Nils Kjærs gate 6B, 4021 STAVANGER



PROPR.NO

Selger
Iselin Hognestad
94269114

Prisantydning
4 850 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1103 Gnr. 57 Bnr. 894 Andelsnr. 10

Flott og solrikt rekkehus i blindgate på Tjensvoll med parkering og hage ut mot friareal | 2 stuer | 3 sov | 2 bad

PRISANTYDNING
kr 4 850 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 251 129 kr

TOTALPRIS
kr 5 101 129 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 656 416 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 700 kr

BRUTTOAREAL (BTA)
114kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
114kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
20kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1954



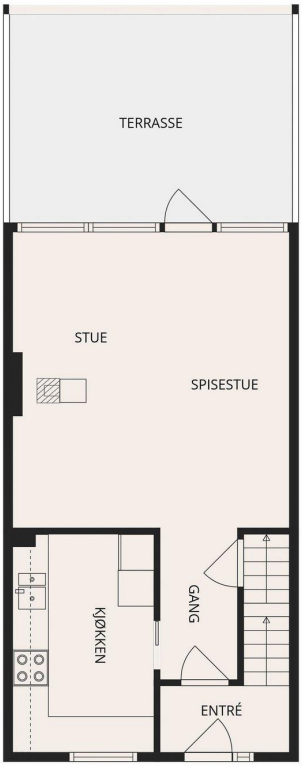
Nils Kjærs gate 6b - parkeringsplass foran boligen



Hage: Sol fra formiddag til kveld



Inngangsparti med morgensol for morgenkaffe. Egen inngang til kjelleren.



www.stavanger-eiendomsfoto.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning 1. etg.



1. etg: Stue - store vinduer mot hage



1.etg: Stue - med vedovn



1. etg: Stue - nymalte vegger og tak 2025



1. etg: Stue - god plass til spisebord



1. etg: Stue



1. etg: Stue - med dør til kjelleretasje



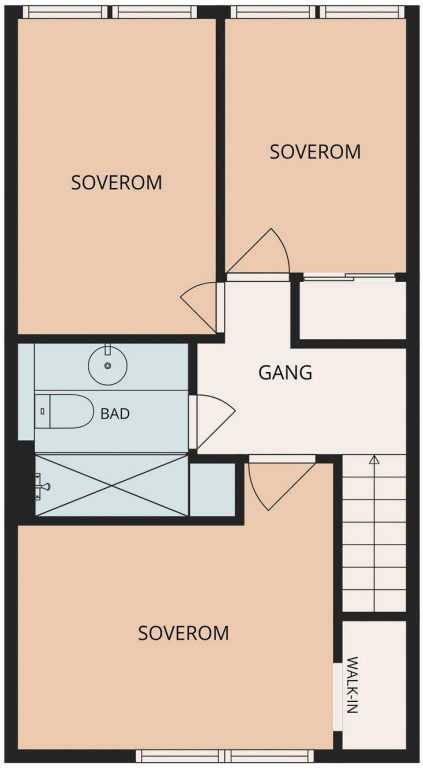
1. etg: Renovert kjøkken fra 2022.



1. etg: Kjøkken - det er satt inn skyvedør til stuen for å skjerme lyd og eventuelt rot



1. etg: Kjøkken med integrerte brunevarer, god arbeidsplass og godt med skapplass



www.stavanger-eiendomsfoto.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning 2. etasje.



2.etg: God gang med luke til loftsrommet.



2.etg: Soverom 1 har et lite walk-in-closet.



2.etg: Soverom 1 - Et stort rom som også kan brukes som stue



2.etg: Soverom 2 - med utsikt til hage og fellesareal



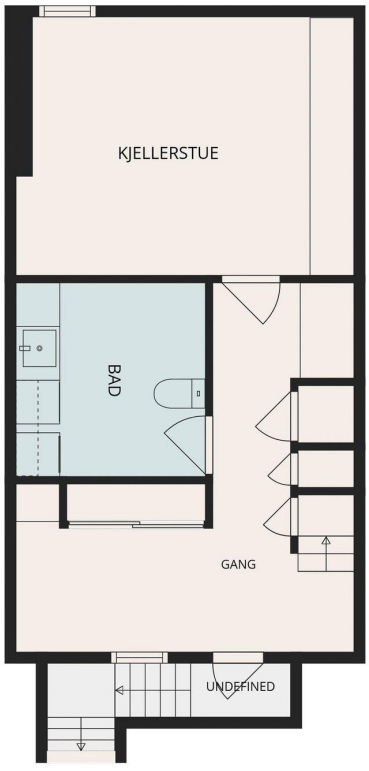
2.etg: Soverom 3 - med utsikt til hage og fellesareal



2.etg: Bad med dusj, toalett og opplegg til vaskemaskin.



2.etg: Bad



www.stavanger-eiendomsfoto.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning kjeller.



Godt utnyttet kjeller, renovert i 2020. Skapplass nærmest døren, vaskerom første dør. Under trappen er det plassbygde skuffeinnredning som brukes som snekkerbod og til oppbevaring.



Kjeller: Gang. Inneholder skyvedørsgarderobe og god plass til å henge fra seg yttertøy eller annet utstyr.



Kjeller: Bad/vaskerom med med stor arbeidsbenk, tørkemuligheter og utslagsvask.



Kjeller: Bad/vaskerom. Her kan du gå rett i dusjen etter trening eller etter tur med hunden.



Kjeller: Stue



Kjeller: Stue. Det gjøres obs på at kjeller ikke er godkjent for varig opphold.



Hage/terrasse: Plassbygde utemøbler og drivhus, plommetre i hagen.



Utvendig bod på ca 5m2.



