

A modern, three-story apartment building with a dark wood facade. The building features large windows and balconies with wooden railings. In the foreground, there is a wooden deck area with two white wire chairs and some plants. The sky is blue with light clouds.

aktiv.

Rustabakken 40, 4027 STAVANGER

Tasta - Romslig og innholdsrikt rekkehus med 3 soverom og to bad. Parkering i felles garasjeanlegg.



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 29 336,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 988 899,-
Felleskostn.: Kr 6 598,-
Selger: Gunnar Kvam
Lara De Meira Pereira Kvam

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 132/137 kvm
Tomtstr.: 9496 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 3633
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1404240127

Romslig rekkehus med 3 soverom og to bad. Parkering i felles garasje.

Rustabakken ligger i et etterspurt og familievennlig området på Tasta. Her har man kort avstand til barne- og ungdomskole og barnehager.

Om boligen kan det nevnes følgende:

- 3 soverom
- 2 bad
- smart planløsning
- to balkonger og en terrasse med pent opparbeidet bed
- gode solforhold
- parkering i lukket anlegg med direkte tilgang til boligen
- el-billader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Tilstandsrapport	61
Nabolagsprofil	138
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 137 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underteasje

BRA-i: 7 m²

BRA-e: 5 m²

1. etasje

BRA-i: 67 m²

2. etasje

BRA-i: 58 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje

25 m²

1. etasje

6 m²

2. etasje

12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9496 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Tasta i et meget familievennlig nabolag.

Området i sin helhet er tilrettelagt for barnefamilier og det vi trenger og bruker i hverdagen. Her har man både barneskole, ungdomsskole samt barnehage i kort avstand fra boligen. Stort idrettsanlegg og treningssentre. Nærhet til turområdet ved Tastaveden, Stokkavannet samt Mosvannet.

Senteret Alt i Tasta ligger i gangavstand. Der har man 30 butikker og to spisesteder. Fra Tasta har man enkel tilgang til E39 som gir en mulighet til raskt å komme seg ut i bydelene.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og blokkleiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Tasta skole (1-7 kl.)

Byfjord skole (1-7 kl.)

Teinå skole (1-7 kl.)

Tastarustå skole (8-10 kl.)

Tastaveden skole (8-10 kl.)

Barnehager

Smietunet barnehage (1-5 år)

Smiene barnehage (1-5 år)

Espira Tastarustå (0-5 år)

Fritid

Aspebingen ballbinge

SATS Tasta

Toppform Tr.senter avd. Tasta

Offentlig kommunikasjon

Buss: Rustaveien, ca 4 min, Linje 5 og 15, N89

Tog: Stavanger stasjon, ca 8 min, Linje F5, L5

Flyplass: Stavanger Sola ca 18 min

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Platting og takterrasser med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong(mellom 1.etasje og underetasjen).

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innhold

2. etasje: stue, gang, to soverom, bad

1. etasje: entré, soverom, bad, teknisk rom/bod, stue/kjøkken

U. etasje: entré, trapperom, bod

Standard

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong(mellom 1.etasje og underetasjen).

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Dokumentasjon i form av ferdigattest. Boligen har lakkert tretrapp. Boligen har hvite slette innvendige dører.

***Våtrom**

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ikke synlig lekkasje ventil/drenerings hull under vegghengt klosett. Ut i fra alder(bad bygget etter 2012) kan sisternen kan være utstyrt med SafetyBagvannnett pose rundt sisternen som fanger opp fukt ved en eventuell lekkasje. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad 2

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke synlig lekkasje ventil/drenerings hull under vegghengt klosett. Ut i fra alder(bad bygget etter 2012) kan sisternen kan være utstyrt med SafetyBag-vanntett pose rundt sisternen som fanger opp fukt ved en eventuell lekkasje. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Vannbåren varme i begge bad, stuer og gang. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Tg er kun satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2- avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

*Utvendig

Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedøren i 1.etasje har skader i karm og pakning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, evt bytte pakning.

