

# Velkommen til Tjensås III B/L

[Styret i B/L Tjensås III](#) ønsker deg velkommen til vårt borettslag. Vi håper du vil finne deg til rette her og at du vil gjøre ditt for at B/L Tjensås III skal være et trivelig boområde for oss alle.

Dersom du har noe på hjertet, enten det er noe du er misfornøyd med, eller om du har ideer og forslag så ta gjerne kontakt med styret.

Vår webside/hjemmeside på nettet er <http://tjensaas3.net>. Her finner du annen nyttig beboerinformasjon, hvem som til enhver tid sitter i styret samt oversikt over vedtatte [ordensregler](#) og [vedtekter](#) for borettslaget.

## Innhold

|      |                                           |   |
|------|-------------------------------------------|---|
| 1    | Litt om borettslag .....                  | 2 |
| 1.1  | Hva er et borettslag (B/L)? .....         | 2 |
| 1.2  | Hva går "andel fellesutgifter" til? ..... | 2 |
| 2    | Om Tjensås III borettslag .....           | 3 |
| 2.1  | Historikk .....                           | 3 |
| 2.2  | Beskrivelse av feltet .....               | 3 |
| 2.3  | Vedlikehold .....                         | 3 |
| 2.4  | Bosstømming .....                         | 3 |
| 2.5  | Dugnad .....                              | 4 |
| 2.6  | Tjensvoll Servicesentral (TSS) .....      | 4 |
| 2.7  | Bruksoverlating/utleie/fremleie .....     | 4 |
| 2.8  | Bilkjøring og parkering i gaten .....     | 5 |
| 2.9  | Parkeringsplassen .....                   | 5 |
| 2.10 | Husdyrhold .....                          | 5 |
| 2.11 | Tepperisting .....                        | 5 |
| 3    | Om leiligheten .....                      | 5 |
| 3.1  | Ventilasjon .....                         | 5 |
| 3.2  | Elektriske installasjoner .....           | 6 |
| 3.3  | Sanitærutstyr .....                       | 6 |
| 3.4  | Varmtvannsbereder .....                   | 6 |
| 3.5  | Vannlås og hovedstoppekran .....          | 6 |
| 3.6  | Skifting av pakninger .....               | 6 |
| 3.7  | Vaske- og oppvaskemaskin .....            | 6 |
| 3.8  | Brannsikring .....                        | 7 |
| 3.9  | Antenne / kabel .....                     | 7 |
| 3.10 | Forsikring .....                          | 7 |
| 3.11 | Knuste vinduer .....                      | 7 |
| 3.12 | Nøkler .....                              | 7 |
| 3.13 | Låser .....                               | 7 |
| 3.14 | Garasjeanlegg .....                       | 8 |
| 3.15 | Boder .....                               | 8 |
| 3.16 | Terrasser blokker /blomsterkasser .....   | 8 |
| 3.17 | Fasadeendring/utbygging .....             | 8 |

# 1 Litt om borettslag

## 1.1 Hva er et borettslag (B/L)?

For å rydde vekk en del misforståelser som vanligvis hersker, vil vi forklare litt om hva et borettslag er.

Den som kjøper leilighet i et borettslag, kjøper samtidig en andel. Alle andelseiere i et borettslag eier sammen alle bygninger og tomten som disse står på, inkludert fellesarealene.

[BATE](#) (tidligere Stavanger Boligbyggelag) er forretningsfører for borettslaget og bidrar bl.a. med råd og veiledning til styret og andelseier.

Den daglige driften av borettslaget blir ivaretatt av et styre som velges av andelseiere på generalforsamlingen. Retningslinjer for driften av et borettslag er fastsatt i [Lov om borettslag](#) og borettslagets vedtekter.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang i året. Hver andelseier har en stemme. Det er kun anledning til å gi en fullmakt pr. andelseier ved avstemninger uten andelseier tilstede.

Generalforsamlingen er borettslaget øverste myndighet. Vi oppfordrer alle til å møte på generalforsamlingen. Det er her du får orientering om viktige saker som angår ditt borettslag, og det er her du har anledning til å stemme over fremlagte forslag.

## 1.2 Hva går "andel fellesutgifter" til?

Alle borettslagets utgifter blir fordelt mellom andelseierne etter en fordelingsnøkkel basert på leilighetens størrelse.

Fellesutgiftene går til:

- renter og avdrag på lån
- kommunale avgifter
- bosstømming
- forsikring av bygningsmassen
- forretningsførsel
- utgifter til vedlikehold
- kabel TV /felles bredbånd GET
- Tjensvoll Servicesentral
- med mer...