Stort friareal i forlengelse av hage. En sosial møteplass og populært lekeområde for barn. Brukt til årlig sommerfest for borettslaget.



Bolig nr 2 fra høyre, med ripsbusk og kirsebærtre i hekken.



Kjeller

1. etasje

2. etasje

www.stavanger-eiendomsfoto.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

N

Plantegning - alle etasjer

Om boligen

Velkommen til Nils Kjærs gate 6b!

Nå har vi for salg et innholdsrikt rekkehus med etterspurt og barnevennlig beliggenhet i blindgate på Tjensvoll.

Her bor man i gangavstand til bussholdeplass hvor rutene 5, 12 og x74 tar deg til Stavanger sentrum, Sandnes eller Sola. I området finner du flere barnehager, barne- og ungdomsskole, sykehus, legevakt, Universitetet, lekeplasser og idrettsanlegg, blant annet Gamlingen med utendørsbasseng og styrkerom. De populære turområdene Sørmarka og Mosvannet er en spasertur unna og som nærbutikk har man Rema1000 og det søndagsåpne bakeriet Brustad Bua.

Boligen bærer preg av mye sjarm og godt vedlikehold og kan skilte med blant annet følgende fasiliteter:
- Tre soverom i samme etasje.
- Nytt kjøkken fra 2024 med innfelt skyvedør.
- To stuer med vedovn i hovedstuen.
- Totalrenovert kjeller fra 2020.
- Vaskerom med dusj, toalett, stor arbeidsbenk og tørkemuligheter.
- Plassbygd arbeidsbenk og oppbevaringsskuffer under trappen.
- Sol på egen tomt hele dagen og hage som grenser til friområde.
- 2 parkeringsplasser og montert ladeboks.
- Lagringsplass på gulvlagt loft og i utvendig bod.
- Alle dører og vinduer er av nyere dato.
- Kun 4700 kr i månedlige felleskostnader.

I sum en flott bolig hvor man kan flytte rett inn i en etterspurt og attraktivt område!

Annet

Dersom forkjøpsretten benyttes, tilkommer et gebyr til Bate boligbyggerlag pålydende 8406 kr.

Omkostninger

4 850 000 kr (Prisantydning)
251 129 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 101 129 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

5 110 819 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 725 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Nils Kjærs gate 6 B, 4021 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 57, bnr. 894

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15446-1433 **Referansenummer:** UY2105

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Tore Torgersen **Vår ref:** 011797

Takstnett
Takst Team

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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



Rapportansvarlig

Svein Tore Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
svein.tore@takst-team.no
913 04 908

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med rekkehus med underetasje, 1. og 2. etasje, samt koffertloft.
Normalt vedlikehold.

Oppført i trekonstruksjoner på grunnmur av betong, vegger med trefasader, vinduer med isolerglass, etasjeskille i tre, tak med betongtakstein.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og konstruksjon.

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Saltak i trekonstruksjon.
Undertaket er av trepanel, og loftet er et kaldloft.
Veggene er oppført i trekonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Det er trevinduer med isolerglass fra ca. 1998 - 2016.
Hovedytterdørene er malt og er fra ca. 2010-2020
Det er terrasser på terreng.
Trapper i betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, fliser og belegg.
Veggene har trepanel, panelplater, malte flater og fliser.
Himlingene har malte flater, trepanel og malte himlingsplater.
Det er vedovn og pipen over yttertaket er tekket inn.
Gulvet i kjellerstuen er belagt med laminat, og veggene har panel.
Hulltaking er foretatt og avvik er registrert. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå (ca. 19 % FK) inne i innforet vegg.
Det er lakkert tretrapp.
Innvendige dører er malte.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › underetasje › bad/vaskerom:
Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, malt innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 55 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen på motsatt side av dusjen, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: ca. 13 % FK.

Våtrom › 2. etasje › bad:
Våtrommet er etter all sannsynlighet oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har fliser på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet i våtrommet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 10 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med membran på gulv. Det forutsettes av det er membran på vegger og, men dette er ikke synlig og ikke kontrollert.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm bak terskellist.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusj.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom på motsatt side av dusjen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var uten utslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast med rør-i-rør-system, samt kobberrør.
De innvendige avløpsrørene er av plast der de er synlige.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra byggeåret.
Grunnmuren er av betong.
Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

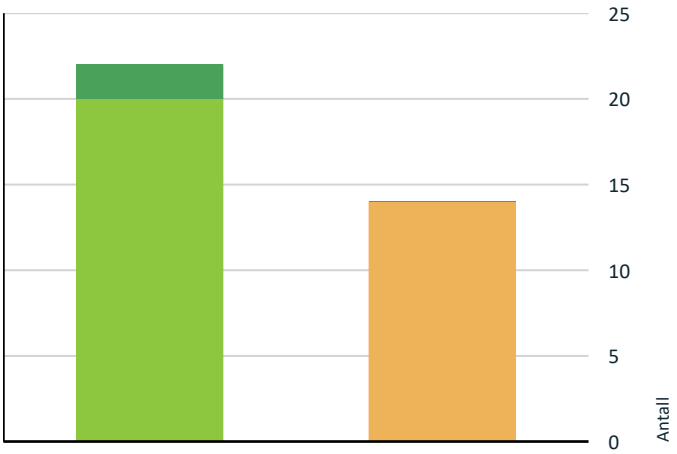
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjeller etasjen stemme ikke.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller
- Det er ikke montert komfyrvakt i forbindelse med oppussing av kjøkkenet. All innredning ble plassert på samme plass og ikke noe elektrisk ble flyttet på.
- Kursfortegnelse samsvarer ikke med antall sikringer.
- Det mangler samsvarserklæring for eldre og nyere del av anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1954

Kommentar
Ambita

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ref. byggeåret.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Bad i kjeller er pusset opp

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjon.
Undertaket er av trepanel, og loftet er et kaldloft.

