekkehusene utover 128 blokkleiligheter. Det ville bli en samlet utgift på ca 200.000 kroner. Men dette er et helt unødvendig tiltak – av 3 grunner:

1. I dag kjenner vi alle leiligheters energimerking. Enova har slik oversikt og ved salg av leiligheter i borettslaget gis energimerkingen i salgsprospektet.
2. Vi står ikke foran en vesentlig forbedring av energi-sparemål. For ca 10 år siden skiftet vi store deler av vindus- og dørmassen i hele borettslaget. Kledning av blokkleilighetenes vegger mot den store terrassen ble

skiftet i denne renoveringen. Og i kjede- og rekkehusene ble kledning skiftet på alle utvendige vegger. Noen av disse tiltakene kan vi kanskje diskutere om det fikk riktig utforming, men å vrake alt dette nå, ville kunne sammenliknes med å kjøpe seg en el-bil og sende den 4-årige bensin- eller dieselbilen til opphogging. Styret håper vi ikke legger til grunn en slik strategi for vedlikehold og energi-forbedrende tiltak.

3. Betraktningene forslagstiller har om hva som gir Enova-støtte, er ikke riktige. F eks vil en endevegg-forbedring ikke utløse støtte i seg selv. Det er forbedringen i prosent for hele bygningen som kvalifiserer for støtte.

Forslag til vedtak

Forslag fra Solfrid E. Røyset: Borettslaget gjør energi-kartlegging av de 5 blokkene (129 boenheter) i 2026.

Vedlegg

8. Vedlegg til sak 9 - energimerking.pdf

Sak 10

Forslag til retningslinjer for bruk av Vibbo

Forslag fremmet av:

Solfrid Engene Røyset, Tennisveien 9

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillerens begrunnelse

Vibbo er det digitale stedet hvor styret legger ut informasjon; det er hovedkanalen for dialog mellom styret og alle beboerne. Det er også et sted hvor alle beboerne kan poste "oppslag", lage "arrangementer" og kommentere på "nyheter" som styret legger ut.

Styret la ut «Retningslinjer for bruk av vibbo», som nyhetssak i mai 2025. Årsmøtet har ikke tatt stilling til disse retningslinjene. Det er god styreskikk å forankre regler som beboernes skal følge, i Årsmøtet.

I retningslinjene skriver styret:

«Oppslag som vedrører saker som er styresaker kan bli fjernet uten forvarsel. Dette gjelder også oppslag og kommentarer som gjelder personlige forhold.»

Styrets fullmakt fremstår som uten innskrenkning, vilkårlig og ligner sensur. Styret gis rett til å si hva som er en styresak, hva som er personlige forhold, og kan fjerne innlegg etter eget skjønn. Det er ingen krav til begrunnelse, varsling, klageadgang eller likebehandling.

Jeg mener det er riktig at styret kan fjerne innhold som inneholder personhets og sjikane. Men når et styremedlem fjerner saklige oppslag, og i tillegg stenger kommentarfeltet under nyheten om at oppslaget er fjernet, da er regelen praktisert som sensur og full kontroll med hva som får komme frem om saken, jf. nyhetssak 16.12.2025.

Regelen gir i praksis styret kontroll over den interne debatten og hvilke synspunkter som blir synlige. Jeg mener en slik regel er uforenlig med den demokratiske grunntanken i et borettslag. En slik regel begrenser beboernes mulighet til å diskutere og kritisere styrets arbeid på en åpen og forutsigbar måte.

Derfor fremmer jeg kjøreregler som jeg mener er forenlig med god styreskikk. Ordlyden er som foreslått fra OBOS.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget da det strider mot bruksvilkårene for Vibbo.

Kjørereglene som forslagstiller foreslår for bruk av Vibbo er i seg selv helt akseptable og faller sammen med deler av dagens regelverk for bruk av Vibbo (se nederst på Vibbo's oppslagsside - bruksvilkår og personvern). Men dette forslaget er tenkt å begrense bruken til bare disse tre elementene. Et viktig element i bruksvilkårene faller da bort, nemlig følgende: "Ved å akseptere disse brukervilkårene eller publisere innhold på Vibbo, aksepterer du samtidig at alt innhold på Vibbo er underlagt styrets rett til å moderere, herunder fjerne, ethvert innhold."

Forslag til vedtak

Forslag fra Solfrid E. Røyset: Tjensvoll Terrasse IV har følgende kjøreregler for bruk av Vibbo: - Opptre saklig, høflig og unngå personhets og sjikane - Saker som egentlig bare er til styret og ikke har allmenn interesse for andre, bruk "meldinger" ikke "oppslag" - Upassende innhold som personhets og sjikane kan fjernes av styret»

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling følger:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magne Inge Pedersen, Tennisveien 17

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Erga, Tennisveien 19, velges for ett år
- Siri Dysjaland, Tennisveien 12

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Børge Gjertson Våge, Tennisveien 12
- Marius Zakaria Torkelsen, Tennisveien 26

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aina Liland, Tennisveien 36
 - Ann Torun Stålesen, Bandyveien 1
 - Ronny Boge, Tennisveien 18
-

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Magne Inge Pedersen, Tennisveien 17

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Karl Johan Gran, Tennisveien 16
-

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV
ORG.NR. 955043723, KLIENTNR. 3418

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 140 079	7 834 793
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 215 133	2 191 382
Tilbakeføring av avskrivning	14	48 613	48 612
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 117 113	-2 924 859
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-67 968	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 983	-9 850
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-928 318	-694 715
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 211 760	7 140 079
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		7 320 159	7 693 184
Kortsiktig gjeld		-1 108 399	-553 105
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 211 760	7 140 079

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV
ORG.NR. 955043723, KLIENTNR. 3418

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 062 753	2 084 861	0	2 050 000
Innkrevde felleskostnader	2	12 590 757	12 489 756	14 667 000	12 591 000
Ladeinntekter elbil		146 627	117 420	100 000	110 000
Andre inntekter	3	228 586	2 600	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 028 722	14 694 637	14 772 000	14 756 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-38 775	-49 350	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-275 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-48 613	-48 612	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 500	-19 375	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-281 465	-270 640	-286 000	-298 870
Konsulenthonorar		-157 203	-60 814	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 661 742	-1 784 671	-2 290 000	-2 270 000
Forsikringer		-979 549	-839 843	-972 000	-873 105
Kommunale avgifter	8	-1 703 704	-1 731 944	-1 697 000	-2 015 316
Energi/fyring	9	-289 835	-290 944	-260 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-809 195	-707 752	-736 000	-810 000
Andre driftskostnader	10	-1 718 459	-1 307 775	-1 421 800	-1 417 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 062 615	-7 376 144	-8 105 150	-8 377 231
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		6 966 107	7 318 493	6 666 850	6 378 769
Innbetalt andel fellesgjeld		67 968	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 034 075	7 318 493	6 666 850	6 378 769
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	272 903	341 491	0	190 000
Finanskostnader	12	-5 091 845	-5 468 601	-5 319 000	-4 608 689
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 818 942	-5 127 110	-5 319 000	-4 418 689
ÅRSRESULTAT		2 215 133	2 191 382	1 347 850	1 960 080
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 215 133	2 191 382		

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV
ORG.NR. 955043723, KLIENTNR. 3418

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	41 564 055	41 564 055
Tomt		1 648 115	1 648 115
Andre varige driftsmidler	14	660 324	708 937
Øremerkede bankinnskudd		146 081	305 937
SUM ANLEGGSMIDLER		44 018 576	44 227 044
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 784	0
Andre kortsiktige fordringer	15	292 661	22 263
Energiavregning	16	3 239	0
Driftskonto OBOS-banken		2 024 975	458 548
Sparekonto OBOS-banken		4 982 500	7 212 373
SUM OMLØPSMIDLER		7 320 159	7 693 184
SUM EIENDELER		51 338 735	51 920 227
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	17, 18	-59 571 976	-61 787 109
SUM EGENKAPITAL		-59 555 076	-61 770 209
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	95 797 079	98 982 160
Borettsinnskudd	20	13 865 500	13 865 500
Annen langsiktig gjeld	21	122 833	289 672
SUM LANGSIKTIG GJELD		109 785 412	113 137 332
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 082 732	442 705
Påløpte renter		25 667	29 478
Energiavregning		0	78 016
Annen kortsiktig gjeld		0	2 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 108 399	553 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 338 735	51 920 227

Pantstillelse	22	145 325 517	145 325 517
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 26.03.2026

Styret i Borettslaget Tjensvoll Terrasse Iv

Magne Inge Pedersen /s/

Morten Jordbræk /s/

Asgeir Bell /s/

Karl Johan Gran /s/

Siri Dysjaland /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	11 540 388
Kabel-tv	808 773
Feieavgift	1 980

Trappevask	239 616
Kapitalkostnader IN I	2 057 739
Reg.kapitalkostnader IN I	5 014
Fratrekk kapitalkostnader	-2 062 753
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 590 757

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Plenklipp Stavanger Kommune	2 100
Miljøtiltak OBOS	220 073
Kontantoppgjør skade	2 906
Utleie	3 500
Andre inntekter	7
SUM ANDRE INNTEKTER	228 586

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 350

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	-350 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 500
SUM REVISJONSHONORAR	-13 500

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-637 520
Drift/vedlikehold VVS	-356 139
Drift/vedlikehold elektro	-111 371
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-660
Drift/vedlikehold brannsikring	-172 706
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-69 383
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-139 117
Kostnader leiligheter, lokaler	-125 419
Egenandel forsikring	-49 000
Kostnader dugnader	-428
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 661 742

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 122 567
Feie- og tilsynsgebyr	-1 125
Renovasjonsgebyr	-580 012
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 703 704

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-289 835
SUM ENERGI / FYRING	-289 835

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-37 193
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-175 065
Diverse utstyr	-5 172
Annet driftsmateriale	-18 489
Vaktmestertjenester	-1 190 089
Renhold ved firmaer	-213 105
Andre driftskostnader	-28 325
Kontor- og datarekvisita	-8 466
Trykksaker	-1 094
Andre kontorkostnader	-1 886
Telefon, annet	-167
Porto	-300
Kontingenter	-33 800
Bank- og kortgebyr	-3 210
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-2 100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 718 459

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	91 140
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 740
Renter av sparekonto i OBOS-banken	177 023
SUM FINANSINNTEKTER	272 903

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-596 548
Pantegjeldsrenter	-4 495 205
Renter på leverandørgjeld	-92
SUM FINANSKOSTNADER	-5 091 845

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	40 432 718
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 131 337
SUM BYGNINGER	41 564 055

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

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	972 250	
Avskrevet tidligere	-263 315	
Avskrevet i år	-48 613	
		660 322
Stoler		
Tilgang 2020	29 250	
Avskrevet tidligere	-29 249	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2014	74 936	
Avskrevet tidligere	-74 935	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		679 686

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-48 613
--------------------------------	----------------

NOTE 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	288 189
Til gode av eierne	4 472
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	292 661

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-486 667
SUM INNETEKTER	-486 667

KOSTNADER

Administrasjon	86 902
Strøm	403 004
SUM KOSTNADER	489 906

SUM ENERGIAVREGNING	3 239
----------------------------	--------------

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

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

NOTE 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-60 327 642
Egenkapital fra IN tidligere	2 367 174
Egenkapital fra IN 2025	67 968
Reduksjon EK fra IN	-1 679 476
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-59 571 976

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

NOTE 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-95 000 000
Nedbetalt tidligere	8 130 737
Nedbetalt i år	1 650 908
	-85 218 355

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 4,89% , løpetid 25 år

Opprinnelig, 2006	-36 525 217
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 045 146
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 466 205
Nedbetalt tidligere, IN	2 367 174
Nedbetalt i år, IN	67 968
	-10 578 724

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-95 797 079
-----------------------------------	--------------------

Lånene er annuitetslån

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

NOTE 20**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-13 865 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 865 500

NOTE 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-122 833
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-122 833

NOTE 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 865 500
Pantelån	95 797 079
Beregnete IN forpliktelser	755 666
TOTALT	110 418 245

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

ÅRSRAPPORT FOR 2025

A)

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Inge Pedersen	Tennisveien 17
Styremedlem	Morten Jordbræk	Bandyveien 1
Styremedlem	Siri Dysjaland	Tennisveien 11
Styremedlem	Karl Johan Gran	Tennisveien 16
Styremedlem	Asgeir Bell	Tennisveien 32
Varamedlem	Marius Torkelsen	Tennisveien 26
Varamedlem	Børge Gjertson Våge	Tennisveien 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Magne Inge Pedersen	Tennisveien 17
Varadelegert	Morten Jordbræk	Bandyveien 1

Valgkomiteen

Ronny Boge	Tennisveien 18
Ann Torun Stålesen	Bandyveien 1
Karl Johan Gran	Tennisvn 16

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Brl Tjensvoll Terrasse IV

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:
26 451

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

Brl Tjensvoll Terrasse IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

B)

Styrets arbeid

Styremøter

13 styremøter er avholdt siden sist årsmøte (status primo mai 2026). Etter vedtak i styremøtet 8. juni 2022 skal styreprotokoller legges ut på eget tema på Vibbo. Denne praksisen er fulgt opp i årsmøteperioden.

