

Morgedalsveien 28

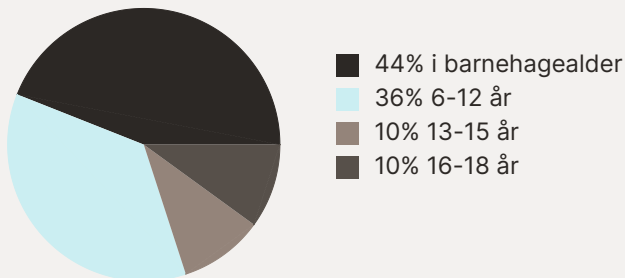
Offentlig transport

🚶 Sondre Norheims gate Linje 4, X73	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 🚶 3.9 km
✈ Stavanger Sola	17 min 🚶

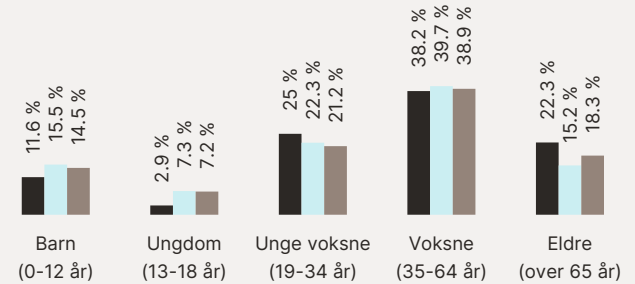
Skoler

Madlamark skole (1-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Madlavoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 40 klasser	13 min 🚶 1 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	11 min 🚶 1 km
Gosen skole (8-10 kl.) 347 elever, 28 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	11 min 🚶 1 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	12 min 🚶 1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Undefined	563	341
Kommune: Undefined	144 698	66 618
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