Loftet er ikke nærmere kontrollert på grunn av mye oppbevarte gjenstander.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er spor etter borebiller, ikke kjent om det er aktivitet.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene er oppført i trekonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er trevinduer med isolerglass fra ca. 1998 - 2016.

TG 1 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hovedytterdørene er malt og er fra ca. 2010-2020.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er terrasser på terreng.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Hoved- og kjellertrapp i betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er utført med parkett, laminat, fliser og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har trepanel, panelplater, malte flater og fliser.
Himlingene har malte flater, trepanel og malte himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse
Eiendommen ligger i et område med lav til moderat radon iht. kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonmåling er foretatt. Høyest årsmiddelverdi - 150, høyeste måleverdi 200.

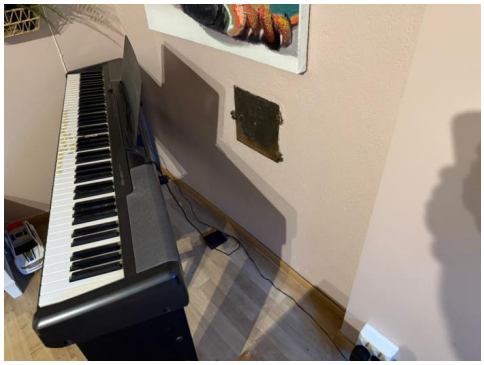
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er vedovn og pipen over yttertaket er tekket inn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet i kjellerstuen er belagt med laminat, og veggene har panel. Hulltaking er foretatt og avvik er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå (ca. 19 % FK) inne i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er limt gulvbelegg.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 55 mm.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen på motsatt side av dusjen, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: Ca. 13 % FK.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etter all sannsynlighet oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Alder på våtrommet er ikke kjent, men eier opplyser at det er fra før 2007.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler, som kan føre til fuktskader eller andre fremtidige problemer.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malte himlingsplater på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med membran på gulv. Det forutsettes av det er membran på vegger og, men dette er ikke synlig og ikke kontrollert.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm bak terskellist.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusj.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom på motsatt side av dusjen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var uten utslag.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er benyttet kobberrør som er skjøtet med rør-i-rør-system. Det mangler muffe på rør-i-rør, noe som medfører at skjøten ikke er tett.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

• Det er ikke montert komfyrvakt i forbindelse med oppussing av kjøkkenet. All innredning ble plassert på samme plass og ikke noe elektrisk ble flyttet på.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres muffe på rør-i-rør-systemet for å sikre tett skjøt. Manglende tetting kan føre til lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å montere komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av komfyr.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast med rør-i-rør-system, samt kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekran er ikke merket men er lokalisert i luke (i skap) på bad/vaskerom i kjeller.

• Rør-i-rør-anlegget er ført skjult bak høyskapet ved varmtvannsberederen. Det er ikke etablert fordelerskap/rørskap med avløp til gulv, slik dagens løsninger normalt utføres.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er tydelig merket

• Det bør etableres fordelerskap/rørskap med avløp til gulv for å oppfylle dagens krav og sikre at eventuelle lekkasjer oppdages og ledes trygt bort. Manglende fordelerskap medfører økt risiko for skjulte vannskader ved lekkasje, noe som kan gi omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plast der de er synlige.
Opplyst av eier: Alle innstøpte avløpsrør skiftet samt felles kloakkrør, under kjellergulv.



Hovedstoppekran.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke avløp fra sikkerhetsventil til sluk

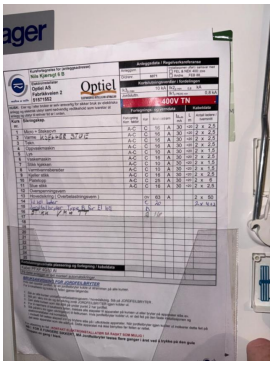
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil til sluk for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.







Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og det er opplyst om nye kurser i forbindelse med oppussing i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Kursfortegnelse samsvarer ikke med antall sikringer.

• Det mangler samsvarserklæring for eldre og nyere del av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser, fra 2010 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til datidens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Utvendig fuktsikring av grunnmuren lot seg ikke inspisere, da det er terrasse inntil grunnmuren på den ene siden og inngangsparti på den andre siden.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg under vindu mot terrassen

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrengforhold under terrassen er ikke synlig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

• Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller

• Det er ikke montert komfyrvakt i forbindelse med oppussing av kjøkkenet. All innredning ble plassert på samme plass og ikke noe elektrisk ble flyttet på.

• Kursfortegnelse samsvarer ikke med antall sikringer.

• Det mangler samsvarserklæring for eldre og nyere del av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det anbefales å montere komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av komfyr.

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

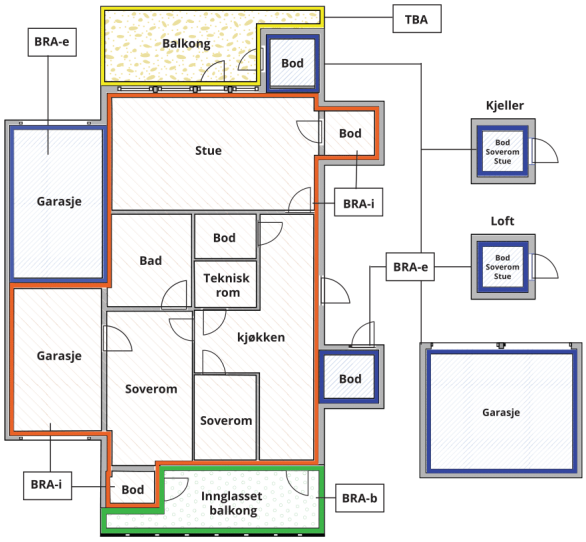
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	36			36	
1. etasje	39			39	20
2. etasje	39			39	
Loft					
SUM	**114**				**20**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad/vaskerom, kjellerstue		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Loft	Koffertloft		

Kommentar

TBA er estimert.