Kommunikasjon og Vibbo.no

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

Kontortid og responstid

Høsten 2024 ble det etablert kontortid i felleslokalene, Tennisveien 13. Kontortiden har i 2025 vært på onsdager fra 18.00-19.00. Denne kontortiden har i liten grad blitt benyttet av andelseierne. Styreleder nytter kontoret så ofte på dagtid at avtaler om møter med styret i praksis er flyttet til avtaler direkte med styreleder.

Responstiden for kontakt med styret når det oppstår spørsmål eller hendelser, er god. Vibbo, telefon og epost blir raskt besvart og sakene undersøkt. Dette kan utelukkende tilskrives styreleders generøse innsats.

C)

Vedlikehold og utbedring i året som er gått

I perioden er det foretatt flere mindre skadeutbedringer av vinduer, dører, låser, porttelefoner m.m. Dette er ikke meldt som forsikringssaker enten ved at de er å regne som vedlikehold eller ikke overstiger egenandel ved oppgjør. I redegjørelsen om vedlikehold redegjør vi for årsmøteperioden (mai 2025 til mai 2026).

Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleilighetene

Vannlekkasje **inn i leilighetene har fortsatt 1. prioritet** i arbeidet med vannlekkasje og terrasser. I denne perioden er det foretatt utskifting av to terrassemembramer knyttet til lekkasje. Videre er det foretatt mindre utbedringer av overliggende terrasser. I den sammenhengen sendte styret ut et skriv høsten 2025 som blant annet oppfordret til renhold på terrassene og sikre åpne nedløp og sluker sammen med flere påminninger om rutiner for vedlikehold.

I perioden har arbeidet med å fange opp drypp fra taket på terrassene fortsatt. Vi legger fortsatt til grunn at de hullene som ble borret opp hos oss i terrassetakene i 2007, har forhindret at lekkasjer trenger inn i leilighetene (terrasseskillet dreneres). Arbeidet med å etablere takrenner for å hindre drypp på terrassene startet i forrige periode med 7 leiligheter. I denne perioden er det foretatt liknende utbedring i 13 leiligheter. Det er Rørlegger Sunde AS som har foretatt dette arbeidet, og det er samlet bokført utgifter i 2025 og hittil i 2026 på tilsammen ca kr 175.000 kroner til dette formålet. Diverse mindre tiltak for å stoppe vannlekkasje til garasjeanlegg i TV 15-19 og TV 21-25 er utført.

Bygningsmessig vedlikehold

Utbedring og oppgradering av endevegg ved Bandyveien 1 var i forrige årsplan (og budsjett) tiltenkt utført som en mindre reparasjon eller full oppgradering. Ved innhenting av nye priser fikk borettslaget et gunstig pristilbud for full oppgradering av byggefirmaet Vision AS (Sandnes). Dette arbeidet er nå utført til en samlet kostnad på kr. 732.500. Ved åpning av gammel vegg, fant vi isolasjonen tørr i det meste av veggen og selve bærekonstruksjonen var i hovedsak intakt og kunne påbygges med utvidelse til 15 cm isolasjon. Der Obos i sin tid åpnet veggen, ble noe av konstruksjonen skiftet (bløtt trevirke). Sammen med pristilbudet på endeveggen ble det gitt tilbud på reparasjon knyttet til en mindre vannskade i et kjedehus (vanninntrenging i vestvegg) og en gjennomgående og begrenset reparasjon av alle bodtak i rekkehusene. Arbeidet med bodene hadde en samlet kostnad på ca kr 175.000 kroner. Alle omtalte arbeider er nå utført.

Elektro – VVS og andre tiltak

Ett større tiltak er gjennomført på elektro-området. Lysarmatur i alle sykkelboder i blokkene er skiftet ut og basert på led-lys. E-tech utførte oppgraderingen. Etter flere gunstige oppdrag har borettslaget inngått en rammeavtale med E-tech for reparasjoner og oppgradering av elektro-arbeider.

Ove's Rør&Mek AS har oppgradert og overvåket berederanlegget i blokkene siden 2022. I denne årsmøteperioden er berederanlegget i Tennisveien 1-7 bygget om for å øke kapasiteten. De fleste strukturelle svakheter og feil som anlegget ble bygget med, er nå rettet opp.

Avtalen med Modum sikkerhetssenter som har overvåket brannsikkerheten er nå overført til firma SG Safety AS.

Borettslaget har inngått ny og billigere vedlikeholdsavtale for ventilasjonen i blokkene (Flow ventilasjon AS).

Garasjeport til TV 15-25 er skiftet ut med ny port i perioden.

Adkomstsystemet til de 4 garasjeportene er nå lagt om fra brikker til mobilbasert åpning.

Varmtvann-avgiften som blokkleilighetene nytter, er lagt om slik at det gis månedlig avregning.

Trimming og beskjæring av de store trærne vest for de øverste kjedehusene er ikke utført ennå. Noen mindre trær i borettslaget er fjernet.

Annet vedlikehold

Det er utført rørinspeksjon og slamsuging/spyling av drenerør ved rekkehusene i Bandyveien 2 – 16. Dette arbeidet er en del av sikringsarbeid knyttet til skade ved oversvømmelse i januar 2023.

Servicesentralen (TSS)

Vi varslet i høst at vi gjennomgikk avtaler med sikte på reduksjon i priser og omfang av arbeid. Dette gjaldt blant annet Servicesentralen som vi har stor nytte av både i rutinemessig arbeid og til spesielt arbeid som vi kan nytte sentralen til. Sommeren 2025 registrerte vi stort timeforbruk til plenklipping, hekkklipping og annet utearbeid. I møte med TSS ba vi om reduksjon av visse typer arbeid – særlig plenklipping. Vi hadde på dette tidspunktet registrert økning av timeforbruket der vi var kjent med en timepris på ca 800 kroner. Det var med sjokk vi mottok avregningen ved årsskiftet. Vi har hatt en årlig utgift på mellom 700 og 800.000 kroner og mottok en ekstraregning på ca 418.000 kroner! Dette medførte en rekke møter med Servicesentralen der vi fikk ut underlaget for avregningen. Den faktiske timeprisen ut fra denne avregningen er på 1000 kroner. Vi har henvendt oss skriftlig til styret i Servicesentralen der vi krever et avslag på 150.000 kroner. Vi har også tatt tiltak for å redusere aktiviteten i 2026. Uten reduksjon i prisen, blir vi nødt til å vurdere andre firma som driver vaktmestertjenester.

Beboeroppdrag betales i dag til en pris på 400 kroner pr time. Dersom den faktiske timeprisen er 1000 kroner må vi trolig sette opp prisen siden borettslaget betaler mellomlegget.

Vi har nylig fått svar fra styret i TSS der de sier at de vil undersøke saken – det vil si timelister og oppdrag. Saken er ikke avklart.

Private vedlikehold- og oppgraderingsoppgaver

I forrige periode valgte 50-60 andelseiere å oppgradere private sikringsskap i alle typer leiligheter. E-tech sto for denne utskiftingen basert på et tilbud. Tilbudet er utgått nå, men kan trolig fornyes dersom flere ønsker å utføre denne oppgraderingen.

Styret har i perioden innhentet et tilbud fra glassfirma for innglassing av blokkleiligheter. Tilbudet er presentert på Vibbo, men pr dato ikke benyttet.

D)**Reklamasjoner i årsmøteperioden****Reklamasjon Frøyland Bygg/Venta Windows**

Som nevnt i forrige beretning er reklamasjonssaken mot Frøyland Bygg vedrørende utførelse ved innsetting av vinduer i kjedehusene, avsluttet (2015/2016). Styret vurderte rettslige skritt, men fant det ikke formålstjenlig med videre pågang.

Som meldt oppsporte styreleder Venta Windows som nå ivaretas av Nordan i Norge. Dette har muliggjort å få tilsendt deler til vinduer som er skadet (10 års garanti – går ut i år).

Reklamasjon på bruk av royalimpregnert tremateriale.

Reklamasjonen mot Royal-kledningen på kjede- og rekkehus som ble brukt i 2016, er ikke forfulgt i perioden.

(Se forøvrig kapittel N) om vedlikeholdsoppgaver).

Reklamasjonsaker rettet mot Sansbygg – rørprosjektet 2020/2021**Reklamasjoner i leiligheter**

I forrige periode i 2024 ble 4-5 reklamasjoner utført etter langvarig purring fra styret og fra de det gjaldt. Flere av disse sakene var i utgangspunktet avvist av Sansbygg.

Reklamasjoner til SansBygg skal normalt gå direkte fra andelseier til entreprenør. Det har vist seg å gjøre det lettere for Sansbygg å avvise sakene og ikke engang møte opp.

Med 6 nye saker som ble meldt i desember 2024, ble alle henvendelser fra de det gjaldt - og styrets henvendelser - aldri besvart. I april 2025 varslet derfor styret Sansbygg at skadene ville bli utbedret av lokale firmaer på deres regning. Sakene ble også meldt til forliksrådet på et senere tidspunkt for å sikre at kravene rettslig ikke ble foreldet. I tidsrommet sommeren 2025 til årsskiftet ble skadene utbedret. Dessverre tok dette lang tid og de andelseierne det gjaldt, har utvist stor tålmodighet. Samlet kostet disse arbeidene ca kr 280.000. Sansbygg har refundert hele beløpet og lovet bot og bedring med hensyn til å svare opp saker i reklamasjonperioden som gjenstår. En av sakene har vært uavklart, men er nå purret opp.

Branntekniske avvik

Høsten 2024 ble det foretatt et større arbeid med brannetting i garasjene i blokkene. Dette var et resultat av reklamasjonskrav understøttet av faglige råd fra flere firmaer som hadde påvist store feil og mangler. Dette ble omtalt i forrige beretning sammen med de undersøkelsene som senere ble foretatt av den generelle brannettingen mellom leilighetene via sjaktene. Tilsynelatende hadde denne tettingen også grove avvik der byggeskum, som er meget brennbart, er brukt til tetting/forskaling ved rør-gjennomføringer og er ikke fjernet.

Lilleland AS, firma med brannteknisk kompetanse, har bistått oss i undersøkelsene og åpnet en av veggene mellom sykkelbod og leilighet i 1. etasje. Her ble det påvist illevarslende svakheter ved branntekniske krav (TEK 17).

Dette medførte varsling via Vibbo og orientering på ekstraordinært årsmøte høsten 2025 om tiltak for å hindre oppbevaring av brannfarlige gjenstander i sykkelbodene samt eventuelle ekstraordinære tiltak dersom ferdigattesten ble trukket tilbake. Tidligere på høsten hadde styret møte med 2 saksbehandlere fra byggesaksavdelingen i Stavanger kommune. Deres befaring på stedet sannsynliggjorde at ferdigattest ville bli trukket tilbake siden det dreide seg om kritiske forhold.

Lilleland AS har siden forberedt videre undersøkelser som krever åpning av vegger. Dette har byggesaksavdelingen bekreftet krever byggesøknad. Sansbygg har vært på befaring og borret seg inn i vegger (uten søknad) og forlatt disse uten utbedring. Stavanger kommune har foretatt dokumenttilsyn hos Sansbygg der Sansbygg har fått stadige utsettelse med å levere sjekklister med mer. I mars i år fikk vi brev fra Stavanger kommune der det meldes at tilsynet var avsluttet med en begrunnelse som ikke var langt fra å si at «siden Sansbygg sier det er forskriftsmessig utført, så er det det»

Saksbehandlerne som møtte her høsten 2025, vet bedre.

Vi er nødt til å forfølge denne saken videre og avklare Stavanger kommunes ansvar samt å eventuelt forfølge saken rettslig. Kravet om utbedringen av brannettingen er ikke frafalt, men pågangen har hatt en pause den siste tiden. Det må også føyes til at de utbedringene som ble foretatt høsten 2024 i garasjene har fortsatt feil og mangler.