## 2 Om Tjensås III borettslag

### 2.1 Historikk

Borettslaget (B/L) Tjensås III ble ferdigstilt i 1978 og ligger mellom Tellusveien i sør og Solborgveien i nord. Feltets adresse er Astraveien.

### 2.2 Beskrivelse av feltet

Feltet består av:

- 48 leiligheter i 2 terrasseblokker (areal 59,5 / 76,4 / 81,6 og 92 kvm)
- 22 leiligheter i 2-manns boliger (areal 60 kvm)
- 18 eneboliger (areal 100 kvm)

Til sammen 88 boenheter

### 2.3 Vedlikehold

**Ytre vedlikehold:** Det formelle ansvaret for ytre vedlikehold ligger hos borettslaget. Ytre vedlikehold omfatter bygningene, garasjene og bodene. Det som derimot andelseier selv har satt opp skal vedlikeholdes av andelseier selv. Eksempler på dette er terrasser, levegger, gjerder osv. Beis/materialer til dette holdes også av andelseier. Dersom du ser noe som burde vert utbedret og som kommer inn under borettslagets ansvar, ber vi deg gi beskjed til styret så fort som mulig.

**Innvendig vedlikehold:** Alt innvendig vedlikehold, inkludert dører, vinduer, elektrisk anlegg og sanitærutstyr er andelseier ansvar. Unntak fra dette er sikringsboks/skap og ventilasjonsanlegg.

Andelseier har plikt til å holde leiligheten ved like.

For mer informasjon om vedlikeholdsplikten til andelseier og borettslag, se vedtektene for B/L Tjensås III under pkt 5. Du finner vedtektene på vår webside.

### 2.4 Bosstømming

Fra og med høsten 2013 har alle beboerne i Tjensås III tilgang til nedgravde bosscontainere oppe ved parkeringsplassen.

Spesielle brikker må benyttes til å åpne bosslukene. Sammen med brikkene er levert et skriv fra Stavanger kommune om hvordan de nedgravde avfallscontainerne benyttes.

Containerne er merket slik:

**Papp/papir (grønn):** Papir, aviser, kartong

**Bioavfall (brun):** Matavfall og annet biologisk avfall

**Restavfall (2 containere, blå):** Her legges annet avfall som ikke passer i grønn eller brun dunk.

Dersom større ting (tepper, reoler etc.) skal kastes, må en selv kjøre det til Forus avfallsstasjon eller til Sele boss plass. Elektriske apparater kan leveres til elektroforhandlere (forpliktet til å ta imot) når en kjøper nytt, eller levere på Forus avfallsstasjon eller til Sele boss plass. Retur av slikt avfall er gratis!

Tjensvoll senteret har Miljøstasjon for kasting av plast / isopor, flasker og metall. Benytt denne!

## 2.5 Dugnad

Hver vår avholdes dugnad. Etter en kopp kaffe eller 2 rydder vi i borettslagets fellesområder (ikke private hager) for rusk og rask og utfører andre små og større oppgaver.

Ved å gjøre dette arbeidet på dugnad sparer vi penger, som vi ellers måtte betale andre for å gjøre. Dessuten er det kjekt med dugnad. Du blir kjent med naboer og andre beboere, og dette virker positivt på miljøet i nabolaget.

Vi oppfordrer alle til å møte på dugnad! La ikke andre gjøre din jobb. Det gjør ingen ting om du ikke er i stand til å ta så hardt i, bare du møter opp. Kanskje kan du holde øye med andres barn så de voksne får frie hender til å arbeide? Eller ta med en kanne kaffe eller noen vafler til felles pause hygge?

Det blir plassert ut containere i området den uken vi har dugnad.

## 2.6 Tjensvoll Servicesentral (TSS)

[TSS](#) er et sameie mellom flere borettslag i området.

B/L Tjensås III har fra starten av hatt TSS til å utføre følgende oppgaver:

- soping av fellesareal.
- felles ute arealer og veier ryddes for avfall.
- felles belysning kontrolleres / skiftes.
- vedlikehold av grøntanlegg.
- plenklipping.
- snørydding, salting og strøing.
- TSS kan hjelpe med vaktmestertjenester for en lav pris
- TSS har åpningstid mandag - fredag kl. 07:30– 15:00
- Tlf.51557542 / e-post: [tjensvoll.servicesentral@gmail.no](mailto:tjensvoll.servicesentral@gmail.no)

## 2.7 Bruksoverlating/utleie/[fremleie](#)

Dersom du ønsker å leie ut leiligheten din må styret gi skriftlig samtykke om dette. Se [vedtektene](#) for nærmere informasjon vedr bruksoverlating.

## 2.8 Bilkjøring og parkering i gaten

Kjøring i gaten er ikke tillatt, bortsett fra ved nødvendig syke og varetransport, slik det står på skiltene ved innkjørslene. Merk at forbudet også gjelder for mopeder og motorsykler.