I tillegg er det en utvendig bod i fellesanlegg på ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjeller etasjen stemme ikke.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Lekkasje fra kjøkken august 2025. Forsikringssak: Nytt tak på vaskerom/gulv kjøkken.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Svein Tore Torgersen	Takstingeniør
	Thomas Ognedal Bergesen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	894		0	1086.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nils Kjærs gate 6 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Tjensvold VII

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BORETTSLAGET TJENSVOLD VII	961555094	H0101		Hognestad Iselin, Bergesen Thomas Ognedal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tjensvoll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.08.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	03.09.2026	Endringer etter faktaopplysninger mottatt pr. e-post.

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Nils Kjærs gate 6B, 4021 STAVANGER

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nils Kjærs gate 6B	Nils Kjærs gate 6B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2012

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.

Sammenhengende siden mai 2012

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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP562620

Informasjon om selger

Selger

Hognestad, Iselin

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra kjøkken august 2025, forsikringssak: Nytt tak vaskerom/gulv kjøkken.

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**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygget nytt bad/vaskerom i kjelleren 2019.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oras AS, Forus Elektro

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**

Ny ytterdør

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet ut alle ytterdørene i borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sagen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nye vinduer, terrassedør, kjellerdør

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle vinduer og dører er byttet ut i perioden 2010-2012.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslaget

4.2.6 **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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Drenering og seksjonering av kjeller.

8.1.2 **Årstall**

2010

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Drenering og seksjonering av kjeller. Bytte av felles kloakkrør. Dette skjedde før vi overtok.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grava.

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Montert elbil-lader

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert elbil-lader.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svithun elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nye kurser i huset

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

'Ryddet' i el-anlegget, la opp nye kurser.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Forus elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt sikringsskap

10.3.2 **Årstall**

2010

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet ut sikringsskapene.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslaget

10.3.6 **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 rør i rør i kjeller

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med bygging av vaskerom/bad, ble alle nødvendige rør montert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oras AS

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2022 Max 63 Bq/m3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Utelampen på terrassen er montert av ufaglært.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51247575

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Iselin Hognestad	**2026-09-16**

Identification

Iselin Hognestad

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

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Nils Kjærs gate 6B, 4021 STAVANGER har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 10 i BORETTSLAGET TJENSVOLD VII, Organisasjonsnummer 961555094

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.09.2026 kl. 21.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.09.2026 kl. 21.01

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/72119-1/201 03.05.2012 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: NOK 3 400 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
BERGESEN THOMAS OGNEDAL
FØDT: 22.03.1983 IDEELL: 1/2
HOGNESTAD ISELIN
FØDT: 11.09.1983 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/970600-1/200 12.01.2024 08:34 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 3 500 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1362880-1/200 - 24.04.2024 13:27 *** MASSETRANSPORT
FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1248398-1/200 22.03.2024 09:18 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 3 900 000
PANTHAVER : ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
PANTHAVER : ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 153 036
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1618002-1/200 - *** MASSETRANSPORT

26.06.2024 12:21

FRA: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
TIL: ROGALAND SPAREBANK
ORG.NR: 915 691 161
TIL: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 993 153 036
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

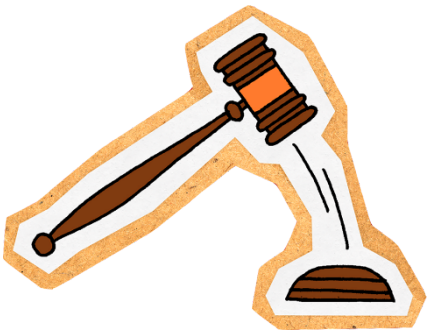
OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/154692-1/201 07.12.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Borettslaget Tjensvold

VII



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensvold VII.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Onsdag 09.04.2025, kl. 19:00

Tjensvold bydelshus

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Tjensvold VII

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret ønsker ikke å øke godtgjørelse, den vil holdes på 25000.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 25000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Styreleder skal velges for 2 år.
Varamedlemmer skal velges for 1 år.

5.1 Valg av leder for 2 år

Aslak Vike ønsker å tre av som styreleder. Ny styreleder vil bestemmes på generalforsamlingen.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

55 Borettslaget Tjensvold VII

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		864 000	864 000	883 200
Tillegg felleskostnader		4 860	4 620	5 364
Sum Inntekter		**868 860**	**868 620**	**888 564**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	28 525	28 525	28 525
Forretningsførerhonorar		24 996	42 876	26 000
Tilleggstjenester forretningsfører		2 500	0	0
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	9 250
Drift og vedlikehold	3	44 552	12 502	83 800
TV og/eller internett		19 008	19 008	19 008
Forsikringer		87 775	81 496	102 167
Kommunale avgifter		208 072	199 464	249 050
Kontingent Boligbyggelag		4 800	4 800	5 600
Administrasjonskostnader		3 908	2 552	2 550
Sum kostnader		**432 738**	**399 143**	**525 950**
Driftsresultat		**436 122**	**469 477**	**362 614**
Finansielle poster				
Renteinntekter		18 806	11 628	0
Rentekostnader		245 965	207 022	236 290
Netto finanskostnader		**227 159**	**195 394**	**236 290**
Resultat	**4**	**208 963**	**274 083**	**126 324**