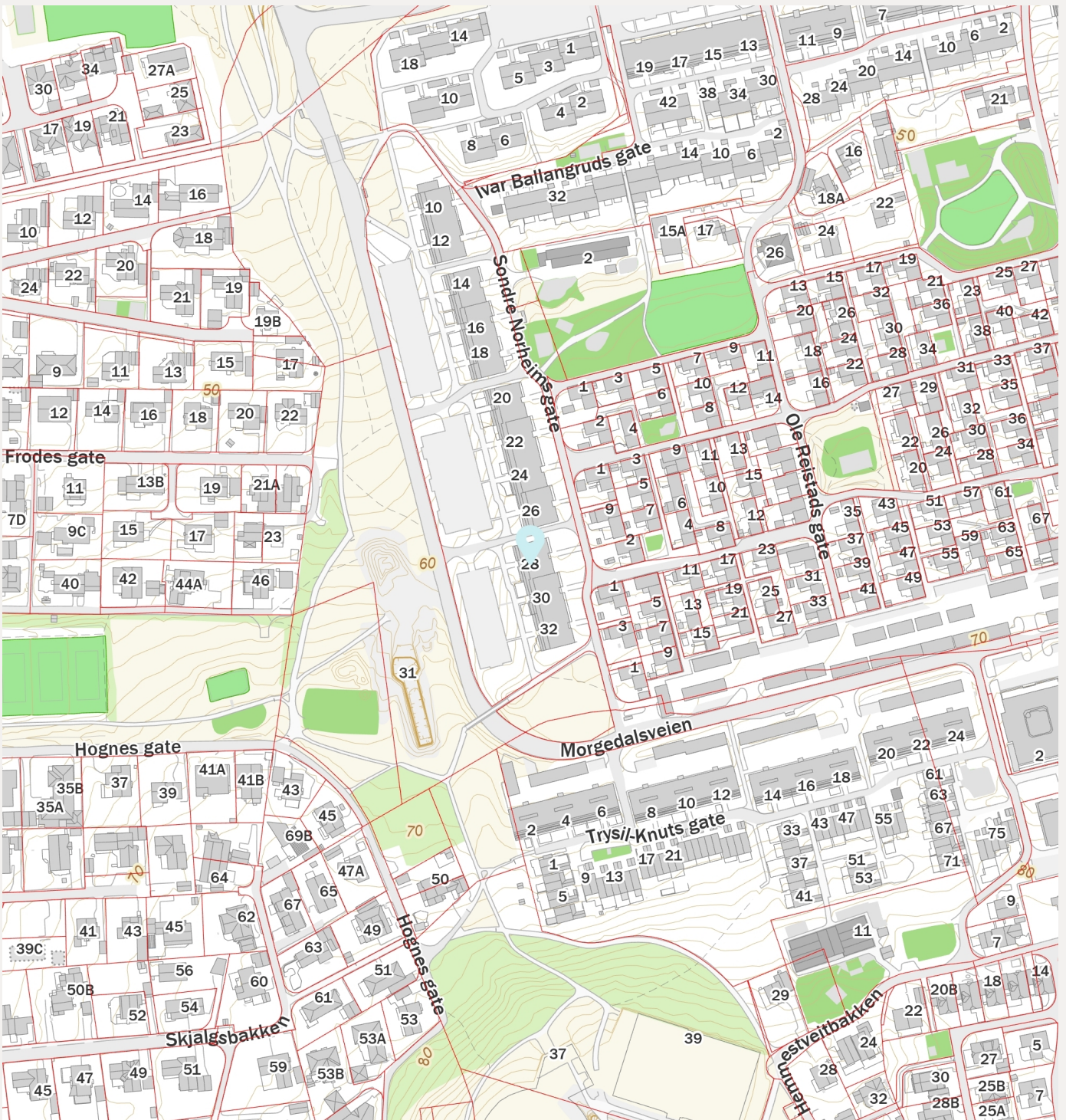
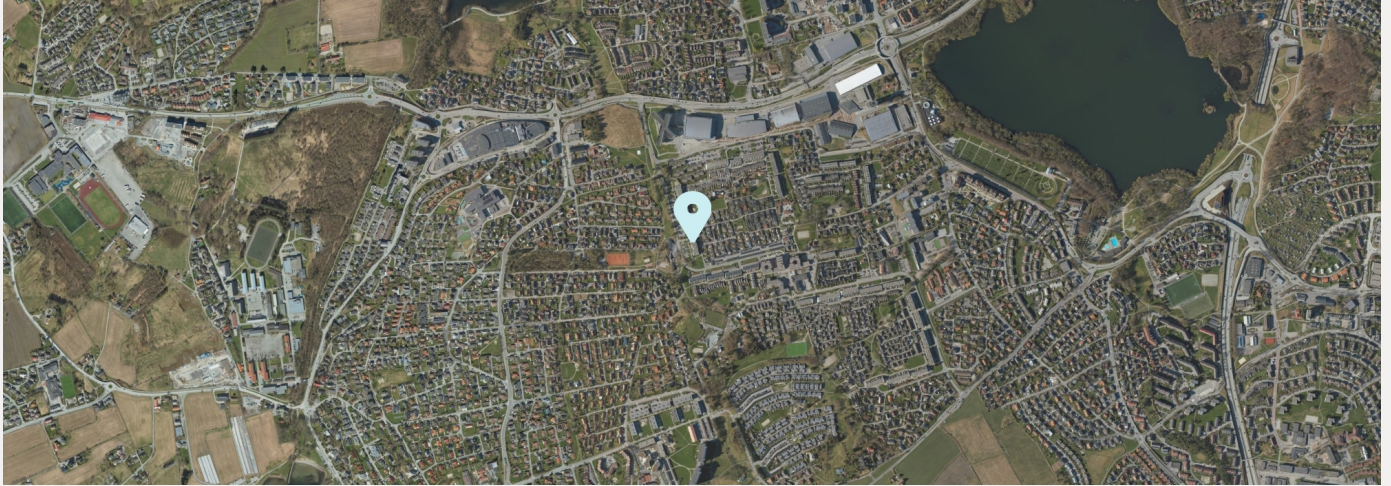
Tjensvoll barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 🚶 0.2 km
Tjensås barnehage (0-5 år) 46 barn	5 min 🚶 0.3 km
Hannes Lekestue Tjensvoll bhg. (1-5 ... 67 barn	7 min 🚶 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Tjensvoll Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.5 km
Coop Mega Madla	10 min 🚶

Sport

🏀 Hognesgt. balløkke Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🏀 Hemmestveitbakken nord balløkk Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏊 MOVA Tjensvoll	7 min 🚶
🏊 SATS Madla	10 min 🚶



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Morgedalsveien 28
4021 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 26/295
Andelsnr. : 158
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 125 m² (BRA-i: 88 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 125 m²

Befaring

Befaringsdato: 09.02.2026

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Alexander Ravndal

Mobil: 468 35 886

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.02.2026
Referansenummer	15079255
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0081
Hjemmelshaver/selger	Åsmund Tveitevold
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Josefine Adele Liverød
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	17.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Morgedalsveien 28
Postnummer/sted	4021 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	26/295
Andelsnr.	158
Borettslag / Sameie	TJENSÅS 1 BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1974		

Byggemåte

Leilighetsbygg fra 1974.
Leilighet i 2.etg.
Etasjeskille av betong.
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Vinduer og dører med to-lags glass.
Elektrisk oppvarming.
Naturlig ventilasjon.
Innglasset balkonger
Bod i U.etg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Ventilasjon	8	
Etasjeskiller - 2.etg		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
U.etg		6		6	
		Bod			
2.etg	88	3	28	119	
	Entré, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	Bod	Innglasset balkong på 18 og 10 m2.		
SUM	88	9	28	125	
Total bruksareal: 125 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 88 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.