*Innvendig

1. etasje - bad

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade/merker etter fukt nederst på den ene dørlisten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

1.etasje -bad

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er manglende fall til sluk i dusjen. Fuger bærer preg av misfarging og kalkutslag. Misfargingen skyldes i all hovedsak en kjemisk reaksjon mellom sementbaserte fugemasser/lim og fukt. Kalkutslaget kan blant annet komme av manglende fall på undergulvet. Dette vil ikke ha innvirkning på badets tetthet, forutsatt at membran er fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskiftning av fuger.

2. etasje - bad

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fuger mellom gulvfliser i dusjen har litt kalkutslag. Misfargingen skyldes i all hovedsak en kjemisk reaksjon mellom sementbaserte fugemasser/lim og fukt.

Kalkutslaget kan blant annet komme av manglende fall på undergulvet. Dette vil ikke ha innvirkning på badets tetthet, forutsatt at membran er fagmessig

montert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

*Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av rørlegger

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Kurs 14 er ikke beskrevet i oversikten. For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer

Kjøkkenvindu.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Kjøkken vinduet har esinger/fuktmerker i foringen og på listverk. Utvendig har vinduet fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduet skal i følge eier byttes i regi av borettslaget(prisestimat er derfor ikke oppgitt).

Informasjon under "standard" er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Alexander Tønnessen datert 14.01.25.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale om TV og bredbånd via Telia.

Parkering

I felles garasjeanlegg på eget oppmerket området.

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring

Polisenummer

SP0002529800

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene for februar er på kr 6.948,- pga betaling av medlemskontigent til Bate på kr 350,-.

Intervju med selger:

Når kjøpte dere eiendommen? Oktober 2019

Hva var avgjørende for valget deres? Beliggenhet til Tasta Senter, butikker og Stavanger Sentrum. Innhold, moderne bolig med 2 bad, god takhøyde, romslig garasje, terrasse/ balkonger.

Hvorfor skal dere flytte? Behov for flere soverom

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest? Det er en varm bolig med mye naturlig lys. Garasje løsning og gåavstanden til Tasta senter og barnehage.

Hva har dere likt best med området? Kort gange til butikker og turstier. Nærhet til Stavanger sentrum

Er det noe dere ikke er fornøyd med? Egentlig ikke

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området? Det er varmt hele året, det eneste som endrer seg er det naturlig lyset om vinteren.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord! Romslig, varm og sentral

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.

Faktureres andelseier direkte. Ikke inkludert i felleskostnadene.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 212 348

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 849 390

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er utregnet via Skatteetatens boligkalkulator og er gjeldende for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, lønn etc.
Forretningsførerhonorar
Tilleggstjenester forretningsfører
Revisjonshonorar
Vaktmestertjenester
Drift og vedlikehold
TV og/eller internett
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/strøm
Kontingent Boligbyggelag
Administrasjonskostnader

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene for februar er på kr 6.948,- pga betaling av medlemskontingent til Bate på kr 350,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 598

Andel Fellesgjeld

Kr 29 336

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.01.2025

Andel fellesformue

Kr 89 290

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tastagården 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

999276474

Andelsnummer

23

Om borettslaget

- 40 rekkehus fordelt på seks rekker.
- Parkering i felles garasjeanlegg. Tilrettelagt for elbillading. Kontakt styret for informasjon.
- Se i ordensreglene angående bestemmelser om dyrehold. Skriftlig søknad rettes til styret.
- Borettslaget har kollektiv avtale om TV og bredbånd via Telia.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Vaktmesteravtale
- Formingsveileder
- 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.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Gjennomgang dører og vinduer, befaring uteområde/inneområde. Byttet lys i garasje (lysstoffrør led), byttet postkasser, byttet gatelysene, gjennomgått faste avtaler, nødvendig vedlikeholdsarbeid, oppgradert måkevern, jevnlig gjennomgang av økonomi.