55 Borettslaget Tjensvold VII

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	32 000	32 000
Bygninger	5	4 825 068	4 825 068
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**4 857 068**	**4 857 068**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		100 544	86 902
Andre fordringer		0	4 500
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		546 530	457 576
Sum omløpsmidler		**647 074**	**548 978**
SUM EIENDELER		**5 504 141**	**5 406 046**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 101 241	892 278
Sum egenkapital	**6**	**1 102 841**	**893 878**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	4 211 865	4 328 653
Borettsinnskudd		80 000	80 000
Sum langsiktig gjeld		**4 291 865**	**4 408 653**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 600	4 500
Leverandørgjeld		102 128	96 406
Påløpne renter		2 647	2 609
Annen kortsiktig gjeld		60	0
Sum kortsiktig gjeld		**109 435**	**103 515**
Sum gjeld		**4 401 300**	**4 512 168**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 504 141**	**5 406 046**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Aslak Ihle Vike	Maria Grahl Ingemundsen	Astrid Tynning
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum personalkostnader	**28 525**	**28 525**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 979	5 859
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	13 850	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 723	6 642
Sum	**44 552**	**12 502**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**208 963**	**274 083**
Avdrag på lån	-116 787	-123 209
Endring disponible midler	**92 175**	**150 875**
Omløpsmidler	**647 074**	**548 978**
Kortsiktig gjeld	**109 435**	**103 515**
Disponible midler	**537 639**	**445 463**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Påkostninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	930 388	3 894 680	32 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	930 388	3 894 680	32 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	930 388	3 894 680	32 000
Anskaffelsesår :	1954	2010	1954
Antatt levetid i år :			

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	1 600	0	1 600
Egenkapital	1 101 241	208 963	892 278
Sum Egenkapital	**1 102 841**	**208 963**	**893 878**

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16365315721**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	4 636 970
Lånesaldo 01.01:	4 328 653
Avdrag i perioden:	116 787
Lånesaldo 31.12:	**4 211 865**
Saldo 5 år frem i tid:	3 516 538

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 4 291 865- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 4 857 068. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tjensvold VII.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tjensvold VII

Styreleder	Aslak Ihle Vike (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Maria Grahl Ingemundsen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Astrid Tynning (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvold VII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tjensvold VII som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige 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 ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: HP8LI-EKMXE-DEUUK-QDN2Q-17H6M-UD87Q

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HP8LI-EKMXE-DEUUK-QDN2Q-17H6M-UD87Q

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-17 13:44:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HP8LI-EKMXE-DEUUK-QDN2Q-17H6M-UD87Q

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Tjensvold VII

Borettslaget Tjensvold VII ligger i Stavanger kommune og består av 16 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 961555094.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Aslak Ihle Vike
Styremedlem, Astrid Tynning
Styremedlem, Maria Grahl Ingemundsen
Varamedlem, Atle Sørensen
Varamedlem, Anders Trahaug

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 4 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:
Dugnad i mai
Fest i borettslaget i juni
Santa Lucia feiring i julen.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:
Kjøp av hekksaks.
Fjerning av tre i gaten.
Fikset takrenne.
Fikset døren til fellesboden.
Contaniner ved to anledninger.
Behandling av nabovarsel.

HMS-arbeid:
Radon måling av enkelte boliger

Styrets planer fremover

Styret planlegger å holde på de faste arrangementene (Dugnad, sommerfest og Santa Lucia).

Ingen planlagte større planer fremover, men ønsker å diksutere dette ved neste generalforsamling om noe skal være aktuelt.

Forsikringsavtale

Borettslaget Tjensvold VII er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562620.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensvold VII onsdag 09.04.2025 kl. 19:00 - Tjensvold bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Aslak Vike ble valgt til møteleder.
Maria Grahl Ingemundsen ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Astrid Tynning ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 9 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 9 stemmeberettigede.

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Følgende blie diskutert på møtet:

Bjelker mellom husene begynner å bli slitt enkelte steder.
Styret vil gjøre en befaring 22.04 for å vurdere om det gjøres tiltak. Her vil også maling av rekkehusene diskuteres.

Det diskuteres også om det skal males i andre farger.

Det skal også sendes inn fra de forskjellige husene eventuelle oppgraderingen som bør gjøres, som feks bytte av dører etc.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 25000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Aslak Ihle Vike ble valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Magnus Dagestad og Anders Trahaug ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Aslak Ihle Vike valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Astrid Tynning valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Maria Grahl Ingemundsen valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Magnus Dagestad valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Anders Trahaug valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll for Borettslaget Tjensvold VII

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aslak Ihle Vike (sign.)	22.04.2025
Sekretær	Maria Grahl Ingemundsen (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Astrid Tynning (sign.)	02.05.2025

Borettslaget Tjensvold

VII



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensvold VII.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

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

Mandag 23.03.2026, kl. 18:00

Tjensvoll bydelshus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

Styret
Borettslaget Tjensvold VII

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Saker styret har arbeidet med:

Oppgradering og fiksing av hus:
Vi har vært i kontakt med noen selskap vedrørende oppgradering og "fiksing" av enkelte deler av hus. Styret har derimot vært usikre på økonomien og rammene til prosjektet, ønsket derfor å diskutere dette på generalforsamling. Ved større oppgraderingen må felleskostnaden øker, noe styret ikke ønsker.

Stillas:
Vi har mottatt tilbud fra Stillaspartner for Stillas sommeren 2026, i forbindelse ved maling av fasade. Dette styret er enda gjeldende.