Rapport

Våtrom

Bad opplyses å være oppgradert i 2022.
Belegg på gulv.
Våtromsplater på vegger.
Malt himling med downlights.
Dusjnisje.
To servanter med underskap.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
To avtrekksventiler.
1 sluk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende vegg til våtsone (inspeksjonluke). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene/resultatet viser mindre en hva apparatet kan måle. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Vannrør	Trykkslag registrert i vannrør. Dette kan komme av manglende innfesting av vannrør og kan forkorte vannrørens levetid. TG2 er satt for å belyse risiko.
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Kjøkken


Kjøkkeninnredning fra 2015 og 2024.
Slette fronter og laminat benkeplate.
Vegghengt ventilator.
Vann og avløp fra 2022/2023.
Laminat på gulv.
Malt himling og vegger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning


Øvrige rom

Laminat på gulv.
Plater og malte himlinger.
Slette innerdører.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller - 2.etg


Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kjøkken og stue.


 **TG 2** Skjevhetsmåling

Det ble målt noen skjevheter på kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til ca 30 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system fra 2022/2023.
Avløpsrør av plast fra 2022/2023.
Felles varmtvannsanlegg.
Felles avtrekksystem.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2** Varmesentral (eksempelvis
fyrkjele, varmepumpe,
fjernvarme, pelletsanlegg,
gasskjel etc.)

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
--

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Ventilasjon

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
--

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår og 2022.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: felles sikringskap med automatsikringer.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning og murpuss.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.

Vinduer med to-lags glass fra 2003.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Innglasset balkonger.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.
I stuen er takhøyden målt til 2,40 meter og på badet er takhøyden målt til 2,26 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Dokumentasjon er fremlagt.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samvarserklæring er fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke utført.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke relevant.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 12/02/2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

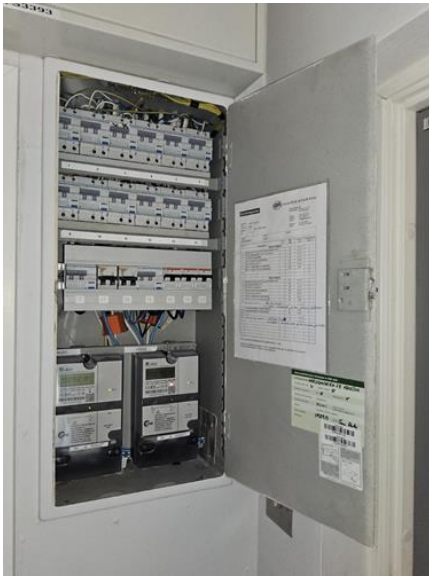
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Felles sikringskap.]



Våtrom - [Fuktmåling bad.]



Våtrom - [Sluk bad.]

Egenerklæring

Morgedalsveien 28, 4021 STAVANGER

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Morgedalsveien 28

Postadresse

Morgedalsveien 28

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Slutten av 2021

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.

Hele perioden

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

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Tveitevoll, Åsmund

Selger

Liverød, Josefine Adele

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert i 2022. Slått sammen WC og Bad. Nytt gulv, Nytt belegg, nye veggplater, nytt sluk, nye rør, nytt elektrisk med takspotter og varmelabler, nytt rørsystem med rør i rør system og skap, ny WC, ny dusj, nye baderoms møbler, og nytt veggssystem for vaskemaskin og skap.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kj vvs

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vindu i verandadør pga sprekk. Boretslaget fikset.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Farstad

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Vask og Maling av fasade på hele bygget.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

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

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært Ufaglært

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

Oppgradert i forbindelse med oppgraderingen i 2022 - dokumentert av elektriker. Byttet ut gammelt opplegg til nytt (ledninger og strømbrytere), satt inn kurs og spotter, og skjult det elektriske.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Akaso

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt rørsystem i hele bygget samt ny felles varmtvannstank.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sig Halvorsen

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 varmelegger eller ventilasjonslegger?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonslegger?**



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

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Sparklet og malt i 2022. Montert persienner i alle rom. I 2024 ble kjøkkenet oppgradert og utvidet med ny seksjon, ny bekleplate, vask, armatur, fronter og platetopp. Tidligere eier opplyste at vinduer og dører var skiftet før de tok over (trolig 2017), og vedkommende la også det nåværende gulvet i 2017.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31651410

Egenerklærings skjema

Name
Tveitevoll, Åsmund

Date
2026-02-12

Name
Liverød, Josefine Adele

Date
2026-02-12

Identification
 **bankID** Tveitevoll, Åsmund

Identification
 **bankID** Liverød, Josefine Adele



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Tveitevoll, Åsmund
Liverød, Josefine Adele

12/02-2026
12:42:52
12/02-2026
12:44:35

BANKID
BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 16.02.26 Side 1 av 2

Borettslaget Tjensås I	Vår ref.:	124/158
Morgedalsveien 28	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Åsmund Tveitevoll, Josefine Adele Liverød
Organisasjonsnr: 951 201 499	Andelsnr:	158

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	6 818	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	6 268
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	350
Måler:	Varmt vann: 63526651 (1124 - 158)	200