HMS-arbeid:

Befaringer garasje, kontroll av lekeplass/uteområder, kontroll av brannslukker, årlig kontroll
brannsentral, 2 ganger kontroll av byggmassen, oppfølging el-billading,

Styrets planer fremover

-Årlig kontroll av byggmassen (tak, vinduer, dører mm)

-Planlegge for maling 2025, (værutsatt side)

-Oppfølging av ulovlig lading av el-bil/hybrid.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 135611481, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 02.01.2025: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 02.01.2025: 105 963 379

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.09.2017 Første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 30.09.2043)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 3 142 843

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 3 018 230

*Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Lånummer: 16366904607, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.01.2025: 6.26% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 02.01.2025: 1 108 249

Andel av saldo: 29 337

Første termin/første avdrag: 28.06.2023 (siste termin 28.03.2038). Vedlikeholdslån

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 3633 i Stavanger kommune. Andelsnr. 23 i Tastagården 2 Borettslag med orgnr. 999276474

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.03.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Ref reguleringsplan:

*Id: 2513P

Navn: Detaljregulering for felt B7 i plan 1731 Tastarustå

Plantype: 35 - Detaljregulering

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04/23/2018

Delarealer

-Areal 16.57 kvm

Hensynsonenavn H140_4

Rpsikring 140 - Frisiktsone

-Areal 0.0 kvm

Hensynsonenavn H140_5

Rpsikring 140 - Frisiktsone

-Areal 16.57 kvm

Feltnavn f_AVG4

Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

-Areal 14.07 kvm

Feltnavn o_GS6

Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg

-Areal 0.22 kvm

Feltnavn o_GS5

Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg

-Areal 0.0 kvm

Feltnavn f_AVG5

Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

*Id: 1731B6

Navn: Bebyggelsesplan for felt B6, i plan 1731, Tastarustå. Tasta bydel.

Plantype: 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 01/07/2010

Bestemmelser 1731B6 bestemmelser med formingsveileder.pdf

Delarealer

-Areal 25.07 kvm

Feltnavn

Regform 640 - Frisiktsone
-Areal 26.09 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
-Areal 6.96 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
-Areal 37.41 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
-Areal 16.71 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
-Areal 36.51 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
-Areal 6.13 kvm
Feltnavn
Regform 640 - Frisiktsone
-Areal 11.98 kvm
Feltnavn
Regform 620 - Anlegg i grunnen
-Areal 55.11 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 907.23 kvm
Feltnavn R9
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse
-Areal 28.93 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 318.5 kvm
Feltnavn FL3
Regform 750 - Felles lekeareal
-Areal 79.64 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 529.47 kvm

Feltnavn FG7
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 78.85 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 119.23 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 0 kvm
Feltnavn R3
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse
-Areal 102.05 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 38.92 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 8.88 kvm
Feltnavn
Regform 620 - Anlegg i grunnen
-Areal 906.99 kvm
Feltnavn R10
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse
-Areal 79.99 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 71.55 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 48.1 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 0 kvm
Feltnavn FL2
Regform 750 - Felles lekeareal
-Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 430 - Anlegg for lek
-Areal 1159.43 kvm
Feltnavn R5
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse
-Areal 65.8 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal

-Areal 0.08 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
-Areal 76.97 kvm
Feltnavn FA3
Regform 710 - Felles avkjørsel
-Areal 84.92 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 807.05 kvm
Feltnavn R7
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggels
-Areal 374.5 kvm
Feltnavn FG6
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 67.45 kvm
Feltnavn FA8
Regform 710 - Felles avkjørsel
-Areal 92.81 kvm
Feltnavn FA2
Regform 710 - Felles avkjørsel
-Areal 1161.7 kvm
Feltnavn R8
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse
-Areal 163.45 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 0 kvm
Feltnavn R4
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse
-Areal 907.22 kvm
Feltnavn R6
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse
-Areal 72.62 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 75.43 kvm
Feltnavn FA4
Regform 710 - Felles avkjørsel
-Areal 0.53 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
-Areal 879.62 kvm
Feltnavn

Regform 720 - Felles gangareal
-Areal 390.97 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
-Areal 650.71 kvm
Feltnavn
Regform 720 - Felles gangareal
-Areal 0.12 kvm
Feltnavn
Regform 322 - Gangvei
-Areal 0 kvm
Feltnavn o_KV
Rparealformal 2011 - Kjøreveg
-Areal 0 kvm
Feltnavn FG1
Rparealformal 1600 - Uteoppholdsareal

*Id: 1731
Navn: Tastarustå
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04/25/2005
Delarealer
-Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse
-Areal 0.01 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei

**
Kommuneplan:
Id: KP 2023-2040
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11/11/2022
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer
-Areal 10447.61 kvm
Hensynsonenavn H110
Kpsikring 110 - Nedslagsfelt drikkevann

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

29 336 (Andel av fellesgjeld)

4 979 336 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

19 963 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 763 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 988 899 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 999 299 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 002 099 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Ansvarlig megler

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10
4005 Stavanger
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

19.01.2025











Balkong 1.et.