Kre:
Er i dialog med anticimex vedrørende sølv og skjeggkre.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 25 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem for to år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		883 200	864 000	902 400
Tillegg felleskostnader		5 364	4 860	5 976
Sum Inntekter		**888 564**	**868 860**	**908 376**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	28 525	28 525	28 525
Forretningsførerhonorar		26 003	24 996	26 900
Tilleggstjenester forretningsfører		2 500	2 500	0
Revisjonshonorar	2	9 093	8 603	9 700
Drift og vedlikehold	3	20 935	44 552	278 000
TV og/eller internett		19 015	19 008	19 008
Forsikringer		101 436	87 775	116 472
Kommunale avgifter		221 924	208 072	255 200
Kontingent Boligbyggelag		5 600	4 800	5 600
Administrasjonskostnader		2 639	3 908	2 500
Sum kostnader		**437 668**	**432 738**	**741 905**
Driftsresultat		**450 896**	**436 122**	**166 471**
Finansielle poster				
Renteinntekter		21 431	18 806	10 000
Rentekostnader		230 868	245 965	204 550
Netto finanskostnader		**209 437**	**227 159**	**194 550**
Resultat	**4**	**241 458**	**208 963**	**-28 079**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	32 000	32 000
Bygninger	5	4 825 068	4 825 068
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**4 857 068**	**4 857 068**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		117 536	100 544
Andre fordringer		4 700	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		658 120	546 530
Sum omløpsmidler		**780 356**	**647 074**
SUM EIENDELER		**5 637 424**	**5 504 141**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 342 699	1 101 241
Sum egenkapital	**6**	**1 344 299**	**1 102 841**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	4 087 003	4 211 865
Borettsinnskudd		80 000	80 000
Sum langsiktig gjeld		**4 167 003**	**4 291 865**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 700	4 600
Leverandørgjeld		119 120	102 128
Påløpne renter		2 302	2 647
Annen kortsiktig gjeld		0	60
Sum kortsiktig gjeld		**126 122**	**109 435**
Sum gjeld		**4 293 125**	**4 401 300**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 637 424**	**5 504 141**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Aslak Ihle Vike	Maria Grahl Ingemundsen	Astrid Tynning
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum personalkostnader	**28 525**	**28 525**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 000	16 979
6630 Vedlikehold uteområde	0	13 850
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 935	13 723
Sum	**20 935**	**44 552**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**241 458**	**208 963**
Avdrag på lån	-124 863	-116 787
Endring disponible midler	**116 595**	**92 175**
Omløpsmidler	**780 356**	**647 074**
Kortsiktig gjeld	**126 122**	**109 435**
Disponible midler	**654 234**	**537 639**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Påkostninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	930 388	3 894 680	32 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	930 388	3 894 680	32 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	930 388	3 894 680	32 000
Anskaffelsesår :	1954	2010	1954
Antatt levetid i år :			

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	1 600	0	1 600
Egenkapital	1 342 699	241 458	1 101 241
Sum Egenkapital	**1 344 299**	**241 458**	**1 102 841**

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16365315721**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.14 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	4 636 970
Lånesaldo 01.01:	4 211 865
Avdrag i perioden:	124 863
Lånesaldo 31.12:	**4 087 003**
Saldo 5 år frem i tid:	3 314 790

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 4 167 003,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 4 857 068. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tjensvold VII.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tjensvold VII

Styreleder	Aslak Ihle Vike (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Astrid Tynning (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Maria Grahl Ingemundsen (sign.)	05.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvold VII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: W745K-T0THR-CJ27U-TZT74-1TA1V-0NIB6

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W745K-T0THR-CJ27U-TZT74-1TA1V-0NIB6

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-10 13:34:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: W745K-T0THR-CJ27U-TZIT74-1TA1V-0NIB6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Tjensvold VII

Borettslaget Tjensvold VII ligger i Stavanger kommune og består av 16 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 961555094.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Aslak Ihle Vike
Styremedlem, Astrid Tynning
Styremedlem, Maria Grahl Ingemundsen
Varamedlem, Magnus Dagestad
Varamedlem, Anders Trahaug

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 5 styremøter og behandlet 19 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Borettslaget Tjensvold VII er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562620.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensvold VII mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Tjensvoll bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Fysisk generalforsamling

Aslak Vike ble valgt til møteleder og Astrid Tynning ble valgt til sekretær.

Digital generalforsamling

Styreleder ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:
Maria Ingemundsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 7 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 7 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Saker styret har arbeidet med:

Oppgradering og fiksing av hus:
Vi har vært i kontakt med noen selskap vedrørende oppgradering og "fiksing" av enkelte deler av hus. Styret har derimot vært usikre på økonomien og rammene til prosjektet, ønsket derfor å diskutere dette på generalforsamling. Ved større oppgraderingen må felleskostnaden øker, noe styret ikke ønsker.

Stillas:
Vi har mottatt tilbud fra Stillaspartner for Stillas sommeren 2026, i forbindelse ved maling av fasade. Dette styret er enda gjeldende.

Kre:
Er i dialog med anticimex vedrørende sølv og skjeggkre.

Vedtak:
Sammendrag av generalforsamlingen:

Styret informerer om stillas og maling. Stillas vil koste 130 000kr. Alle beboerne må vaske egen enhet innen et eventuelt stillas blir satt opp. Alle beboerne må male egen enhet, samt bidra på endeveggene. Om det skal brukes stillas eller ei er enda uklart. Fargene er heller ikke bestemt.

Små reparasjoner og nødvendig vedlikehold må utføres av hver enkelt enhet. Styret dekker eventuelle utlegg.

Ved mange større utskiftninger anbefaler bate at felleskostnadene økes for at budsjettet skal gå i null. Skillet mellom hva som må skiftes ut og hva som kan vente i 2 til 10 år til er vanskelig å avgjøre uten byggfaglig bakgrunn. Styret ønsker ikke å øke felleskostnadene og har derfor ikke gått i gang med større prosjekter.

Dugnad i borettslaget 25.april.
Container 20. april til 30.april.

Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for valg av styreleder.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 25 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Det vil økes til 30 000 neste år.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Det var ingen som meldte seg som styreleder, dermed blir det holdt en ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Malin Skogholt og Atle Sørensen ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Astrid Tynning og Rune Hognestad ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

Vedtak:
Ingen ble valgt som delegat.

5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Skal bestemmes

Styremedlem: Malin Skogholt

Styremedlem: Atle Sørensen

Varamedlem: Astrid Tynning

Varamedlem: Rune Hognestad

Tatt til orientering.

Protokoll for Borettslaget Tjensvold VII

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aslak Ihle Vike (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Astrid Tynning (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Maria Grahl Ingemundsen (sign.)	24.03.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensvold VII.

Tuesday 14.04.2026, kl. 19:00

Morgedalsveien 60, 4021

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av frammøtte
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg av styreleder 2 år

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret
Borettslaget Tjensvold VII

2. Valg av styreleder 2 år

Ettersom det ikke ble valgt en styreleder ved forrige generalforsamling, så inviteres det til en ekstraordinær generalforsamling for å velge ny styreleder. Håper alle har mulighet til å stille og vurdere om de har mulighet til å være styreleder.

Ved forrige generalforsamling ble det bestemt at:
Atle Sørensen(8B) og Malin Skogholt(4A) er styremedlemer.
Rune Hognestad(8D) og Astrid Tynning(8C) er varamedlemmer.

Det ble også vedtatt at godtgjørelse ved neste år økes til 30 000,-.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til styreleder for 2 år.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensvold VII tirsdag 14.04.2026 kl. 19:00 - Morgedalsveien 60, 4021.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Aslak Vike ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Astrid Tynning ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Astrid Tynning ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Det var 11 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 11 stemmeberettigede.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Valg av styreleder 2 år

Vedtak:
Thomas Bergesen er valgt til styreleder for 2 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Thomas Bergesen

Styremedlem: Malin Skogholt

Styremedlem: Atle Sørensen

Varamedlem: Astrid Tynning

Varamedlem: Rune Hognestad

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Tjensvold VII

Dokumentet er signert elektronisk av:

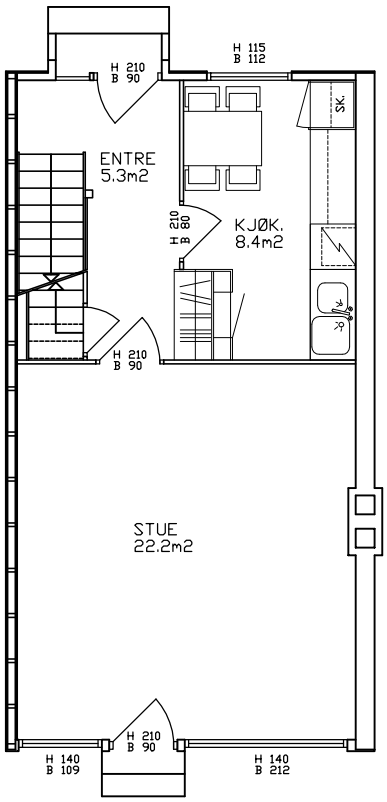
Møteleder	Aslak Ihle Vike (sign.)	17.04.2026
Sekretær	Astrid Tynning (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Astrid Tynning (sign.)	04.05.2026

SBBL

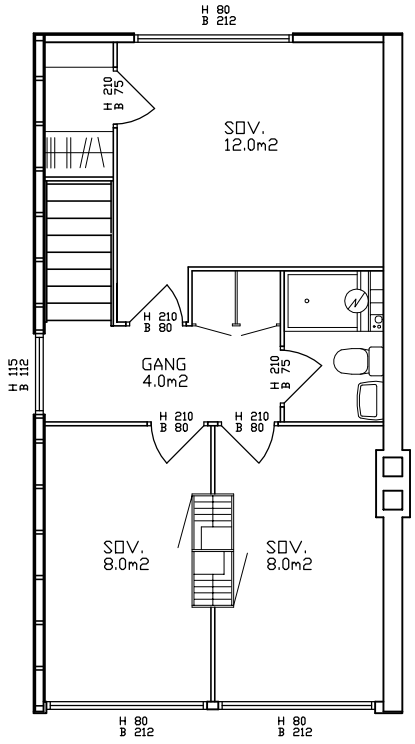
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSVOLD VII