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.03.2026	Tot. utg. i kr.:	6 321	
Felleskostnader:	Felleskostnader			6 121
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(350,00 i Feb. 26)		0
Måler:	Varmt vann: 63526651 (1124 - 158)			200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	333 290	Gjeld siste årsoppg.:	333 290
Klient ajourf. lån:	46 103 029,80	Klient gj. s. årsoppg.:	46 103 029

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367613355, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 16.02.2026: 46 103 030

Andel av saldo: 333 291

Første termin: 30.12.2023Første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2053)

pt.rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Alf Søyland
Adresse: Ivar Ballangruds Gate 28
Postnr/-sted: 4021 STAVANGER
Telefon: Mob.: 45232656
E-post: tjensas1@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.02.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	16 236	Gjeld:	333 290	Andre inntekter:	1 278
		Utgifter:	18 121		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	45 100
Andelsnr:	158	Partialobligasjonsnr:	158

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1974
Gårds/broksnr: 26/295, 26/294, 26/581, 26/305, 26/203, 26/311, 25/115, 26/306
Bygningstype: Terr. blokk

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP562665

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 16.02.26 Side 2 av 2

Borettslaget Tjensås I	Vår ref.:	124/158
Morgedalsveien 28	Type:	Borettslag
4021 STAVANGER	Eiere:	Åsmund Tveitevoll, Josefine Adele Liverød
Organisasjonsnr: 951 201 499		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1974			SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	86
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 - roms type D	P-rom	86
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

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

Borettslaget Tjensås 1.

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

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

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

FELLESUTGIFTER.

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

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

VEDLIKEHOLD:

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

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

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

BOSSTØMMING:

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

SKADER:

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

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

PARKERING:

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

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

BRANNALARM:

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

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

Viktige nummer:

- BRANN 110

- Altibox kundesenter: 05973

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

KABEL TV og INTENETT:

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

BODER:

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

NØKLER:

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

VENTILASJON:

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

FREMLEIE:

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

ENDRINGER:

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

DUGNAD:

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

Hilsen

Styret i Tjensås 1.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Tjensås I.

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.

Mandag 31.03.2025, kl. 18:00

Hotel Energy

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 Fasader

6 Varmepumpe

7 Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7.3 Valg av valgkomité

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Tjensås I

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

Det blir foreslått å heve godtgjørelsen til styret til kr 420 000.-

Denne har stått stille i 10 år, siden 2015.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 420 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Fasader

Grått har lenge vært den mest brukte fargen på hus. Grått har blitt ansett som stilsikkert og trygt. Trenden har nå snudd, til å bruke mer farger inne i leilighetene, og på husfasadene, også på murblokker. Forslagsstiller håper og tror derfor at Borettslaget kan treffe fint med å velge noe mer farger på husene. Borettslaget vil slik også kunne bidra i å fornye atmosfæren til en del av uterommet svært mange bruker til tur, trening og arrangementer. Borettslaget har flere terrasseblokkrekker. Fargene er i dag grå på horisontaltliggende ytterpanel ved trappeoppgang og inne i balkongene. Terrasseblokkene har en side med rette sider med balkonger uten blomsterkasser for etg. 2-4, og en side med blomsterkasser og terrasserte etasjer. Dette medfører at siden som ikke har blomsterkasser i etg 2-4 blir dominert av fargen valgt på fasaden, hele året, slik som terrasseblokken i Oscar Mathisensgate, hvor denne siden vender utover, og dominerer boligområdets «inngang». Se vedlegg for mer informasjon og forslag.

Forslag til vedtak: Borettslaget vil ved neste ommaling av fasader på terrasseblokkene fornye fargevalget. Formålet er en tidsriktig fargefornyelse tilpasset terrasseblokkenes to sider, uten at dette medfører økte kostnader utover selve ommalingen. Det bør for en av fargene tas utgangspunkt i fargen på dagens ytterdører (mørkerød med innslag av jord), samt innhentes tidsriktige komplementerende fargepaletter utarbeidet av fargehandlere/produsenter.

Det åpnes for ulike farger på terrasseblokkene, ettersom de har ulike omgivelser.

Det kan opprettes en fargekomite, med representanter for de ulike blokkerekkene.

Styrets innstilling: Styret takker for engasjementet, men styret har allerede inngått avtale med entreprenør om fasade vask og maling av fasade i tilnærmet like farger slik per i dag.

Styret ber derfor generalforsamlingen stille seg bak styrets allerede inngåtte avtale.

6. Varmepumpe

Vi er interessert i å få avklart spørsmålet om innlegging av varmpumpe, kostnader og eventuelt tilskudd. Er dette en sak for generalforsamlingen eller en ordinær styresak?

mvh Walter Husebø, Morgedalsvegen 20.

Forslag til vedtak: Styret vurderer saken

Styrets innstilling: Styret ønsker en kort diskusjon, om det er ønskelig å åpne opp for installasjon av varmpumper eller ikke.