Beredersentraler/energisentraler for felles varmtvann i blokkene

Reklamasjonskravene knyttet til beredersentralene (mai 2022, i 2023 og i januar 2024) er ikke fulgt opp rettslig. Vi forventet at Sansbygg skulle utbedre erkjente feil høsten 2024. Dette ble purret i begynnelsen av 2025 uten at Sansbygg foretok noe.

Med de utbedringene av anlegget som ble foretatt nylig, ligger det til rette for å inngå en drift- og serviceavtale for anlegget. Den overvåkingen og suksessive utbedringen av

anlegget som vi har hatt siden anlegget startet opp i september 2021, har ikke kostet borettslaget vesentlig utover det en drift- og serviceavtale hadde kostet oss i denne perioden. Vi har uansett måttet ta et energitap første halvåret siden anlegget ikke var rengjort og framsto uten funksjonell spareeffekt. Det er ikke tatt endelig stilling til om reklamasjonskravene skal forfølges rettslig.

Styret har varslet alle andelseiere via Vibbo at ordinær reklamasjonstid utgår sommeren 2026..

E)

Forsikringssaker i 2025-2026

- I denne årsmøteperioden er det åpnet en forsikringssak knyttet til vanninntrenging i blokkleilighet. Forsikringen dekker følgeskader mens utbedring av årsakene til vanninntrenging er tatt over vårt vedlikeholdsbudsjett.
- Det er åpnet en forsikringssak knyttet til advokatutgifter ved reklamasjons-saker og tvist ved disse.
- Det er også åpnet 2 forsikringssaker vedrørende bekjempelse av skjeggkre (to hele oppganger).

F)

Dugnad

Dugnad høsten 2025 ble avholdt 23.september med god deltagelse. Det ble utført vanlige ryddeoppgaver i uterommet. Vårens dugnad er fastsatt til 12.mai. Med henvisning til utgiftene vi hadde blant annet til klipping av hekker (Servicesentralen) vil vi i år prøve å få utført mye av nødvendig hekk-klipping på dugnad.

G)

Oppgradering av felleslokalene i Tennisveien 13 – bruk av miljøfondet

Våren og forsommeren 2025 ble oppgraderingen av felleslokalene i Tennisveien 13 ferdigstilt. Utgiftene ble trukket av posten på kr. 305.937 i anleggsmidlene. Dette er en post hvor Obos overfører mindre årlige beløp til et miljøfond i borettslagene. Obos godkjente en overføring som dekket utgiftene til oppgraderingen (ca kr. 220.000).

Oppgraderingen har fått stor betydning for bruken av felleslokalene.

I vår har styret søkt og fått innvilget midler til oppføring av Gapahuk på fellesarealene samt sandlekekasse og 2 fotballmål. Dette er behandlet og godkjent av en instans i Obos, men årsmøtet i borettslaget må godkjenne dette før det prosjekteres og iverksettes (foreløpig budsjett er ca kr. 148.000).

H)

HMS, brannsikkerhet mm

- Borettslaget har i mange år hatt avtale med Modum sikkerhetstjenester for årlig kontroll av brannvern utstyr og periodisk utskiftning av røykvarslere og håndslukkere. Slik kontroll er også foretatt i 2025. Dette er nå overtatt av firma SG Safety AS.
- Styret minner om anbefalingen om at elektriske sparkesykler ikke skal oppbevares og lades i boliger der man oppholder seg, spesielt om natten. **Oppbevaring i sykkelboder i blokkene av samme utstyr er strengt forbudt.**
- HMS-runde på eiendommen ble foretatt høsten 2025 sammen med Servicesentralen.

J)**Elbil-lading i borettslaget**

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

Altibox – TV og internett

Høsten 2024 ble avtalen med Altibox endret og forenklet. For de fleste ble bruken billigere siden tre ulike varianter nå dekker de fleste behov uten at det er nødvendig å tilleggsbestille tjenester (noe som selvsagt fortsatt er mulig). Denne avtalen er nå forlenget.

K)**Årlig kontroll av trykkeksjonskar**

Også i 2025 har trykktesting av ekspansjonskarene blitt utført (etter avtale med Ragnar Evensen AS). Karene må testes hvert år for å ivareta funksjon og hindre risiko for lekkasje/drypp fra varmtvannsberedere. Dette gjelder bare kjede- og rekkehusene.

L)**Trafo-stasjonen ved Solborgveien**

Omtalen av saken med riving og etablering av ny trafo på Solborg ble i forrige beretning tatt opp før NVE hadde behandlet søknaden fra Lnett om etablering. NVE godkjente søknaden 30.juni i fjor og vårt syn på saken fikk ikke gjennomslag.

Selve saken handler om at det bygges en ny trafostasjon nærmere vårt borettslag slik at hovedtrafoen plasseres midt mellom våre blokker og dagens trafo. Videre vil anleggstiden på inntil 2 år berøre hele østre del av vår eiendom (bak blokkene Tennisveien 1-7 og 9-13). Det er snakk om rigg, ny adkomst via Symreveien og ny og midlertidig parkering. Vi frykter særlig støyproblemer og store konstruksjoner nær innpå som gir endring av utsikt for de mest berørte leilighetene.

Borettslaget påklagde vedtaket i august 2025. NVE behandlet klagen i ekspressfart og avviste den. Klagen gikk så til departementet der klagen ble avvist i samme tempo. Lnett er pålagt å utarbeide en detaljplan som NVE skal kontrollere. Videre har NVE fått ekspropriasjonsrett til å kjøpe ca 160 m2 av vår tomt. Anleggstiden er omtalt til å gjelde 2026-2027.

28.april ble første kontaktmøte med Lnett avholdt. Vårt ønske var å drøfte framdrift, kjøp av eiendom, kompensasjon for tort og sveie ved anleggsbruk av vår eiendom samt spørsmål om erstatning for påførte ulemper.

Møtet viste at detaljplan er under utarbeiding sammen med prosjektering av anlegget. Detaljplanen skal på høring og godkjennes av NVE. Det er ikke gått ut anbud på arbeidene. Anleggstiden er forskjøvet til 2027-2028 med sannsynlig riving av eksisterende stasjon inn i 2029. Det er ikke fremmet tilbud om pris for kjøp av eiendom eller leie av tomt.

Et informasjonsmøte før oppstart er sannsynlig, og alle spørsmål knyttet til salg av eiendom, leiepris og eventuelle erstatningskrav, vil bli behandlet i generalforsamling (eventuell ekstraordinær generalforsamling)

Prosjektet kan studeres på Lnetts hjemmeside: [Solborg \(Tjensvoll\) - Lnett](#)

M)**Twistesak**

Saken dreier seg om en twistesak knyttet til rør-prosjektet 2020/2021 og er en tvist mellom styret og en andelseier som har valgt å være anonym på grunn av belastningen dette har medført med mangeårig omtale.

Saken er omtalt i forrige beretning og i nyhetssaker på Vibbo. I forrige beretning ble informasjonen avsluttet med følgende avsnitt:

«Nye opplysninger kaster lys over hvorfor og hvordan denne tvisten oppsto og utspilte seg i 2023/2024. Det er en oppgave for styret å sammenfatte dette og legge det fram for borettslaget i neste periode.»

Styret har hatt et møte med andelseier som er del i tvisten, men har på grunn av arbeidspress med andre saker valgt å utsette sammenfatningen til neste periode – det vil si til høsten.

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

Som nevnt under punkt Q) (se nedenfor) tilsier vår økonomiske situasjon også i år at ingen store og omfattende vedlikeholdsoppgaver kan tas de nærmeste årene. Styret mener at det heller ikke kreves. Vi utbedrer selvsagt der skade oppstår, og har et blikk på tidligere omtalt vedlikeholdsplan. Denne planen har omfattet følgende gjenstående prosjekter :

- Overflatebehandling av royalimpregnert kledning på rekke- og kjedehus
- Re-tekking av tak rekke- kjedehus
- Drenering, spesielt utsatte rekkehus
- Vurdere fasaderehabilitering fasade nord og øst på blokkene.
- Fukt-problemer i blokkleilighetene
- Utbedring av bodtak, rekkehus

Royal-kledningen er vurdert av leverandør og det anbefales behandling av utsatte flater – dette skal testes i vår. Re-tekking av tak i rekke- og kjedehus er ikke nødvendig å utføre samlet ennå – bare dersom det oppstår vesentlig lekkasje i ett eller flere tak. En fjerdedel av rekkehusene er nå rørinspisert og spylt – liknende behandling kan utføres på alle rekkehus. Større fasadeendringer på blokkene er heller ikke aktuelt med det første (se prioriterte oppgaver nedenfor). Fuktproblemer i blokkleilighetene tas der det oppstår (omfatter også terrasseproblematikk) . Bodtakene ved rekkehusene er nå utbedret på en forenklet måte og utgår i planen.

Rammeavtale med entreprenørfirma

Ved årsskiftet 2024/2025 ble det undertegnet rammeavtale med firma, Rygg&Myrland. Firmaet har godt skussmål og har utført arbeidene som vi har bestilt, fagmessig bra. Avtalen er basert på timer og utstyr, men har ikke utelukket anbudsavtaler med andre firmaer. Vi registrerer at R&M har stram timeplan og er dyre. Derfor har vi ved inngangen i 2026 gått i markedet og skaffet bedre priser på store oppgaver (bodreparasjoner og fornying av endevegg på Bandyveien 1).

Som nevnt er det også inngått rammeavtaler på ventilasjon (Flow Ventilasjon) og elektro (Etech).

Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode

* Fortsatt arbeid med lekkasjesaker til kjeller fra terrasseområdet i bakkeplan (TV15-TV25)

- * Fortsatt etablering av takrenner (takdrypp fra huller) dersom flere melder om problem med dette.'
- * Teste og avklare behov for behandling av mest utsatte Royal-vegger på kjede- og rekkehusene
- * Sjekke dreneringssystemet med rørinspeksjon og spyling i resten av rekkehusene
- * Iverksette et fugetettingsprosjekt i blokkenes «bakside» for å hindre vanninntrenging – dette arbeidet var avtalt utført på en blokk høsten 2025, men ble utsatt på grunn av værforhold.

O)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 256.722 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak to forhold: Høyere innkrevde ladeinntekter for el-bil (kr. 46.627) samt at overføringen fra anleggsmidler/miljøfond er bokført som inntekt (kr. 220.073 – oppgraderingen av felleslokalene).

Driftskostnadene er kr 42.535 lavere enn budsjettert. Avviket er i seg selv lite, men det skjuler to store avvik som peker i hver sin retning innen driftskostnadene: Vedlikeholdsutgiftene er ca kr 630.000 lavere enn budsjettert, mens andre driftskostnader og utlegg advokatutgifter tilsammen er ca kr 450.000 høyere enn budsjettert. Det er også mindre avvik med høyere utgifter på avskrivning, energi/fyring og TV-bredbånd.

Finanskostnader er kr 503.058 lavere enn budsjettert. Dette fordeler seg med et lavere beløp på rentekostnadene (kr. 227.155) og renteinntekter på kr. 272.903 (renteinntekter blir normalt ikke budsjettert av Obos). I tillegg inneholder avviket en overføring fra Gjensidige forsikring (bonus; kr. 91.140).

I tillegg er det inbetalt kr 67.698 i IN-fellesgjeld. Dette opptrer normalt ikke i budsjettet

Resultat

Årets resultat på kr. 2.215.133 (som er kr 867.283 over budsjettert resultat) foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

IN-ordningen i vårt borettslag omfatter bare det minste lånet som er innbetalt og avsluttet i 2031.

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Ved årsskiftet 2025/2026 var disponible midler på kr. 6.211.760 (som er kr 928.319 mindre enn ved inngangen til 2025).

P)**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.270.00 til større vedlikehold. kr. 1.800.000 av disse er tiltenkt vedlikehold bygninger mens øvrige deler av denne budsjettposten er knyttet til serviceavtaler og utgifter på ulike delfelt (vvs, elektro, ventilasjon m.m.)

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Kommunale avgifter er budsjettet ca kr 310.000 kroner høyere enn i 2025. Det skyldes at eiendomsavgiften nå er innført igjen. Budsjettforslaget (fastlagt pr. 31.12.2025) opererer med en eiendomsavgift på kr 203.000. Vi har nå fått melding om at den vil utgjøre ca kr 326.000 i år. Øvrige elementer i avgiftene stiger også. Samlet vil kommunale avgifter stige med 25% fra 2025 til 2026.

Energikostnader

Strømstøtte samt sparetiltak ved å fjerne unødvendige utgifter (varmekabler i innkjøringen til garasjene og skifte til led-lys i garasjene), tilsier at vi kan redusere utgiftene på dette feltet. Det er budsjettet med en total kostnad på 260.000 kroner.