LEILIGHETSTYPE: 4 ROMS



1 ETG.



2 ETG.

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

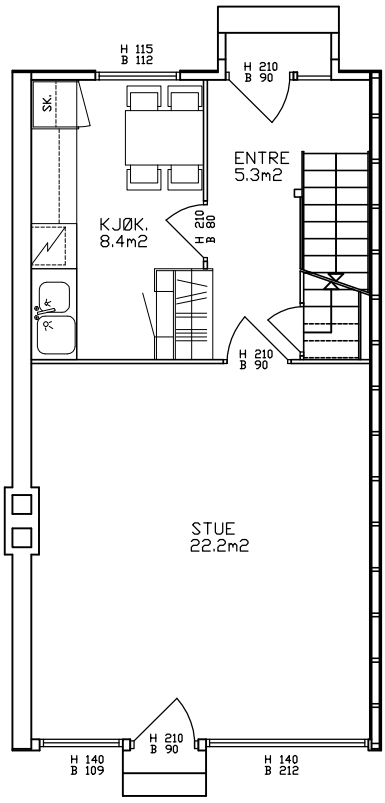
Målestokk: 1:100	Dato: 17.08.01 /Rev. 1

SBBL

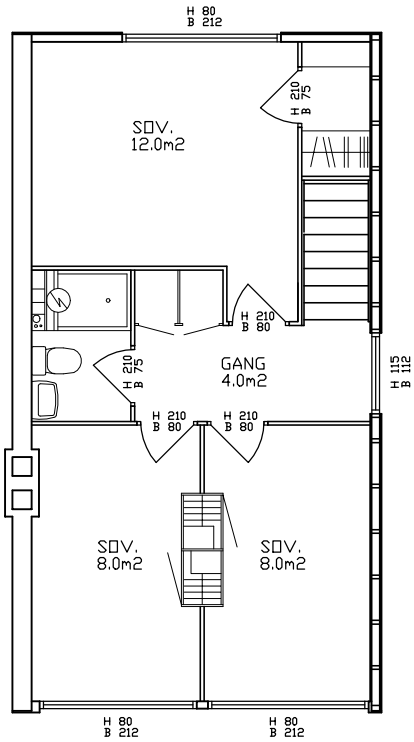
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L TJENSVOLD VII

LEILIGHETSTYPE: 4 ROMS



1 ETG.



2 ETG.

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

Målestokk: 1:100	Dato: 17.08.01 /Rev. 1

Vedtekter

for B/L Tjensvold VII, org nr 961 555 094, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 9. mai 2005, sist endret ved generalforsamling 11.11.2021

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Parkering

11-1 Parkering på fellesareal
(1) All parkering skjer på borettslagets fellesarealer.

(2) Hver andel i borettslaget har bruksrett til minst én parkeringsplass hver på borettslagets fellesarealer hvor dette er opparbeidet.

(3) Parkering skal i utgangspunktet foregå like foran den enkelte andel i andelens bredde, eller langs kommunal vei.

(4) Styret kan foreta endringer i parkeringsrettighetene, og anvise parkeringsplasser ved behov.

11-2 Ladepunkt for el-bil
(1) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

12. Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseiere som har godtatt dette.

(2) Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har andelseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i borettslaget.

(3) Styret har egen e-postadresse: tjensvold7@styretmitt.no

(4) Andelseiere som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Boligopplysninger:

Borettslaget Tjensvold VII		**Vår ref.:**	55/10
Nils Kjærs gate 6 B		**Type:**	Borettslag
4021 STAVANGER		**Eiere:**	Thomas Bergesen, Iselin Hognestad
Organisasjonsnr:	961 555 094	**Andelsnr:**	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 700**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader		4 700
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(350,00 i Feb. 26)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	251 129	Gjeld siste årsoppg.:	255 385
Klient ajourf. lån:	4 018 079,69	Klient gj. s. årsoppg.:	4 087 002

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365315721, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.08.2026: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 26.08.2026: 4 018 080

Andel av saldo: 251 130

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2044)

pt.rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Thomas Bergesen
Adresse:	Nils Kjærs gate 6 B
Postnr/-sted:	4021 STAVANGER
Telefon:	Mob.: 92248937
E-post:	tjensvold7@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	255 385	Andre inntekter:	1 340
Annen formue:	41 026	Utgifter:	14 426		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 100
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	10

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1954
Gårds/bruksnr:	57/883, 57/894, 57/889, 57/895
Bygningstype:	Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562620

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1954				
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	84

Boligopplysninger:

Borettslaget Tjensvold VII	**Vår ref.:**	55/10
Nils Kjærs gate 6 B	**Type:**	Borettslag
4021 STAVANGER	**Eiere:**	Thomas Bergesen, Iselin Hognestad

Organisasjonsnr: 961 555 094

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms Type A	P-rom	84
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Rekkehusleilligheter fordelt på 4 bygninger
- 4-roms.
- Standard ordensregler. Dyrehold er ikke tillatt, men kan søkes om til styret
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Avtale om finansiering av felleskostnader.
- Reguleringsplan 2072 vedtatt 12.06.2006. Regulert til spesialområde - bevaring av eksisterende bebyggelse
- Boligselskapet har kollektiv avtale om tilgang til fiberaksess via Lyse. Kontakt selger for mer info.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

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

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

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

Alminnelige ordensregler.

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

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

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

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

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

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

Fotballsparking.

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

Husdyrhold.

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan allikevel holde dyr hvis gode velferdmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 5-2 i husleieloven).
Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden

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

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

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

Ro i boligene.

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

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre.
Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

Utstyr, skilt m.v.

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

Parkering.

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

Særlig for blokkbebyggelse.

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

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

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

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

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten.

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede _____ adresse _____

Søker herved om å holde _____ begrunnelsen er: _____

_____

_____

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

Erklæring

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

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

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

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

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

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

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

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

_____

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

2. Styret avslår søknaden på grunn av: _____

_____

_____

Stavanger den ____/____-____ Styrets leder_____

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Nils Kjærs gate 6B, 4021 STAVANGER har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 57, Bruksnummer 894 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.09.2026 kl. 20.48
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.09.2026 kl. 20.45

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1956/934-1/102 20.03.1956

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BORETTSLAGET TJENSVOLD VII
ORG.NR: 961 555 094
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1956/1157-1/102 12.04.1956

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/2649-1/102 13.08.1956

FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 80 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1242935
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1073084-1/200 27.07.2018 21:00

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 17 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1953/2333-2/102 03.09.1953

FRADELINGSDOKUMENT
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 57, Bruksnummer 894 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.09.2026 kl. 21.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.09.2026 kl. 21.01

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1956/934-1/102 20.03.1956

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BORETTSLAGET TJENSVOLD VII
ORG.NR: 961 555 094
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1956/1157-1/102 12.04.1956

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/2649-1/102 13.08.1956

FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 80 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1242935
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1073084-1/200 27.07.2018 21:00

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 17 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1953/2333-2/102 03.09.1953

FRADELINGSDOKUMENT
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.