Ved stort flertall av ønsker for installasjon av varmpumper, vil styret vil styret utarbeide retningslinjer for installasjon/plassering og krav til plassering med mer. Så vil dette bli innlemmet i vedtektene og endelig fastsettes i ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7.3 Valg av valgkomité

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styreleder og et styremedlem velges som delegat til Bate sin generalforsamling

124 Borettslaget Tjensås I

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		10 860 492	9 705 048	11 333 455
Andre driftsinntekter	1	150 496	68 589	0
Lading el-bil		94 056	106 850	83 750
Sum inntekter		11 105 044	9 880 487	11 417 205
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	593 320	593 320	465 120
Avskrivninger	7	160 068	160 068	0
Forretningsførerhonorar		333 984	324 564	351 352
Tilleggstjenester forretningsfører		7 207	6 796	6 796
Revisjonshonorar	3	28 607	17 126	22 400
Vaktmestertjenester		875 612	784 074	852 800
Drift og vedlikehold	4	4 722 184	2 634 887	1 493 242
TV og/eller internett		349 164	390 307	349 165
Renovering	5	810 746	19 979 543	4 000 000
Forsikringer		1 160 332	1 176 728	1 378 847
Kommunale avgifter		1 601 601	1 665 232	1 907 111
Energi/strøm		322 404	641 421	360 000
Kontingent Boligbyggelag		54 900	54 900	64 050
Administrasjonskostnader		138 163	103 198	122 600
Sum kostnader		11 158 292	28 532 164	11 373 483
Driftsresultat		-53 248	-18 651 677	43 722
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		404 158	169 140	45 000
Rentekostnader		2 564 072	1 457 452	2 498 700
Netto finanskostnader		2 159 914	1 288 312	2 453 700
Resultat	6	-2 213 162	-19 939 989	-2 409 978

124 Borettslaget Tjensås I

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	1 184 775	1 184 775
Bygninger	7	24 882 046	24 882 046
Andre driftsmidler	7	825 212	985 280
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		26 892 033	27 052 101
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		231 527	12 728
Forskuddsbetalte kostnader		1 379 206	1 509 993
Andre fordringer		0	7 551
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 475 912	6 650 428
Sum omløpsmidler		10 086 644	8 180 700
SUM EIENDELER		36 978 677	35 232 800

124 Borettslaget Tjensås I

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		18 300	18 300
Opptjent egenkapital		-19 116 473	-16 903 311
Sum egenkapital	8	-19 098 173	-16 885 011
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	46 806 395	39 050 000
Borettsinnskudd		7 404 000	7 404 000
Sum langsiktig gjeld		54 210 395	46 454 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 859	20 279
Innbetalt strøm		101 400	0
Leverandørgjeld		1 622 160	3 761 626
Påløpne renter		14 195	17 011
Annen kortsiktig gjeld		113 840	1 864 895
Sum kortsiktig gjeld		1 866 454	5 663 811
Sum gjeld		56 076 850	52 117 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 978 677	35 232 800

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tor Alf Søyland
Styreleder

Hege Låder
Styremedlem

Jan Martinussen
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 - Andre driftsinntekter

Innbetaling fra Rogaland Parkering

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	520 000	520 000
Arbeidsgiveravgift	73 320	73 320
Sum personalkostnader	593 320	593 320

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 112 611	2 089 477
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	214 138	203 471
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	47 675	41 323
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	329 587	292 693
6900 Elektronisk kommunikasjon	18 173	7 924
Sum	4 722 184	2 634 887

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Rørprosjekt	442 496	19 979 543
Fasade rekke	368 250	0
Sum	810 746	19 979 543

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-2 213 162	-19 939 989
Opptak av lån	8 249 970	47 271 914
Avdrag på lån	-493 575	-30 800 000
Tilbakeføring av avskrivning	160 068	160 068
Endring disponible midler	5 703 301	-3 308 007
Omløpsmidler	10 086 644	8 180 700
Kortsiktig gjeld	1 866 454	5 663 811
Disponible midler	8 220 190	2 516 889

Disponible midler pr. avdeling

	Totalt	Blokk	Rekke
Disponible midler 01.01	2 516 888	249 994	2 266 894
Resultat	-2 213 162	-1 928 414	-284 748
Opptak lån	8 249 970	8 249 970	0
Avdrag lån	-493 575	-493 575	0
Tilbakeføring av avskrivning	160 068	136 458	23 610
Aktiverte anskaffelser	0	0	0
Endring disponible midler	5 703 301	5 964 439	-261 138
Disponible midler 31.12.	8 220 189	6 214 433	2 005 756

Note 7 - Varige driftsmidler

	Lexmark X658dtfe MFP/NON	Nedgravde avfallscontaineri	Ladeanlegg el-bil	Bygninger	Tomter	Nedgravde avfallscontaineri
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 450	718 500	800 339	23 764 938	1 184 775	425 973
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 450	718 500	800 339	23 764 938	1 184 775	425 973
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 450	0	693 627	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	718 500	106 712	23 764 938	1 184 775	425 973
Årets avskrivninger :	0	0	160 068	0	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2018	2020	1974	1974	2012
Antatt levetid i år :	3		5			