Forsikring

Budsjettet utgift i 2026 er på kr 873.105 som var en framforhandlet ny avgift i 2025. Men innebygd stigning av premien for 2026 økte dette tallet. Det vil beløpe seg til ca. kr. 925.000 i 2026. Dette er likevel ca 55.000 kroner lavere enn i 2025. Vi mottar også en årlig bonus uten at vi kjenner beløpet pr dato (ikke budsjettet).

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med et forretningsførerhonorar på kr 298.870 som er en økning fra 2025 på ca. 6%

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

Felleskostnader

Styrets forslag til budsjett betyr at det ikke blir økning i felleskostnadene i 2026.

Q)**Kort merknad om borettslagets finansielle situasjon og framtidige handlingsrom**

Vi har en gjeldsbyrde og et rentenivå som gjør at de samlede utgifter til renter og avdrag fortsatt er på størrelse med våre årlige driftsutgifter. Dette krever at styret har god oversikt og kontroll med økonomien i laget. Vi budsjetterer nå slik at disponible midler ikke synker under 5 millioner kroner ved årets slutt. Vi har også hatt som mål å ivareta vedlikeholdsplikten etter kravene i lov og vedtekter uten å øke felleskostnadene. Dersom vi framskyver samme utgift- og inntektsbildet fra 2026 til 2027, må vi øke felleskostnadene med 5-10 prosent ved inngangen til 2027. Styret mener at vi ikke har kritiske vedlikeholdsoppgaver som rammer strukturelle forhold og/eller et stort antall av borettslagets boenheter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

R)

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

har dette vært en ordning som var kostfri for borettslaget. Fra siste kvartal i 2025 krever Obos avgift for denne tjeneste. Det beløper seg til ca kr 38.000 i året.

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2025 – 2026	Fornyning av endevegg Reparasjon av bodtak i rekkehusene Utskifting av armatur	Endevegg på Bandyveien 1 har fått ny 15 cm isolasjon og nye plater. Begrenset og målrettet reparasjon av alle bodtak for å hindre lekkasje. Alle sykkelboder i blokkene har fått ny armatur som er led-basert.
2024 - 2025	Oppgradering el-tavler Oppgradering sikringsskap Oppgradering branntekniske tiltak Oppgradering av felleslokalet	Skiftet utstyr i 5 blokk-tavler Frivillig (privat) oppgradering av ca ... sikringsskap Komplettering brannvarsling i oppgangene. Miljøfond
2023 - 2024	Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleilighetene	Pågående kartlegging og planlegging av utbedring. Påbegynt utbedring av 3 leiligheter med vanninntrenging.
2022 - 2023	Gulvbelegg i oppganger	Det legges Polyflor vinylbelegg med 2 mm slitesjikt og dempelag under for redusert trinnlyd. Arbeidet utføres av OK Vedøy AS. Arbeidet startet i september 2022. Borettslaget har kontrakt uten prisstigning ut 2023.
2020 - 2021	VVS rehabilitering	Sans Bygg gjennomførte i 2020-21 full rehabilitering av rør i både blokk, rekke og kjedehus. Rehabiliteringen medførte også at hver enkel andel fikk nytt bad, WC-rom og vaskerom. OBOS Prosjekt AS ble engasjert som bygge -og prosjektleder. Se ellers innkalling til ekstraordinær generalforsamling, 15. juni 2020.
2016 - 2016	Fasaderehab. 25 stk. rekkehus	Jadarhus Rehab AS ble engasjert (NS8407 Totalentepreise) til å rive all fasadekledning, påmontert ny vindtetting, utlekting og kledningsbord

		av type Royal-brun på 25 stk. rekkehus. Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon.
2015 - 2016	Fasaderehab. Blokk, kjedehus og boder	For fullstendig informasjon vises til innkalling til ekstraordinær generalforsamling, 23.10.14. Fasaderehab. av 5 terrasseblokker (RSM Fasade, 2015, NS8407 Totalentepreise); - utbedring av betongskader - vasking og maling av fasader - ny taktekking, og utskifting av de eldste takslukene - utbedring av balkongveggers vindtetting og isolasjon (inkl. asbest sanering) - montering av nye fasadeplater på balkongveggene og ny ventiler Fasaderehab. av 16 stk kjedehus (Frøiland Bygg, 2015, NS8407 Totalentepreise); - ny kledning av typen Royal på kjedehus og tilhørende boder - utskifting av gamle vinduer i 2. etasje samt nytt vindu og dør på bodene - utskifting av gamle nedløp og takrenner - rehabilitering av gamle gjerder Fasaderehab. av 25 stk boder som tilhører rekkehusene (Frøiland Bygg, 2016, NS8407 Totalentepreise): - ny kledning av typen Royal på tilhørende boder. - utskifting av gamle vinduer og dører på bodene Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon.
2008 - 2008	Drenere fukt inni balkonger	Murmester Frantzen AS ble engasjert til å borre 20mm dreneringshull i blokkenes terrassetak.
2006 - 2006	Vindu og dørutskifting	Farstad Glass & Aluminium AS ble engasjert (NS3436 Totalentepreise) til å skifte ut 149 skyvedører (Schuco Royal s 120 + aluminiumsskyvedører).

		Sbbl's Bo og Eiendomsservice ble engasjert (NS3436 Totalentreprise) til å skifte ut 1438 vinduer (Gealan 7000 profil og H-produkter), 88 balkongdører (Gealan 8000 profil) og 39 ytterdører (Gilje Borgund). Stavanger Låseservice AS ble engasjert (NS3436 Totalentreprise) til å skifte ut leilighetsdører, postkasser og låsesystem.
--	--	---

Vedlegg til sak 7 om bytte av foretningfører (boligbyggelag)

1. Prissmessig sammenlikning

**Prissammenlikning mellom
Bate og Obos –
forretningsførsel + diverse
utgifter:**

	BATE	Eks avtale OBOS (OEF)	Nytt tilbud OBOS (OEF)	Merknad
Årlig utgift forretningsførsel	232375	298870	223750	Bate's til bud gjelder til 2028.
Årlig utgift innkreving				0,3% av felleskostn./ Inkl
felleskostn.	0	37772	37772	siringsordning
Årlig adm.kostnad IN	0	18000	18000	*)
Medlemskontingent andeler	0	0	0	Se merknad nedenfor **)
Revisjomshonorar	19187	13500	13500	Bate: KPMG , Obos: Tell Norge AS
Sikringsordning (mot konkurs)	14695	0	0	Bate: : 0,1 % av felleskostn.
Sum	266257	368142	293022	

*) I dag er det 151 andelseiere som står i IN-ordningen – 18 andelseiere har nyttet den ved innbetaling. Dersom andelseiere vil nytte IN-ordningen på de siste 5 år av lånetiden koster det 4000 kroner å gå inn i ordningen i Bate og 5000 kroner i OBOS.

**) Det vil fortsatt være slik at forkjøpsretten som Obos-medlem i borettslaget er intakt. Det betyr at Obos vil kreve inn medlemskontingent av hver enkelt privat (200 kroner). Obos-kontingenten blir i dag krevd inn via borettslaget og figurerer som en utgift på kr 33.800 for 169 andelseiere. Vi trenger ikke være Bate-medlemmer når vi skifter boligbyggelag. De som er eller vil bli, blir krevd privat (350 kroner).

Bate tar ingen betaling for å lede årsmøter eller ekstraordinære årsmøter. Obos tar en avgift på mellom 8 og 10.000 kroner pr møte. Begge boligbyggelag møter i 2 styremøter i året uten avgift.

Ved å skifte boligbyggelag må vi endre driftskontoen til Nordea. Sparekonto og banken hvor vi har to lån, trenger vi ikke å skifte. Men dersom vi beholder OBOS-avtalen, gis det en rentefordel på 0,02% på begge lån. Dette utgjør ca. 19.000 kroner i året. Dersom vi velger Bate vil sparekontoen i Obos-banken få en rentereduksjon fra 3,2 til 2,5%. Den vil det med andre ord være lønnsomt å flytte. Vi har kontaktet Obos-banken der det bekreftes at vi kan fortsette å ha lånene i banken. Lånene ble i sin tid tatt opp i ordinært lånemarked.

Vibbo utgår og erstattes av en tilsvarende App – «Heime» – som erstatter alle funksjoner vi har i dagens Vibbo. Heime er under utvikling til nevnte funksjonsnivå i år.

2. En bedre og smidigere drift ut fra det vi opplever i dag med Obos som forvalter.

Vi nytter i dag Obos sine verktøy for regnskapsarbeid samt Vibbos ulike tjenester for styret og beboerne. Den støtten og service som Obos gir gjennom tildelt rådgiver for borettslaget, har avtatt de siste årene. Dette skyldes dels at vi er blitt mer sjølstendige og dels at råd og innspill fra Obos har vært til mindre nytte. Vi har opplevd at det tar svært lang tid å få svar på spørsmål vi stiller.

Kontakt med regnskapsfører skal i følge Obos (helst) ikke forekomme – alt skal gå gjennom rådgiver. Dette har for oss blitt en merkbar ulempe. Det har ført til at svar på enkle spørsmål kommer sent. Vi har i vår tatt problemene opp med Geir Kro, leder av OEF, uten at det endret situasjonen.

Når vi nylig ba om et møte med Obos for å formidle våre erfaringer samt varsle at vi vurderer å foreslå bytte av borettslag, mener vi oss hørt ved at daglig leder, Geir Kro, åpner for å bytte rådgiver og kanskje endre på muligheten for kontakt med regnskapsfører (se deres nye tilbud dat. 30.april).

3. Teknisk bistand med svært uheldige erfaringer med Obos Prosjekt.

Obos Prosjekt har utarbeidet vedlikeholdsplan som er revidert en gang. Et større vedlikeholdprosjekt ble gjennomført i 2015/2016. Det dreide seg om ny taktekking og utbedring av betongfasadene (karbonatisering) samt nye vinduer/dører og fasadeplater mot terrasse i blokkene. Videre ble kledning på rekke- og kjedehus sammen med deler av vindusmassen skiftet ut. I 2019-2021 ble det store rørprosjektet planlagt og gjennomført. I 2023 kom spørsmålet om endeveggene i blokkene opp – noe som ikke var nevnt i vedlikeholdsplanen. Strengt tatt er det alltid styret og/eller generalforsamlingen som må ta ansvar for hva som gjennomføres i vedlikeholdsspørsmål, men i alle disse fasene er det på sin plass å vurdere de råd vi har fått. Rørprosjektet peker seg ut som en svært negativ erfaring. Vi ønsker ikke å gå inn på en evaluering i denne sammenhengen, bare peke på at vi har hatt reklamasjoner i ca 20 % av leilighetene samt i fellesarealene (branntetting) og med berederanlegg som ikke fungerte fra starten. Hverken Obos Prosjekt eller Obos Eiendomsforvaltning har hatt fokus på å hjelpe oss med det vi har stått i de siste årene.

Vi har ingen illusjoner om at Bate sin tekniske hjelp og bistand vil være problemfri. Dette dreier seg om å skaffe seg kritisk distanse til tekniske avdelinger i borettslagene. De er organisert for å bistå og skaffe seg omsetning, og legger gjerne ikke skjul på det.

Stavanger 4.mai 2026

Styret

Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV
v/styret

Vår referanse: SR

Stavanger 08.09.2025

TILBUD PÅ STANDARD FORRETNINGSFØRSEL

Viser til hyggelig møte hos oss på fredag. Under finner dere et uforpliktende tilbud på forretningsførsel for Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV.

Dette får dere med Bate

En *Standard forretningsføreravtale* dekker de fleste områder av styrets daglige drift. Dere får både en fast rådgiver og regnskapsfører som lærer dere å kjenne – og som vet hvordan et boligselskap skal driftes. I tillegg til den personlige rådgivningen får dere også tilgang på kompetanse innen juss, bygg- og vedlikehold og vaktmester/gartner. Den digital styreportalen – *Portalen* – gir styret full oversikt over styrearbeidet til enhver tid.

Pris

Vårt pristilbud for forretningsførsel for Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV er **185 500 kr eks. mva**, totalt **232 375 kr inkl. mva**. Prisen omfatter forretningsførsel for 169 boligseksjoner. Tjenesten faktureres fra avtalt tidspunkt.

I tillegg inkluderer vårt tilbud følgende tjeneste:

- For å ivareta interkontrollforskriften til boligselskapet gis det gratis etablering av vårt digitale system Bevar HMS. Etablering og opplæring har en normalpris på 15 500 kr.
Driftskostnader fra år 2 inkl. lisensavgift utgjør 4 600 kr + 15 kr pr boenhet inkl. mva.