Dersom du må kjøre inn skal kjøringen foregå i gangfart. Du skal til enhver tid kunne stanse for et barn som kommer løpende.

Det er barn her i B/L Tjensås III, men vi har ikke ett å miste.

Når du har utført ditt nødvendige ærend inne ved huset, skal bilen kjøres ut med det samme. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser på parkeringsplassen og ikke inne i gaten. Bilen skal ikke parkeres ved husene selv om du snart skal ut å kjøre igjen.

Parkerte biler kan være til hinder for utrykningskjøretøy, og i krisesituasjoner kan det stå om sekunder. Dessuten står bilene i veien for andre beboere, barns lek, søppelbiler etc.

## 2.9 Parkeringsplassen

(Gjeste)parkeringsplassen er primært forbeholdt gjester.

Ny parkeringsregulering fra 10.10.2021: Parkering med gyldig p-tillatelse.

Har du 1 stk garasjeplass så skal du IKKE parkere på gjesteparkeringen.

De som leier garasjeplass, skal konsekvent parkere i garasje. Jfr §4.1 punkt 3 i våre vedtekter. Se forøvrig ny informasjon på hjemmesiden.

## 2.10 Husdyrhold

Det er tillatt å ha husdyr i borettslaget vårt så lenge disse ikke er til sjenanse for andre. Alle dyr skal registreres hos styret i borettslaget. [Søknad om dyrehold](#) finner du på websiden vår under 'Lover, Vedtekter, Skjema'

## 2.11 Tepperisting

Tepperisting i blokkene skal ikke foregå fra balkong 2-3-4 etasje. Til dette formål har B/L satt opp et eget teppestativ mellom blokkene. Husk: Det er ikke kjekt å få naboens rusk og rask på egen dørmatte eller balkong.

## 3 Om leiligheten

For utfyllende informasjon vedr vedlikeholdsplikt Andelseier/B/L Tjensås III, se vedtektene. Vedtektene finner du på vår webside på nettet.

### 3.1 Ventilasjon

Når dører og vinduer er stengt, er ventilene og vifteanlegget den eneste muligheten leiligheten har for å "puste". Denne ventilasjonen er av avgjørende betydning for at

huset skal fungerer. Frisk luft må inn i huset og vanndamp må ut. Viktig at ventiler er åpne.

### 3.2 Elektriske installasjoner

Endringer av det elektriske anlegget må kun utføres av autorisert installatør. Sikringsskap er borettslagets ansvar. Innvendige installasjoner er andelseiers. Alle utvendige tiltak er søknadspliktige til styret. Arbeid skal ikke påbegynnes før søknad er innvilget. Samsvarserklæring skal sendes styret i etterkant.

### 3.3 Sanitærutstyr

Knust WC/vask må erstattes av andelseier selv.

### 3.4 Varmtvannsbereder

Vedlikehold av varmtvannsberedere er borettslagets ansvar.

### 3.5 Vannlås og hovedstoppekran

Hvis vannet renner seint ut av servanten er det tegn på at vannlåsen fylles av rusk, hår og lignende. Nedre del av vannlåsen skrues da av og innholdet fjernes. Husk å sette en bøtte under før låsen skrues av. Husk å rense vannlås fra bad.

Gjør deg kjent med hvor hovedstoppekranen finnes i din leilighet. Normalt skal den finnes på kjøkken under vask. Kontakt styret eller TSS hvis du er i tvil. På websiden under Beboerinformasjon / HMS finnes en egen plansje for [stenging av hovedkran blokkene](#) for hver leilighet og for alle 4 leiligheter fra sykkelboden.

Ved lekkasje må hovedstoppekranen stenges omgående Deretter ringer du Tjensvoll Servicesentral og gir beskjed om hva som har hendt, tlf. 51557542. For akutte saker ved kveld eller helg ring IF vakttelefon: 21492400. Oppgi vårt polisenummer: SP562676

### 3.6 Skifting av pakninger

Det er ikke til å unngå at pakninger blir slitt eller at det legger seg rusk på dem. Det er viktig at pakninger skiftes hurtigst mulig, slik at batteriet ikke blir ødelagt, og at irr fra kobberrøret fester seg til porselenet.

### 3.7 Vaske- og oppvaskemaskin

Dersom vaske- og oppvaskemaskin er montert i rom uten sluk, kan det bli store vannskader ved eventuelle feil på maskin eller rør føringer til og fra denne.

Leiligheten bør ikke forlates når maskinen går, og ved reiser skal kran og vannledning stenges.

### 3.8 Brannsikring

Husene i B/L Tjensås III står tett, og det må derfor utvises særlig forsiktighet med tanke på brann.

Røykvarsler og brannslukkingsapparater i hver leilighet hører med til brannsikring, og må derfor holdes i orden. I hver leilighet skal det være minst en røykvarsler og ett brannslukningsapparat. Husk å sjekke med jevne mellomrom at batteriet virker og at apparatet er i orden.

B/L Tjensås III sørger for service på brannslukningsapparater og brannslanger i garasjeanlegg, fellesrom og oppganger i blokkene.

### 3.9 Antenne / kabel

B/L Tjensås III får TV-signaler fra Get.

Fra 1. januar 2016 har vi inngått en ny og [forbedret avtale](#) med Get.

Ordensreglene for borettslaget slår fast at beboer ikke kan sette opp ekstra antenner, inkl. parabolantenner, uten at det er søkt om dette gjennom styret.

### 3.10 Forsikring

Det er tegnet bygningsforsikring for alle bygninger i IF skadeforsikring. Innbo- og løsøreforsikring må tegnes av hver enkelt.

### 3.11 Knuste vinduer

Borettslagets forsikring dekker skader ved knuste vinduer. Dersom et vindu blir knust, sørger andelseier for å kontakte TSS (51557542) som tar saken videre. Dersom beboer selv er årsak til skaden og har utvist grov uaktsomhet, må egenandel betales selv.

### 3.12 Nøkler

Nye systemnøkler til hoveddør bestilles med rekvisisjon fra Tjensvoll Service Sentral (51557542). Styret forutsetter at det er systemlås i alle leilighetene.

Hvis nøkkel er mistet eller beboer ikke kommer inn, skal TSS kontaktes i arbeidstiden. Utenom arbeidstid kan Falck Falck (tlf. 02222) kontaktes. TSS har ikke lenger noen avtale med Falck, og beboer må bekoste det hele etter regning fra Falck.

### 3.13 Låser

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av låsene i sin leilighet og garasje. Smøring av låsene med jevne mellomrom er nødvendig.

Reparasjon av lås og sylinder kan bestilles via TSS - og belastes beboer.

### 3.14 Garasjeanlegg

Alle boenheter (88) disponerer garasje plass i garasjen under blokkene. Ved kjøp av andelen skal du informert om hvilket nummer du skal benytte.

Nøkkel til garasjeanlegget skal du få fra forrige eier. Denne kan benyttes ved åpning av porten. Garasjeportåpner kan du kjøpe fra forrige eier eller hos Servicesentralen.

Noen beboere trenger ekstra garasje plass. Styret disponerer dessverre ikke ekstra plasser, da alle er opptatt. Men vi vet at en del beboere ikke har bil, og derfor står plassen tom. Noter ned plasser som står tomme over noe tid, og kontakt styret for navn og nummer. Så kan du selv sjekke om de ønsker å leie ut.

### 3.15 Boder

Alle boenheter disponerer bod (utvendig eller innvendig).

For hver oppgang i *blokkene* disponerer beboerne på hver side 1 fellesrom beregnet for lagring av sykler, barnevogner etc. I taket her finnes hovedstoppekran for de 4 leilighetene på gjeldende side.

Husk at disse fellesrom ikke skal benyttes til langtidslagring av utstyr eller boss!

Fellesrommene inneholder også boder (3 stk.) for beboerne i 2.-4. etasje. I tillegg har disse beboerne også adgang til en bod i trappeoppgangen / repot under inngang til leiligheten.

Beboere i 1. etasje har innvendig bod i leiligheten. I tillegg disponerer beboer tidligere bossrom mot nord sammen med nabo i første etasje. Beboer har eksklusive tilgang (egen nøkkel) til rommet som bare skal benyttes til lagring av utstyr – ikke avfall.

### 3.16 Terrasser blokker /blomsterkasser

Alle som har planer om å installere innglassing av sin terrasse (foran / bak), må melde/søke om dette til styret. Generalforsamlingen har fastsatt en mal for denne, som skal følges ( Farstad Glass)

Store trær i blomsterkasser er ikke tillatt, de kan resultere i sprekker i betongen og dertil lekkasjer. Ved skade som kan beboer bli belastet egenandel.

### 3.17 Fasadeendring/utbygging

Oppsett av ekstrabod, levegger, markiser eller pergola etc som utgjør en endring på fasaden er søknadspliktig til styret.



Søknad må innholde:

- skriftlig søknad
- tegninger 1:50
- situasjons plan der bolig og utbyggingsareal er merket. (ikke nødvendig ved fasade endring)
- signert nabovarsel fra alle berørte naboer.

*Med hilsen og lykke til  
Styret i B/L Tjensås III*

*(<http://tjensaas3.net>)*

*Oppdatert: 11. okt. 2021*