	Vannmålere	Fuglesikring	Oppgradere uteområde OM gt	Leskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 423	179 283	304 561	43 869
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 423	179 283	304 561	43 869
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	163 423	179 283	304 561	43 869
Anskaffelsesår :	2002	2013	2014	2014
Antatt levetid i år :				

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	18 300	0	18 300
Egenkapital	-19 116 473	-2 213 162	-16 903 311
Sum Egenkapital	-19 098 173	-2 213 162	-16 885 011

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16367613355
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	47 300 000
Lånesaldo 01.01:	39 050 000
Avdrag i perioden:	493 575
Opptak i perioden:	8 249 970
Lånesaldo 31.12:	46 806 395
Saldo 5 år frem i tid:	42 976 161

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 54 210 395,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 26 892 033,-.

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

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekkehus	Totalt
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	9 463 728	1 396 764	10 860 492
Andre driftsinntekter	146 261	4 235	150 496
Lading el-bil	94 056	0	94 056
Sum inntekter	9 704 045	1 400 999	11 105 044
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	505 805	87 515	593 320
Avskrivninger	136 458	23 610	160 068
Forretningsførerhonorar	284 721	49 263	333 984
Tilleggstjenester forretningsfører	6 205	1 002	7 207
Revisjonshonorar	24 387	4 220	28 607
Vaktmestertjenester	746 459	129 153	875 612
Drift og vedlikehold	4 089 148	633 036	4 722 184
TV og/eller internett	297 662	51 502	349 164
Renovering	442 496	368 250	810 746
Forsikringer	1 026 695	133 637	1 160 332
Kommunale avgifter	1 365 365	236 236	1 601 601
Energi/strøm	322 404	0	322 404
Kontingent Boligbyggelag	46 802	8 098	54 900
Administrasjonskostnader	118 324	19 839	138 163
Sum kostnader	9 412 932	1 745 360	11 158 292
Driftsresultat	291 113	-344 361	-53 248
Finansielle poster			
Renteinntekter	344 545	59 613	404 158
Rentekostnader	2 564 072	0	2 564 072
Netto finanskostnader	2 219 527	-59 613	2 159 914
Resultat	-1 928 414	-284 748	-2 213 162

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tjensås I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tjensås I

Styreleder	Tor Alf Søyland (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Hege Låder (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Jan Martinussen (sign.)	02.03.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensås I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tjensås I som består av balanse per 31. desember 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 rettviseende 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 og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 6 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

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

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

2025-03-06 15:25:49 UTC



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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Tjensås I

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Tor Alf Søyland

Styremedlem, Jan Martinussen

Styremedlem, Hege Låder

Varamedlem, Noor Mohamed Hussain

Varamedlem, Gjertrud Tove Bjelland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Avholdt 11 styremøter siden nytt styre ble valgt 2024
- Antall saker store og små stk 46
- Vannlekkasjer
- Mange dørlåser er skiftet
- Avholdt dugnad
- HMS Brannøvelse med læringspunkter
- Befaringer på stor og små saker
 - Etterslep fra rør rehab. Prosjektet
 - 50 års gamle rør var moden for rehabiliteing, metoden som ble valgt er anerkjent og gir minst like lang levetid. Det ble trukket ny ledning inne i de gamle.
 - I tillegg ble det montert nytt moderne varmtvanns anlegg med sirkulasjons ledning.
- Kamstrup-registrering iverksatt, måling av forbruk varmtvann, og første faktura er kjørt.
- Utbedring av tak Oskar Mathisens gt 13-19, og byggemøter samt oppfølging av prosjektet
- Drenering og utbedring rundt rekkehus OMgt 30-44 oppfølging av prosjekt
- Tersing/stenging av avløpsrør som stod åpen etter brakkerigg.
- Utbedring av dårlig utført avløp OM gt
- Utbedring på gangveg ved OMgt 38, asfalt kommer vår 25
- Vasket rekkehus fasader mot gaten.
- Flikket og malt betong skivene mellom rekkehusene mot gate. Maling og flikk kledning utestår til våren 25
- Skiftet sand i sandkasse på lekeplass
- Klargjort for oppgradering og maling av hagemøbler
- Registrering av status Villavent Rekkehus. konklusjon er ikke tatt

Lærings punkt etter brannøvelse OMgt 19:

- Lydanlegg /tyfon varsling monteres i oppgangene, Brannvarslerne ble ikke hørt
- Røyk/brannvarslere må byttes til Homly,
- Brannslukke apparat er montert i bod område. Det har ikke vært slukke middel i bodene

Styrets planer fremover

- Vasking og rehabilitering av blokkenes fasade oppstart vår 2025

Arbeidet vil foregå fra april og utover avhengig av vær, mhp maling.