Vi er veldig klare for å få dere med på laget, og deltar gjerne på et møte dersom det skulle være behov for avklaringer.

Med vennlig hilsen
Bate boligbyggelag

v/ Synnøve Rønnestad
Salgsansvarlig boligselskaper

Telefon: 51 84 95 00
Mobil: 97 65 21 85
E-post: synnove.ronnestad@bate.no

Dette er inkludert i forretningsføreravtalen

Rådgivning

Dere får en fast rådgiver med spesialkompetanse på forvaltning av boligselskap. Rådgiveren kan kontaktes på telefon eller e-post når dere har spørsmål.

Regnskapsførsel og årsoppgjør

Dere får en egen regnskapsfører som tar hånd om økonomien. Sikrer også utbetaling av styrehonorar.

Digital styreportal (Portalen)

Hele styret får tilgang til Portalen, hvor styrearbeidet er samlet på én plass. Her kan dere kommunisere til beboere, betale fakturaer, se regnskapet, få beboeroversikt og mye mer. Vi viser dere gjerne en demo av Portalen hvis dere ønsker det.

Budsjett

Vi lager et budsjettforslag for dere hver høst.

Årsmøte/generalforsamling

Tilrettelegging og innkalling med sakliste og vedlegg. Rådgiveren din blir med som møteleder hvis dere ønsker. Vi sender inn protokoll og endringsmeldinger til offentlige myndigheter. Vil dere holde møtet digitalt har vi en løsning for det.

Skadesaker

Egen skadeavdeling som følger opp forsikringsskader meldt inn av styret og beboere. Gjelder hvis dere har Totalforsikring fra If.

Gratis advokat*

Få 15 timers gratis rådgivning fra advokat som har betydning for borettslagets/sameiets rettigheter og forpliktelser – hvert år. *Gjelder hvis dere har Totalforsikring fra If. [Se vilkår.](#)

Innkrevning av felleskostnader

Vi tar oss av administreringen av felleskostnadene i boligselskapet. Vi sørger også for at dere får overført pengene dere skal ha – selv om ikke alle har betalt innen fristen.

Eierskifter og megleropplysninger

Vi overfører eierandeler til nye eiere og oppdaterer eierlister. Bistår også megler med nødvendig dokumentasjon ved kjøp og salg.

Rapportering til offentlige myndigheter

Vi sender nødvendige rapporter, oppdateringer og dokumenter til relevante myndigheter i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Eksempler på dette kan være skatterapportering.

Kurs og nyheter

Vi holder jevnlige kurs for styremedlemmer. I tillegg sender vi ut månedlige nyhetsbrev til styret.

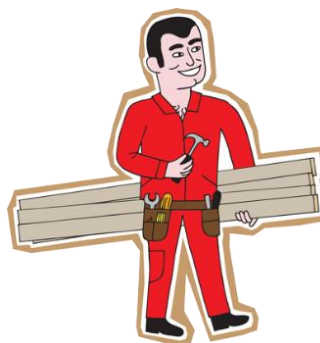
Fordelsavtaler

Dere får tilgang til en rekke fordeler og rabatter for boligselskapene. Få oversikt lenger ned.

Det lille ekstra

Det er greit å vite hvem som kan kontaktes når bygget trenger en oppgradering, konflikter oppstår eller lyspærene må byttes. Hos oss kan dere benytte dere av en rekke av fageksperter og tilleggstjenester (ikke inkludert i fastpris):

- Byggteknikk og prosjektledelse
- Energirådgiver
- Advokater
- Vaktmester og gartner
- Vedlikeholdsplan
- HMS-program
- Styresekretær
- Automatisk energiavregning fra Lyse
- IN-ordning



[Her kan du lese mer om våre tjenester \(bate.no\).](http://bate.no)



Min side: beboerportal

Alle eierne får tilgang til Min side hos Bate. Her ligger det nyttig informasjon om boligen og boligselskapet, som for eksempel oversikt over månedlige felleskostnader og styrets kontakinfo.

Styret kan også holde beboerne oppdatert om ting som skjer ved å publisere nyheter til Min side.

Fordeler og rabatter

Vi har fremforhandlet flere fordeler som kommer boligselskapets lommebok til gode, blant annet:

- | | |
|--|----------------------------------|
| • Heisservice og heiskontroll | • Brannvarsling fra SFTY |
| • Totalforsikring fra If | • Containerutleie fra Westco |
| • Gunstige lånebetingelser | • Solcellerapport fra Solintegra |
| • Hjertestarter fra Røde Kors | • Strømvtale hos Polar Kraft |
| • Sosialt bokonsept fra Heime hos Bate | • Renholdsavtaler |

[Se alle fordelene her \(bate.no\).](http://bate.no)

Energiavregning har aldri vært enklere

Gjennom vår samarbeidspartner Lyse tilbyr vi automatisk måleravregning for oppvarming, varmtvann og elbillading. Mange styrer bruker mye tid på oppfølging av manuelle, årlige måleravregninger. Med Lyses løsning regnes forbruket til hver beboer ut automatisk, og faktura sendes ut månedlig.



[Les mer om Energiservice fra Lyse.](#)

Enkelt å bytte forretningsfører

Vi fikser alt det praktiske rundt overgangen fra deres forrige leverandør. Eksempler på dette er registrering i Brønnøysundregisteret, avslutning og bestilling av bankkontoer og overføring av boligselskapets informasjon til våre systemer. Vi tar selvfølgelig *ikke* ekstra betalt for arbeidet vi gjør i forbindelse med dette.



Til slutt, litt om oss

Bate boligbyggelag er Norges femte største boligbyggelag. Vi hjelper i dag rundt 1000 borettslag, eierseksjonssameier, boligaksjeselskap og velforeninger med den daglige driften. Bate har over 110 dyktige medarbeidere med bred og god kompetanse innenfor områder for boligforvaltning.

Hei.

Først og fremst, takk for et nyttig møte. Det gav oss verdifull innsikt i hvordan vi kan bli bedre.

Som avtalt på møtet vi hadde tidligere denne uken ble dere lovet et oppdatert tilbud fra oss før langhelgen..

Sammen med enkelte elementer dere bør sjekke med andre leverandører, slik at dere sørger for at innholdet er sammenligningsbart. Vi er opptatt av å være transparente, men vi opplever litt for ofte at konkurrentene våre skjuler kostnader i tilbudene sine. Basishonoraret er en ting, men hva er det som ikke er inkludert i tilbudene som kommer utenom? Det føler vi er viktig at dere undersøker, slik at dere kan fatte avgjørelsen på likt grunnlag.

Digitale verktøy

Styrommet og Vibbo har utviklet seg til å bli svært gode hjelpemidler for styret og beboerne.

Dette inkluderer tilbakebetaling av utlegg, HMS-modul (koster fort 5000 kroner i året bare i abonnement hos andre),

Det vil ikke være mulig å fortsette med Vibbo dersom dere sier opp avtalen med oss. Dere mister tilgang til styret

den dagen oppsigelsestiden utløper, dere må eventuelt ta med dere alt dere ønsker videre til ny forretningsfører.

OBOS forkjøpsrett

Borettslaget er et tilknyttet OBOS borettslag, det betyr at dere må være OBOS medlemmer for å eie en andel i borettslaget.

Denne rettigheten for OBOS medlemmer vil forbli som nå, selv om dere bytter forretningsfører.

Styret vil få et utvidet ansvar med å påse at nye andelseiere oppfyller kriteriene i vedtektene om å alle andeler

skal utlyses til OBOS medlemmer før andelen kan bytte eier.

Borettslaget mister alle medlemsfordeler som OBOS har fremforhandlet gjennom partneravtaler til alle våre forvaltede kunder. Eierne beholder medlemskapet sitt og medlemsfordelene.

OBOS banken

Ny forretningsfører har ofte andre bankforbindelser som krever at dere må flytte pengene til andre banker.

Dette kan få betydning på vilkårene, særlig på oppsparte midler. Ettersom dere har en god del midler,

er aboslutt dette noe dere må se på.

Det kan også få betydning dersom borettslaget på et senere tidspunkt må ta opp lån for å gjennomføre vedlikehold.

Vår erfaring er et OBOS banken er svært konkurransedyktige på pris.

Ofte ender lånene hos banken vår, det er også enklere for rådgiver og påvirke rentevilkår internt.

Vi har vært i dialog med banken som, dersom vi fortsetter samarbeidet, kan tilby dere 0.02% lavere rente enn dere har pr nå. Renten settes ned fra den datoen dere eventuelt inngår revidert avtale.

Ved bytte av forretningsfører kan lånet, dersom dere ønsker, bli værende i OBOS-banken. Men merk at et av vilkårene for IN-ordningen er at banken skal godkjenne både ny forretningsfører samt sikringsordning for felleskostnader.

Dere må nok av praktiske hensyn bytte til ny forretningsfører sin bank på driftskonto. Dersom dere ønsker å beholde sparekontoen i OBOS-banken, så blir renten på sparekonto redusert fra 3.15% til 2.50%.

Sikringsordning felleskostnader.

Dette er forsikring som sikrer likviditetsstyring for borettslaget. Det er et krav ovenfor långiver. at det må foreligge en slik avtale. Det vil forundre oss kraftig om denne tjenesten ikke er kostnadsstyrt hos våre konkurrenter også. Det samme gjelder IN-administrasjonskostnader. Dette bør dere undersøke.

OBOS miljø-konto

Som forvaltet medlemslag i OBOS har dere allerede mottatt store beløp til miljøkontoen. Saldo på denne kontoen er pt 146 000.

Det er totalt utbetalt 190 av de 250 millionene som ble vedtatt på OBOS sin generalforsamling. Det betyr av ca ¼ gjenstår pr nå. Dette er penger dere ikke får utbetalt dersom dere velger å avslutte samarbeidet. Det gjelder også i oppsigelsestiden på seks måneder. Så alle fremtidige utbetalinger knuttes.

Inkluderte tjenester

Ellers er det viktig for oss å påpeke forskjeller på vår måte og pris på våre tjenester sammenlignet med våre konkurrenter. Hos oss får dere kostnadsfritt tilgang til markedets beste digitale verktøy. Deriblant gratis HMS-modul som gjerne er lisenspriset i tillegg til abonnementet hos andre. Dere betaler heller ikke ytterligere for utbetaling av styrehonorar, eller nøkkelbestilling som håndteres

kostnadsfritt på Vibbo. Dere har også gratis skadeoppfølging av forsikringssaker gjennom vår forsikringsavdeling, og kan innhente gratis tilbud annen hvert år fra Tryg, Gjensidige og IF. I tillegg til en rekke andre avtaler vi har forhandlet frem for dere. Les mer om disse på styrerommet.no. Andre leverandører knytter gjerne hele porteføljen opp mot et spesifikt selskap - det mener vi er uheldig og hemmer konkurranse i markedet. <https://arkiv.styrerommet.no/web/1544/styre/hjelpemidler/Samarbeidsavtaler>

Bare på revisor kan dere fort betale 5 000 kroner mer hos andre. Vi har avtale med ulike firmaer, mens andre kun forholder seg til en revisor. Det hemmer konkurranse, som igjen kan medføre en økt pris for dere.

Nøkkelbestilling gjøres gratis gjennom Vibbo, dere bør også undersøke hvorvidt den tjenesten er inkludert hos ny leverandør.

Og eventuelt hvordan kostnaden fordeles, på borettslaget eller hos eier.

Prislisten på det som ikke er inkludert i avtalen finner dere her.

<https://arkiv.styrerommet.no/web/1544/styre/hjelpemidler/Prislister/Prisliste%20-%20Tilleggstjenester%20forretningsf%C3%B8rsel%202025.pdf>

Bytte av fast rådgiver / regnskapskonsulent

Vi forstår at det er et ønske med ny rådgiver i OBOS, dersom vi fortsetter samarbeidet. Dette vil vi naturligvis tilrettelegge for.

Det må legges en kabel med omfordeling av selskaper, så hvem det blir får vi komme tilbake til.

Men vi er, i likhet med dere,

opptatt av at relasjonene skal være optimale for et fruktbart samarbeid.

Vi forstår også at dere har et ønske om i enkelte saker å ha dialog med regnskapskonsulent direkte. Vi delte i møte vår bekymring for hvordan dette har fungert hos andre, men gitt at vi kan bli enige om hvilke premisser som bør ligge i bunn, så skal vi kunne tilrettelegge for dette.

Å entelios

OBOS har en, for mange, meget gunstig avtale på leveranse av strøm. Selv for kunder med Norgespris, så kan en strømvatle bety en stor økonomisk besparelse - som dere potensielt mister.

Med et samlet forbruk på 250 000 kwh vil en besparelse i strømvatlen på 10 øre/kwh, gi dere en besparelse på 25 000 kroner.

Revidert tilbud (priser inkl. mva)

I tillegg har vi sett på basishonoraret som dere har pr i dag.

Vi ser at vi gjennom gode systemer, selvstendighet hos styret og effektive prosesser internt har mulighet for å redusere dette noe.

Vi kan tilby dere å inngå ny avtale med en basispris på kr 223 750. (179 000 eks mva).

Basispris sammen med endring av avregningskostnader vil gi dere en betydelig besparelse sammenlignet med hva dere betaler i dag.

Dersom dere ikke ønsker vår bistand til styremøter, kan prisen reduseres med ytterligere 6400 kroner.

Med ny rente i OBOS-banken så vil dere få en ytterligere besparelse på ca 19 000 kroner.

Håper dette er av interesse for dere. Og at dere vil videreføre vårt samarbeid med OBOS som forretningsfører med ny rådgiver.

Har dere spørsmål til tilbudet ta kontakt.

Vi forutsetter at det inngås en ny avtale tilpasset 2026 som erstatter allerede inngått avtale.

Ny avtale blir da gjeldende fra 1.7.26 med første regulering fra 1.1.28.

Tilbudet er gyldig i 45 dager.

Til andelseierne i Tjensvoll Terrasse IV borettslag

Ordinær Generalforsamling med behandling av bytte forretningsfører

På ordinær generalforsamling legger styret i borettslaget frem et forslag om bytte av forretningsfører. I den forbindelse ønsker vi å synliggjøre fordeler for både styret og andelseiere ved å være forvaltet hos OBOS.

Hva betyr det å ha OBOS som forretningsfører?

- **Ingen risiko for manglende betaling av felleskostnader:** Som medlemslag har borettslaget full garanti for innbetalingen av felleskostnader gjennom ordningen «Garantert betaling av Felleskostnader».
- **Miljøkonto:** I tråd med vedtak på OBOS generalforsamling våren 2021 gir OBOS tilbake til bomiljø, klima og miljøtiltak til alle våre medlemslag. Over en 5 års periode skal det overføres til sammen 250 millioner kroner, og pr. 31.12.25 har deres borettslag fått overført kr 342 905. (saldo på miljøkonto pdd er 146 081) Det gjenstår fortsatt 60 millioner kroner som skal fordeles de neste årene, noe dere vil gå glipp av ved et bytte av forretningsfører. Estimert basert på tidligere utbetalinger vil dette beløpet bli mellom 70.000 og 80.000 kroner innen utgangen av 2026.
- **Samfunnsansvar:** OBOS er en medlemsorganisasjon som ikke betaler utbytte til kommersielle eiere, men bruker overskuddet på fremtidsretta tiltak som kommer medlemmene til gode. Vi er opptatt av livet mellom husene!
- **Alt på ett sted:** Vi i OBOS tilbyr det meste av tjenester knyttet til boligforvaltning: regnskap, innkreving, bank, forsikring, HMS, juridisk-, teknisk-, økonomisk- og administrativ rådgivning. Enkelt og trygt både for styret og beboere.
- **Digitale kundeløsninger for styret og beboere:** Vi har utviklet prisvinnende digitale kundeløsninger som Styrerommet og Vibbo. Dette er løsninger som «snakker» med vårt fagsystem og gjør at styret slipper manuelle oppføringer. Disse løsningene benytter dere kostnadsfritt. Løsningene inkluderer også HMS-modul og en egen modul for vedlikehold, Vedlikehold & Bærekraft.

Fornøyde kunder: Kundeundersøkelser viser at 1592 av styreledere i borettslag/sameier vi forvalter er meget fornøyd med oss. Vi er lokalt representert med kontor i Jåttåvågen, hvor dyktige medarbeidere står parat for å bistå med det styret måtte ønske.

- **Konkurransedyktige betingelser:** Gitt kvalitet og omfang av tjenestene vi leverer, skal prisene OBOS tilbyr være konkurransedyktige. Spesielt til våre medlemslag.
- **Veien videre:** Uansett beslutning, vil fortsatt alle eiere være OBOS-medlemmer. OBOS-medlemmer vil fortsatt ha forkjøpsrett ved eierskifter i Tjensvoll Terrasse IV Borettslag, noe OBOS fortsatt håndterer. Uavhengig av denne saken og beslutningen dere tar, så ønsker vi et godt samarbeid fremover.

Vi oppfordrer alle andelseierne til å delta på generalforsamlingen, slik at beslutningen som tar har best mulig forankring blant dere eierne. Hvis dere har spørsmål til oss i OBOS angående dette, ber vi deg ta kontakt med oss direkte.

Med vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Nina Therese Brotke
Avdelingsdirektør forvaltning
nina.brotke@obos.no
Telefon: 22 98 14 66

Geir Kro
Forvaltningssjef Rogaland
geir.kro@obos.no
Telefon: 22 85 08 96

Energikartlegging og oppgradering av endevegger. Ofte stilte spørsmål for beboere

Hva er en energikartlegging av blokkene?

En energikartlegging er en faglig gjennomgang av blokkene som viser:

- hvor energien tapes i dag
- hvilke tiltak som gir størst energigevinst
- hva tiltakene koster og hvor mye som kan spares

Kartleggingen gir styret et **dokumentert beslutningsgrunnlag** og er nødvendig for å kunne søke Staten om støtte til energisparende isolasjon av bygget. Staten gir støtten gjennom virksomheten **Enova**.

Hvorfor kommer forslaget nå?

Blokkene er fra 1978. Endevegger (gavlvegger) er blant de delene som har **størst varmetap**, særlig for leiligheter med yttervegg. Endevegger kan tas som et avgrenset tiltak som gir stor effekt som å:

- redusere energikostnader
 - forbedre bo-komfort
 - benytte offentlige støtteordninger
-

Betyr energikartlegging at et stort byggeprosjekt er besluttet?

Nei. Energikartleggingen er **ikke en beslutning om å bygge**, men en **utredning**.

Den skal svare på:

- hvilke tiltak som gir best effekt
- hvor stor energibesparelsen faktisk er
- hva ulike løsninger koster over tid

Eventuelle byggeprosjekter blir først behandlet **etter** at kartleggingen er gjennomført og presentert.

Hva betyr dette konkret for endeveggene?

Kartleggingen vil dokumentere:

- dagens varmetap gjennom endeveggene
- hvor mye dette kan reduseres med ny isolasjon
- forskjellen mellom for eksempel 15 cm og 20 cm isolasjon

For leiligheter med yttervegg kan etterisolering gi:

- ca. **20–30 % lavere energibehov**
 - mindre trekk og kaldstråling
 - jevnere innetemperatur
-

Hvorfor er energikartlegging viktig for Enova-støtte?

For å få støtte fra Staten ved Enova må borettslaget dokumentere at tiltakene gir:

- minst **20 % energiforbedring**,
- reell reduksjon i energibruk

Energikartleggingen er grunnlaget som:

- beregner energigevinsten
 - nødvendig i Enova-søknaden
 - dokumenterer hvorfor et tiltak kan få **tilbake 25 % av totale kostnader**
-

Hva koster energikartleggingen – og hvem betaler?

Energikartleggingen støttes av Staten ved Enova med inntil **50 %**.

Når kostnaden fordeles på alle boenheter, utgjør det typisk:

- **ca. 1 000–1 300 kr per leilighet** (engangskostnad)

Kartleggingen gir samtidig grunnlag for støtte som kan spare borettslaget for **betydelige beløp** i senere investeringer.

Hva er forskjellen på 15 cm og 20 cm isolasjon?

Begge alternativene kvalifiserer sannsynligvis til Enova-støtte

Men:

- **20 cm gir høyere energibesparelse, gir tryggere margin og bedre score i konkurransen om Enova-midler**
- merkostnaden er liten når fasaden først bygges opp
- forskjellen per leilighet er ofte bare noen hundre kroner

Kartleggingen vil vise **hva som er mest lønnsomt over byggets levetid.**

Må alle betale, også de uten gavl-leilighet?

Ja. Endevegger er en **felles del av bygget**, på lik linje med tak, bærende konstruksjoner og felles tekniske anlegg.

Alle beboere har nytte av:

- lavere samlede energikostnader
 - bedre teknisk standard
 - høyere verdi og bedre energimerke på boligene
-

Når tas endelig beslutning?

Proessen er:

1. Energikartlegging gjennomføres
2. Resultatene presenteres for styret og beboerne
3. Eventuelle tiltak legges frem for behandling i tråd med vedtektene

Ingen større investeringer besluttet uten ordinær behandling.

Kort oppsummert

- Energikartlegging gir kunnskap – ingen bindende vedtak om renovasjon
- Kostnaden per leilighet er lav sammenlignet med gevinsten
- Endevegger er et av de mest effektive ENØK-tiltakene
- Kartlegging gir grunnlag for Enova-støtte og riktige valg

Eksempel: Hva koster oppgradering av endeveggene for Tennisveien 1-13

Grunnlag: 4 hele endevegger à ca. 220–260 m², 3 mindre endevegger (4. etg pga skrånende terreng), anslått 60–80 m² hver. Til sammen ≈ 1 170 m²

Investeringskostnad: Anslag på 700 000 kr per hel endevegg. Skalert opp til TV 1-13:

Del	Kostnad
4 hele endevegger	ca. 2,8 mill. kr
3 små endevegger (≈ 1/3 vegg)	ca. 0,6 mill. kr
Total enterprisesum	≈ 3,4 mill. kr

Energigevinst: For blokker fra 1978 med plasstøpt betongyttervegg:

- Original U-verdi yttervegg: ≈ **1,2–1,5 W/m²K**
- Etterisolert:
 - **15 cm mineralull: U ≈ 0,25–0,30**
 - **20 cm mineralull: U ≈ 0,18–0,20**

Isolasjon	Reduksjon i varmetap gjennom vegg
15 cm	≈ 70–75 %
20 cm	≈ 80–85 %

Effekt for leiligheter med endevegg. Yttervegger står typisk for 30–40 % av varmetapet.

Isolasjon	Total energigevinst pr leilighet
15 cm	≈ 20–25 % lavere energibehov
20 cm	≈ 25–30 % lavere energibehov

Enova-krav og støtte:

- Borettslag kan søke om å få **tilbakebetalt inntil 25 % av totale kostnader**
- Tiltaket må gi dokumentert **10 % reduksjon i energibehov for bygget**
- Energikartlegging er grunnlaget for søknaden

Støtte i kroner: 25 % av 3,4 mill. = ca. 850 000 kr

Netto kostnad for borettslaget: 3,4 mill. – 0,85 mill. = ca. 2,55 mill. kr

Før Enova	Etter Enova (25 %)
ca. 21 250 kr / leilighet	ca. 15 950 kr / leilighet

Enova reduserer kostnaden med ca. 5 300 kr per leilighet. I tillegg kommer reduserte strømutfgifter.

Energigevinst:

Yttervegger står typisk for 30–40 % av varmetapet. Endevegger er blant de mest utsatte flatene.

Reduksjon av varmetap gjennom yttervegg:

Isolasjonstykkelse	Reduksjon i varmetap i vegg
15 cm mineralull	ca. 70–75 %
20 cm mineralull	ca. 80–85 %

Total energigevinst per leilighet med yttervegg:

Isolasjon	Reduksjon i totalt energibehov*
15 cm	ca. 20–25 %
20 cm	ca. 25–30 %

20 cm gir tydelig bedre margin for å oppnå kravet. Merkostnad for å øke fra 15 cm til 20 cm isolasjon: ca. **2–4 % av totale utgifter.**

30 % reduksjon i energikostnaden for hver leilighet med yttervegg, til 4% økt kostnad.

Begge alternativer kan kvalifiserer for Enova-støtte på 25 %, men 20 cm isolasjon gir høyere energigevinst, bedre komfort og en søknad som har bedre sjanse for å få støtte. Merkostnaden er liten – rundt 500–750 kroner per leilighet etter støtte – og er normalt tilbakebetalt i løpet av få år

Beslutningstabell:

Alternativ	Enova-kvalifikasjon	Energigevinst	Netto kostnad pr leil.	Risiko	Anbefaling
15 cm isolasjon	☒ Ja	20–25 %	ca. 15 950 kr	Lav margin	OK
20 cm isolasjon	☒ ☒ Robust	25–30 %	ca. 16 500 kr	Nei	ANBEFAL

Søknadsfrister til Enova:

- 29 mai klokka 12:00
- 18. september klokka 12:00
- 12. november klokka 12:00

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.05.26

Selskapsnummer: 3418 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

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

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

Bygg og fellesarealer

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

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

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

Parkering

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

Biler og garasjer

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

Balkongkassene/terrassene

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

Husdyrhold

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

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

Mating av fugler

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

Avfall

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

Ro i boligen

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

Organisasjonsnummer: 955043723

Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Tennisveien13 - felleslokalene.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Asgeir Bell er valgt.