Flikk-maling blir også utført på kledning rekkehusene vår/sommer 2025 avh. av været

- Utbedring og skift masse og belegg rømningsvei fra nedre parkering MO10

Fjerne vannsig fra plen ut på gangvei Morgedalsveien 10

planer videre 2026-28

- Utbedring og skifte av Taktekking på blokkene i Morgedalsveien 10-32 vurderes.

På samme måte som er gjort i OMgt 13-19

- Maling av Rekkehus vurderes fortløpende, ble sist utført i 2017 mulig oppstart 2027.

- Langtidsplan - Asfaltering p-plassene Morgedalsveien, eventuelt flikke sårene som er.

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Sak til Generalforsamling 31.3.2025 – Borettslaget Tjensvoll 1

Farger på fasadene

Grått har lenge vært den mest brukte fargen på hus. Grått har blitt ansett som stilsikkert og trygt, og ettersom mange hus har blitt malt grå anses det som et safe og «bankers» valg. På den måten har mye av Tjensvoll absolutt vært med i tiden når det gjelder denne trenden, ved at mange av husene har blitt mer grå i løpet av de siste 10-20 årene.

Flere har imidlertid påpekt det ensformige i denne gråe bølge og at mye i Norge har blitt malt slik. Kine Angelo, fargeforsker og universitetslektor i Byggekunst, form og farge ved NTNU er en av disse, og hun uttalte for noen år siden:

– Et helt nabolag med grå hus gjør ikke bare noe med trivselen og atmosfæren. Det gjør noe med synet vårt. Gråtoner i få variasjoner bidrar til at vi ikke klarer å skille kontraster like godt, og at vi oppfatter lite lys.

https://www.nrk.no/trondelag/xl/norge-i-koks_-kalk-og-gratt-1.13078142

Trenden har nå snudd, til å bruke mer farger inne i leilighetene, og på husfasadene, også på murblokker. Forslagsstiller håper og tror derfor at Borettslaget kan treffe fint med å velge noe mer farger på husene. Borettslaget vil slik også kunne bidra i å fornye atmosfæren til en del av uterommet svært mange bruker til tur, trening og arrangementer.

Borettslaget har flere terrasseblokkrekker. Fargene er i dag grå på horisontaltliggende ytterpanel ved trappeoppgang og inne i balkongene. Terrasseblokkene har en side med rette sider med balkonger uten blomsterkasser for etg. 2-4, og en side med blomsterkasser og terrasserte etasjer. Dette medfører at siden som ikke har blomsterkasser i etg 2-4 blir dominert av fargen valgt på fasaden, hele året, slik som terrasseblokken i Oscar Mathisensgate, hvor denne siden vender utover, og dominerer boligområdets «inngang».



Omgivelsene på andre siden av denne blokka er også stort sett gråfargede bygninger (DNB-Arena osv.)

For terrasseblokkene i Morgedalsvegen er blomsterkassene vendt ut mot veien, og dette gir et litt annet inntrykk. Omgivelsene på andre siden er her et grøntdrag.



Forslag til vedtak:

Borettslaget vil ved neste ommaling av fasader på terrasseblokkene fornye fargevalget. Formålet er en tidsriktig fargefornyelse tilpasset terrasseblokkenes to sider, uten at dette medfører økte kostnader utover selve ommalingen. Det bør for en av fargene tas utgangspunkt i fargen på dagens ytterdører (mørkerød med innslag av jord), samt innhentes tidsriktige komplementerende fargepaletter utarbeidet av fargehandlere/produsenter.

Det åpnes for ulike farger på terrasseblokkene, ettersom de har ulike omgivelser.

Det kan opprettes en fargekomite, med representanter for de ulike blokkerekkene.

Inspirasjon:

Det er ikke så mye som skal til. En mulig start, kan være slik, hvor kun trappeoppgangene på begge sider blir markert med mer farge, hvor ytterdørens farge og plassering er utgangspunktet.



Videre kan balkongene og balkongveggene - for ikke å gjøre endringen for stor - holdes i 2 lysere farger f.eks. hvitaktig/beigeaktig (som endring fra dagens grå balkongvegger), fra matchende fargepalett med innslag av jord (ikke illustrert i bildet over). Det er også mer spenstige fargemuligheter, samt sideveggene til trappeoppgangen kan også markeres tydeligere om ønskelig.

Ser vi på blokkene helt øverst i Morgedalsvegen, som også har siden uten blomsterkasser ut mot veien, har også disse innslag av rødt, og foreslått nybygg ved DNB-Arena er også foreslått med innslag av rødt og tre. Slik vil fargeforslaget henge godt sammen med områdets nåværende og kommende omgivelser.

Det viser seg at blokkene i Tjensvoll 1 også har hatt noe liknende farger før, men her ble også balkongveggene malt i rødt, (lysere rødt enn foreslått nå). Å ha røde balkongvegger foreslås ikke nå.