Vedtatt. Det blir også lagt til protokolltilførsel fra Solfrid E. Røyset til årsmøtet.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Vedtatt. Totalt 50 stemmeberettigede. Av disse 50 var det 4 fullmakter innlevert.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tone Søndena og Inger Johanne Haugstad er valgt.



Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 350 000 kr

✓ Vedtatt. 49 stemmer for kr 350 000

1 stemme for 293 000

7. Valg av nytt boligbyggelag som forretningsfører

Styrets begrunnelse

Da vi mottok tilbudet fra Bate høsten 2025, var de samlede besparelsene ved å bytte forretningsfører ca kr. 100.000 i året (Bate kr 266.257 mot Obos, kr. 368.142). Etter at vi fikk tilbud om nye vilkår fra Obos, sank denne forskjellen til i overkant av kr. 25.000. Tar vi med et rentetilbud på lånene fra Obos-banken, kan pris-spørsmålet bli uvesentlig i valget mellom selskapene. Vi har uansett fått senket prisnivået med nevnte ca. kr. 100.000.

Det er samarbeidsforholdene og den tekniske bistanden de siste årene som vi vektlegger ved innstillingen om å skifte. Vi tenker at her vil det være nyttig å <rense lufta> (se pkt 2 og 3 i vedlegg til sak 7). Vi er sikker på at Obos Eiendomsforvaltning oppriktig ønsker å beholde oss som kunde (se vedlegget med nytt tilbud fra Obos). Vi tillater oss å være i tvil om hvor dypt det stikker ved en ny korsvei.

En omlegging vil medføre ekstra arbeid for styret. Det er vi villige til å ta. Også for andelseierne i laget, vil det bety noe nytt med å gjøre seg fortrolig med appen <Heime> - det håper vi dere er villige til å ta.

Vedlegg: Bates tilbudsbrief

Nytt tilbud fra Obos

Vedlegg til sakt 7 – bytte av borettslag (styret)

Uttalelse fra forretningsfører

(Vedleggene - sammen med et annet vedlegg i sak 9 - er gjengitt i sin helhet bak i innkallingen.)

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen i borettslaget Tjensvoll terrasse IV sier herved opp avtalen med OBOS Eiendomsforvaltning .

Vedtaket innebærer at borettslaget inngår avtale om forvaltning med Bate boligbyggelag fra og med 1.januar 2027. 2. Ny

revisor for borettslaget fra og med 1.januar 2027 blir KPMG AS, organisasjonsnummer: 935 174 627 3. Vedtektsendring

Vedtektene tilpasses nytt boligbyggelag ved ekstraordinær generalforsamling i høst eller senest ved ordinær

generalforsamling neste år. § 3 i vedtektene om forkjøpsrett, vil ikke bli endret siden forkjøpsretten for medlemmer i Obos skal opprettholdes.

Ikke vedtatt. 28 stemmer for styrets innstilling (56%)

✗ 18 stemmer mot styrets innstilling (36%)

4 blanke stemmer (8%)

8. Etablering av gapahuk – oppgradering av fellesareal

Vi ønsker å etablere en gapahuk i området opp mot Hannes lekestue.

Pengene er allerede bevilget fra OBOS velferdsmidler. I tillegg kjøpes det inn 2 fotballmål og vi oppgraderer lekeplassen med en sandkasse.

Et vedtak i dette årsmøtet tilsier at vi kan starte planlegging og prosjektering.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner forslag om endring av fellesarealet (gapahuk).



Vedtatt. Forslag vedtatt, 1 stemme mot styrets innstilling

9. Forslag om å foreta energimerking av blokkene

Fremmet av: Solfrid Engene Røyset, Tennisveien 9

Forslagsstillers begrunnelse:

Staten ved Enova, gir støtte til borettslag og sameier for å investere i energiltak. Inntil 25% av dokumenterte kostnader blir betalt tilbake, opp til 10 millioner kroner per prosjekt. Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap Enova ([lenke](#))

Når energi-kartleggingen deles på 160 boenheter, utgjør kostnaden ca. 1/100–1/300 kr. pr. boenhet.

Energikartleggingen er grunnlag for å søke om statlig støtte for tiltak som gir en energiforbedring på minst 10%. Den gir også grunnlag for å prioritere tiltak. Energi-kartleggingen har ingen formell utløpsdato, og kan brukes så lenge bygget ikke er vesentlig endret.

Et eksempel: En vegg som isoleres for 700/000 kr. gir 25 % støtte, en reduksjon på ca. 175/000 kr. Når dette fordeles på 160 boenheter, betyr det rundt 1/100 kroner lavere kostnad per leilighet. Større prosjekter gir tilsvarende større effekt.

Endevegger på våre blokker har det høyeste varmetapet. Det betyr høy ENØK-effekt pr. krone og god mulighet for å nå opp i Enovas konkurransebaserte støtteordning. Endevegger er typisk hva ENOVA gir støtte til.

Bakgrunnen for Statens støtte-tiltak er direktiv fra EU om å øke energitilstanden for gamle boliger innen 2030. Det kritiske for strømforsyningen i et område, er maksimal-belastningen på strømnettet. Energieffektive bygg reduserer effektbehovet nettopp i disse kritiske periodene og er derfor et viktig bidrag til forsyningssikkerhet og stabile energikostnader for alle. Når vi isolerer veggene som bidrar til de største varmetapene bidrar borettslaget solidarisk med å nå forpliktelsene Staten er pålagt å oppfylle.

En energikartlegging gir borettslaget den informasjonen vi trenger for å ta beslutninger.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget om å foreta en energi-kartlegging av blokkene.

Skulle dette vært et nødvendig tiltak, måtte det selvsagt også omfatte kjede- og rekkehusene utover 128 blokkleiligheter. Det ville bli en samlet utgift på ca 200.000 kroner. Men dette er et helt unødvendig tiltak – av 3 grunner:

1. I dag kjenner vi alle leiligheters energimerking. Enova har slik oversikt og ved salg av leiligheter i borettslaget gis energimerkingen i salgsprospektet.

2. Vi står ikke foran en vesentlig forbedring av energi-sparemål. For ca 10 år siden skiftet vi store deler av vindus- og dørmassen i hele borettslaget. Kledning av blokkleilighetenes vegger mot den store terrassen ble skiftet i denne renoveringen. Og i kjede- og rekkehusene ble kledning skiftet på alle utvendige vegger. Noen av disse tiltakene kan vi kanskje diskutere om det fikk riktig utforming, men å vrake alt dette nå, ville kunne sammenliknes med å kjøpe seg en el-bil og sende den 4-årige bensin- eller dieselbil til opphogging. Styret håper vi ikke legger til grunn en slik strategi for vedlikehold og energi-forbedrende tiltak.

3. Betraktningene forslagstiller har om hva som gir Enova-støtte, er ikke riktige. F eks vil en endevegg-forbedring ikke utløse støtte i seg selv. Det er forbedringen i prosent for hele bygningen som kvalifiserer for støtte.

Forslag til vedtak:

Forslag fra Solfrid E. Røyset: Borettslaget gjør energi-kartlegging av de 5 blokkene (129 boenheter) i 2026.



Ikke vedtatt. Forslag fremmet av Solfrid E. Røyset falt med 1 stemme.

Styrets innstilling vedtatt

10. Forslag til retningslinjer for bruk av Vibbo

Fremmet av: Solfrid Engene Røyset, Tennisveien 9

Forslagsstillers begrunnelse

Vibbo er det digitale stedet hvor styret legger ut informasjon; det er hovedkanalen for dialog mellom styret og alle beboerne. Det er også et sted hvor alle beboerne kan poste "oppslag", lage "arrangementer" og kommentere på "nyheter" som styret legger ut.

Styret la ut «Retningslinjer for bruk av vibbo», som nyhetssak i mai 2025. Årsmøtet har ikke tatt stilling til disse retningslinjene. Det er god styreskikk å forankre regler som beboernes skal følge, i Årsmøtet.

I retningslinjene skriver styret:

«Oppslag som vedrører saker som er styresaker kan bli fjernet uten forvarsel. Dette gjelder også oppslag og kommentarer som gjelder personlige forhold.»

Styrets fullmakt fremstår som uten innskrenkning, vilkårlig og ligner sensur. Styret gis rett til å si hva som er en styresak, hva som er personlige forhold, og kan fjerne innlegg etter eget skjønn. Det er ingen krav til begrunnelse, varsling, klageadgang eller likebehandling.

Jeg mener det er riktig at styret kan fjerne innhold som inneholder personhets og sjikane. Men når et styremedlem fjerner saklige oppslag, og i tillegg stenger kommentarfeltet under nyheten om at oppslaget er fjernet, da er regelen praktisert som sensur og full kontroll med hva som får komme frem om saken, jf. nyhetssak 16.12.2025.

Regelen gir i praksis styret kontroll over den interne debatten og hvilke synspunkter som blir synlige. Jeg mener en slik regel er uforenlig med den demokratiske grunntanken i et borettslag. En slik regel begrenser beboernes mulighet til å diskutere og kritisere styrets arbeid på en åpen og forutsigbar måte.

Derfor fremmer jeg kjøreregler som jeg mener er forenlig med god styreskikk. Ordlyden er som foreslått fra OBOS.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget da det strider mot bruksvilkårene for Vibbo.

Kjørereglene som forslagstiller foreslår for bruk av Vibbo er i seg selv helt akseptable og faller sammen med deler av dagens regelverk for bruk av Vibbo (se nederst på Vibbo's oppslagsside - bruksvilkår og personvern).

Men dette forslaget er tenkt å begrense bruken til bare disse tre elementene. Et viktig element i bruksvilkårene faller da bort, nemlig følgende: "Ved å akseptere disse brukervilkårene eller publisere innhold på Vibbo, aksepterer du samtidig at alt innhold på Vibbo er underlagt styrets rett til å moderere, herunder fjerne, ethvert innhold."

Forslag til vedtak:

Forslag fra Solfrid E. Røyset: Tjensvoll Terrasse IV har følgende kjøreregler for bruk av Vibbo: - Opptre saklig, høflig og unngå personhets og sjikane - Saker som egentlig bare er til styret og ikke har allmenn interesse for andre, bruk "meldinger" ikke "oppslag" - Upassende innhold som personhets og sjikane kan fjernes av styret»

Ikke vedtatt. Ikke vedtatt. Forslag fremmet av Solfrid E. Røyset falt med 1 stemme.



Styrets innstilling vedtatt

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Magne Inge Pedersen, Tennisveien 17

Følgende stilte til valg:

Magne Inge Pedersen, Tennisveien 17

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Siri Dysjaland, Tennisveien 11

Rune Erga, Tennisveien 19, velges for ett år

Følgende stilte til valg:

Siri Dysjaland, Tennisveien 11

Rune Erga, Tennisveien 19, velges for ett år

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Børge Gjertson Våge, Tennisveien 12

Marius Zakaria Torkelsen, Tennisveien 26

Følgende stilte til valg:

Børge Gjertson Våge, Tennisveien 12

Marius Zakaria Torkelsen, Tennisveien 26

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ronny Boge, Tennisveien 18

Aina Liland, Tennisveien 36

Ann Torun Stålesen, Bandyveien 1

39 stemmer for valgkomiteens innstilling.

1 blank stemme

1 stemme for Liland, Stålesen og Røyset

Følgende stilte til valg:

Ronny Boge, Tennisveien 18

Aina Liland, Tennisveien 38

Ann Torun Stålesen, Bandyveien 1

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Magne Inge Pedersen, Tennisveien 17

Følgende stilte til valg:

Magne Inge Pedersen, Tennisveien 17

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Karl Johan Gran, Tennisveien 16

Følgende stilte til valg:

Karl Johan Gran, Tennisveien 16

Møteleder
Asgeir Bell /s/

Protokollvitne
Tone Søndena /s/
Tone Søndena

Inger Johanne Haugstad /s/
Inger J. Haugstad

Protokolltilførsler

Sak 1 Valg av møteleder

Protokolltilførsel 2 fra andelseier Solfrid Røyset:

Jeg bemerker at jeg, i forbindelse med å gi en kort begrunnelse for mitt forslag til møteleder, ble avbrutt av enkelte møtedeltakere umiddelbart etter at jeg hadde introdusert meg. Kort tid etter ble jeg også avbrutt av den som i praksis ledet møtet, etter mindre enn 20 sekunder.

Side | 1

I henhold til burettslagslova § 7-4 skal generalforsamlingen åpnes av styreleder, og møteleder velges deretter av generalforsamlingen. Styreleder var til stede, men møtet ble i innledningen i praksis ledet av et annet styremedlem, som fremstod som møteleder før formell møteleder var valgt.

Avbrytelsene ble ikke korrigert av styreleder, og ble også foretatt av det nevnte styremedlemmet. Det var ikke på forhånd opplyst om noen taletidsbegrensning, og jeg ble ikke gitt anledning til å fullføre selv innledningen til mitt forslag, til tross for at jeg forsøkte flere ganger.

Etter mitt syn fremstår denne håndteringen som uforholdsmessig og lite hensiktsmessig, all den tid det å la meg fullføre innlegget ville tatt kortere tid enn avbrytelsene og den påfølgende situasjonen. Fremgangsmåten innebar i realiteten en avskjæring av muligheten til å begrunne forslaget på en forsvarlig måte.

Etter mitt syn innebar dette også at møteledelse og styring av taletid før valg av møteleder ble utøvd av en person uten formell rolle, samtidig som styreleder ikke ivaretok sin funksjon som møteåpner.

Jeg finner det derfor nødvendig å redegjøre nærmere for mitt anliggende her.

Valg av møteleder handler både om tillit mellom styret og beboerne, og om forsvarlig møteledelse og saksbehandling. Derfor mener jeg det er nødvendig at møtet ledes på en måte som oppleves nøytral også for oss som er skeptiske til deler av styrets praksis. Jeg ønsker å bidra til at borettslaget drives etter demokratiske prinsipper som også ivaretar boligmiljøet til de som bor under de dårligste forholdene her.

Valg av møteleder berører både tillitsforholdet mellom styret og beboerne, og kravene til forsvarlig møteledelse og saksbehandling. Etter mitt syn er det derfor avgjørende at møtet ledes på en måte som fremstår som reelt nøytral, også for beboere som stiller spørsmål ved deler av styrets praksis. Uten en slik opplevd nøytralitet svekkes tilliten til både prosessen og de vedtakene som fattes.

I mitt arbeid i staten utformer jeg vedtak som er forankret i lov og forskrift, der et sentralt hensyn er å motvirke myndighetsmisbruk. Å misbruke myndighet er f.eks. å kreve noe uten å ha grunnlag i loven, eller å frata en person rettigheter som loven gir.

Jeg reagerer når beboere pålegges å følge interne regler som i realiteten begrenser ytringsfriheten, slik den er vernet av Grunnloven, og som i tillegg begrenser adgangen til å dele saklig og relevant informasjon med andre beboere. Dette bidrar etter mitt syn til å svekke både åpenhet og innsyn, og er lite forenlig med borettslagslovens forutsetning om reell informasjonsutveksling og dialog mellom beboerne.

Side | 2

Jeg reagerer særlig på at styret i praksis har grepet inn i kommunikasjonen mellom beboere, ved å fjerne innhold på Vibbo, i stedet for å bidra til å opplyse sakene. Som eksempel har styret siden forrige årsmøte slettet tre Oppslag jeg har skrevet på Vibbo, nærmere omtalt under protokolltilførsel 1 og 6.

Etter mitt syn fremstår dette som en klart kritikkverdig praksis, som begrenser informasjonsflyten mellom beboerne og svekker grunnlaget for en åpen og opplyst meningsutveksling. Dette kan igjen undergrave tilliten til styrets håndtering av sentrale spørsmål, herunder forhold knyttet til vedlikehold og bygningsmessig tilstand.

Bakgrunnen for forslaget er at møtet skal behandle forhold hvor styret selv er part, herunder spørsmål knyttet til praksis for å slette ytringer på Vibbo og håndtering av informasjon om vedlikehold. Etter mitt syn tilsier dette et klart behov for en møteleder som fremstår som uavhengig og nøytral.

På denne bakgrunn foreslår jeg at borettslagets forretningsfører velges som møteleder, for å styrke tilliten til gjennomføringen av møtet og sikre en forsvarlig saksbehandling.

Ekstraordinært årsmøte 2025

Brl Tjensvoll Terrasse IV

Torsdag 13.november, kl. 18.00

INNKALLING

Velkommen til ekstraordinært årsmøte i Brl Tjensvoll Terrasse IV.

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

* En stemme avgis pr eierandel.

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Vennlig hilsen,

Styret i Brl Tjensvoll Terrasse IV

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til Fertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Morten Jordbræk velges til møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til Fertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til Fertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til Fertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av ny revisor for borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak:

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

Sak 6

Etablering av ny og utvidet, påhengt endevegg ved Bandyveien 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.11.2025

Selskapsnummer: 3418 Selskapsnavn: Brl Tjensvoll Terrasse IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier: _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Vedtekter

for Tjensvoll Terrasse IV borettslag org nr 955 043 723

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

6m 26 Bru 451

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bandyveien 1-3-5.

Bygning som er oppført på eiendommen .gnr. 26. bnr. 28. Ivar Ballanrudsgt. 1-3-5

tilhørende Hetland Boligbyggelag og utført etter

bygningsrådets vedtak av 5. des. 1975 sak 1728 Blokk 28
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Attest for sanitæranlegget fra byingeniøren fremskaffes.
Utløsermekanismen for brannventilasjonsluke øverst i
trapperom må monteres.

Påpekte mangler må være utført innen:

24. november 1978
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER,

Reidar Haukali

.....
Magne Dørheim
Magne Kr. Dørheim



SansBygg AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Dato: 18.06.2021
Saksnummer: 20/26322-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 26/451 - Bandyveien 1-5 - Brl. Tjensvoll terrasse IV - utskifting av santiæranlegg og bad.

Byggestedsadresse	Bandyveien 5
Ansvarlig søker	SansBygg AS
Tiltakshaver	Borettslaget Tjensvoll terrasse IV
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 14.06.2021.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 21.07.2021.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

John Conrad Bjørnsen
saksbehandler

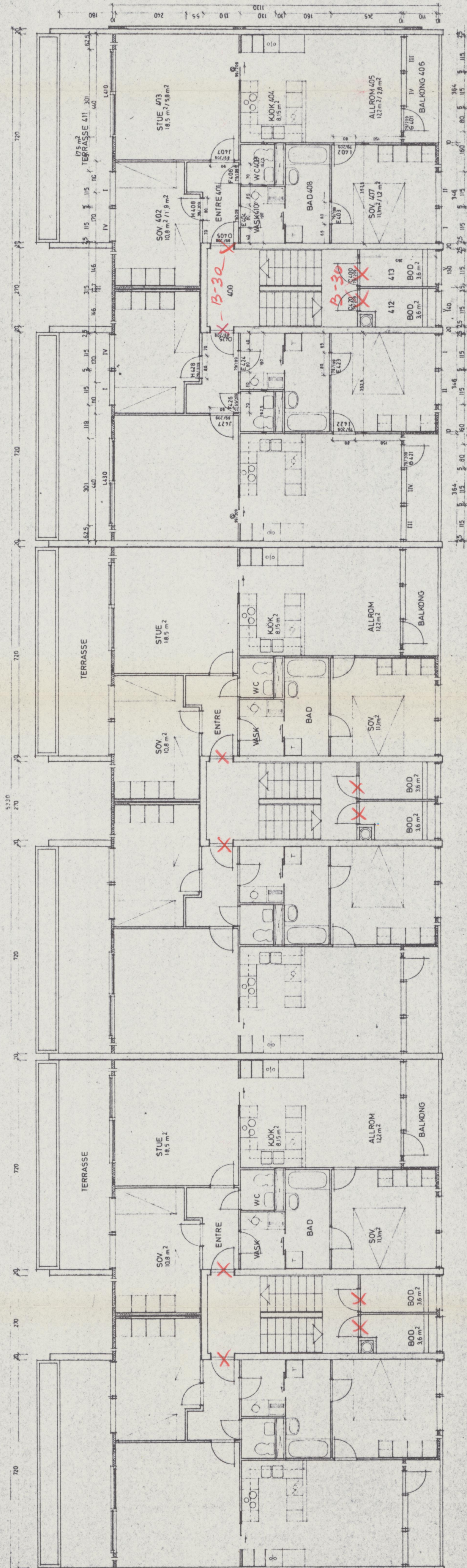
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Prosjekt	Brl. Tjensvoll terrasse IV	Revisjon/dato:	00/23.06.20
		Utarbeidet av:	Øyvind Fanebust
	Informasjon byggesak		

Pkt.	Tekst
1	<u>Generelt om prosjektet</u> - Prosjektet består av utskifting av sanitæranlegg og rehabilitering av 169 bad i Brl Tjensvoll terrasse. 128 av badene er i blokk hvor vi bryter brannceller. De resterende 41 badene er i rekkehus og eneboliger, så disse er ikke søknadspliktige. - Blokkene er ferdigstilt ca 1970. Alle bad moderniseres. - Generelt er badene i stort sett original stand med pusset betong gulv og malte vegger. Noen bad er pusset opp de senere årene. - Blokkene er utført med dekker i armert betong. Firesafe AS sine testede løsninger for branntetting kan benyttes på prosjektet. På rørstammer benyttes anvisninger i Sintef AA 030-0256 og på sluk benyttes anvisninger i SPFR AA-050. - Sanitærinstallasjonene prosjekteres av Multiconsult AS. - Vi utfører arbeider i bad. Avløpsrør og vannrør skiftes ut, eksisterende overflater rives og gulv og vegger flislegges. Nedforet himling bygges. Toaletter byttes ut og eksisterende utstyr de- og monteres. - Eksisterende planløsninger beholdes. - Oppstart er 17.august 2020 og ferdigstilling er 11.mars 2022.
2	<u>Byggesak.</u> - Borettslaget består av 5 blokker: - Tennisveien 1-7. Gnr. 26, bnr. 451. - Tennisveien 9-13. Gnr. 26, bnr. 451. - Tennisveien 15-19. Gnr. 26, bnr. 451. - Tennisveien 21-25. Gnr. 26, bnr. 451. - Bandyveien 1-5. Gnr. 26, bnr. 451. - Ansvarsretter: - PRO Miljøsanering, tiltaksklasse 2 (Sans Bygg AS) - PRO Sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 2 (Multiconsult AS) - UTF Riving og Miljøsanering, tiltaksklasse 2 (Sans Bygg AS) - UTF Tømrerarbeid, tiltaksklasse 2 (Sans Bygg AS) - UTF Sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 2 (Trygg VVS AS) - KONT Våtrom, tiltaksklasse 1 (Boligbyggelaget USBL) - Miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan er utarbeidet, kfr. TEK 17 §§ 9-6, 9-7. - FDV for prosjektet utarbeides. - Tiltaket er prosjektert etter TEK 17.
3	<u>Sentral godkjenning</u> - SansBygg AS benytter Trygg VVS som utførende av Sanitærinstallasjoner. Trygg VVS har sentral godkjenning for UTF Sanitærinstallasjoner, tiltaksklasse 2. Vi erklærer at foretaket har nødvendig kompetanse for utførelse av arbeidene i Ensjøsvingen borettslag. Sanitærarbeidene er prosjektert av Multiconsult AS og nødvendige tegninger er utarbeidet. Det benyttes standardiserte detaljer og løsninger som er dokumentert gjennom tegninger og rutiner. Dette gjelder spesielt ekspansjon, vannskadesikring og branntetting av gjennomføringer. I samarbeid med Firesafe AS er det utviklet testede løsninger som benyttes, jfr. pkt. - Trygg VVS er spesialisert på våtromsmodernisering og har ansatte med erfaring fra utførelse og gjennomføring av slike prosjekter siden år 2000. Vi har høy kompetanse i disse type prosjekter og er faglig oppdatert gjennom samarbeid med prosjekterende, leverandører og byggeledere.



127
173

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSDEL
1. VÅR 1975

TEGNINGEN FORMINSKET
M-1:100

HBBL

PROJEKTANT	HBBL	DATE	1-9-75
TJENSVOLL FELT B		BYGNINGSDEL	150
BLOKK NR. 28			
PLAN 4 ETG.			
TJENSVOLLEIEMET AS TLF 30084	Oppdr nr	034	BM12.14
JENS ZETLITZOT 10, STAVANGER			

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 26/451/0/0

Dato: 2026-06-24

Målestokk: 1:2,000

Planident: 987,600

Ikkrafttredelsesdato: 7.9.1982,27.7.1971

Stavanger
kommune