Blokkenes farger fra 2009 (googlemap):



Med vennlig hilsen

Nina Methi

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

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

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

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

Alminnelige ordensregler.

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

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

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

Utendørs tørking av tøy samt 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 velferdsmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 5-2 i husleieloven).

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

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

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

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

Ro i boligene.

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

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

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre.

Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

Utstyr, skilt m.v.

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

Parkering.

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

Særlig for blokkbebyggelse.

Sykler, ski, 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 sjananse 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 _____

Grunnkart

Adresse: Morgedalsveien 28, 4021 STAVANGER
Gnr/Bnr: 26/295/0/0
Dato: 2026-02-09
Målestokk: 1:2,000

Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Morgedalsveien 28, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 26/295/0/0

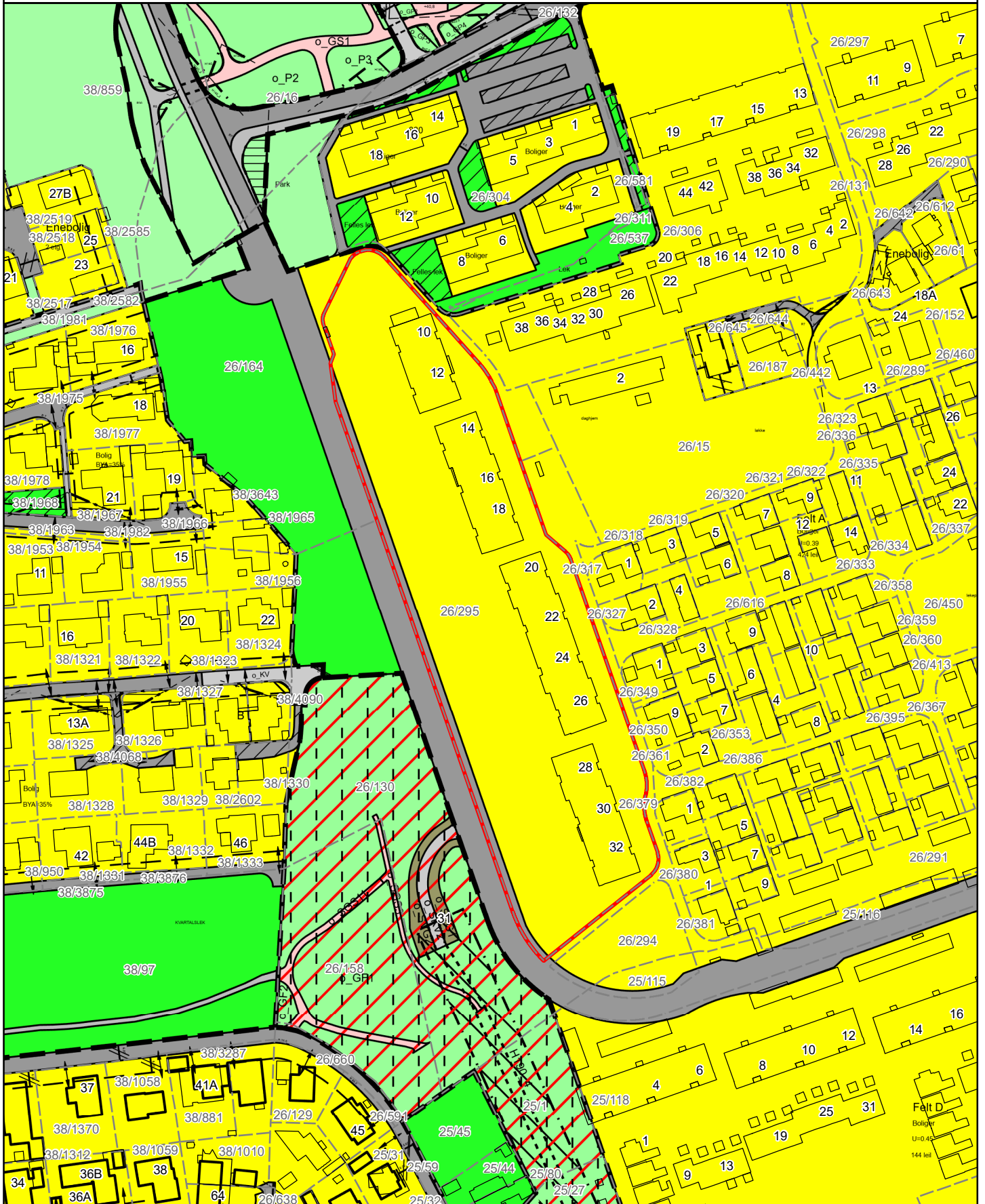
Dato: 2026-02-09

Målestokk: 1:2,000

Planident: 600

Ikrafttredelsesdato: 27.7.1971

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Morgedalsveien 28, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 26/295/0/0

Dato: 2026-02-09

Målestokk: 1:2,000

Planident: 2873

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune