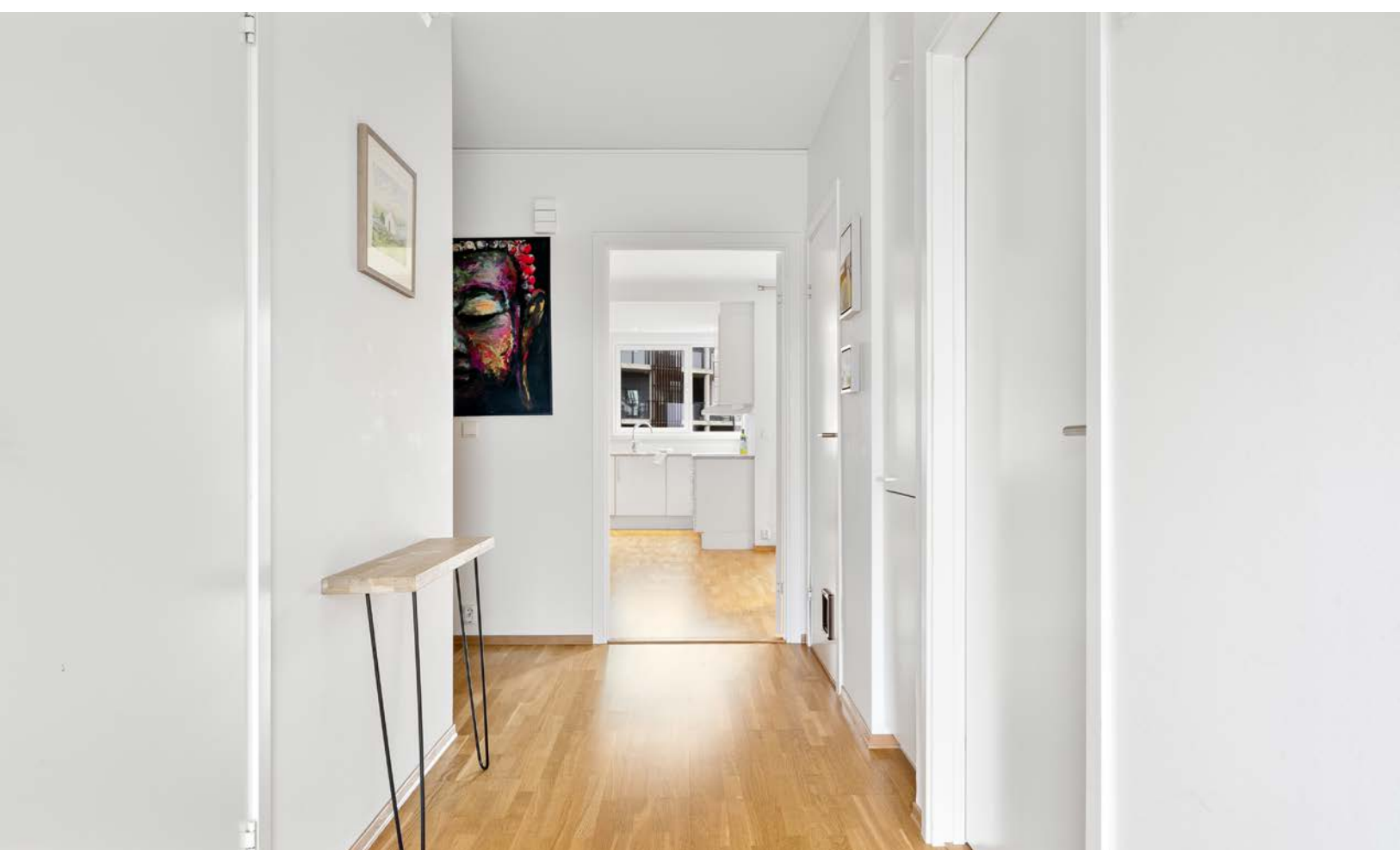


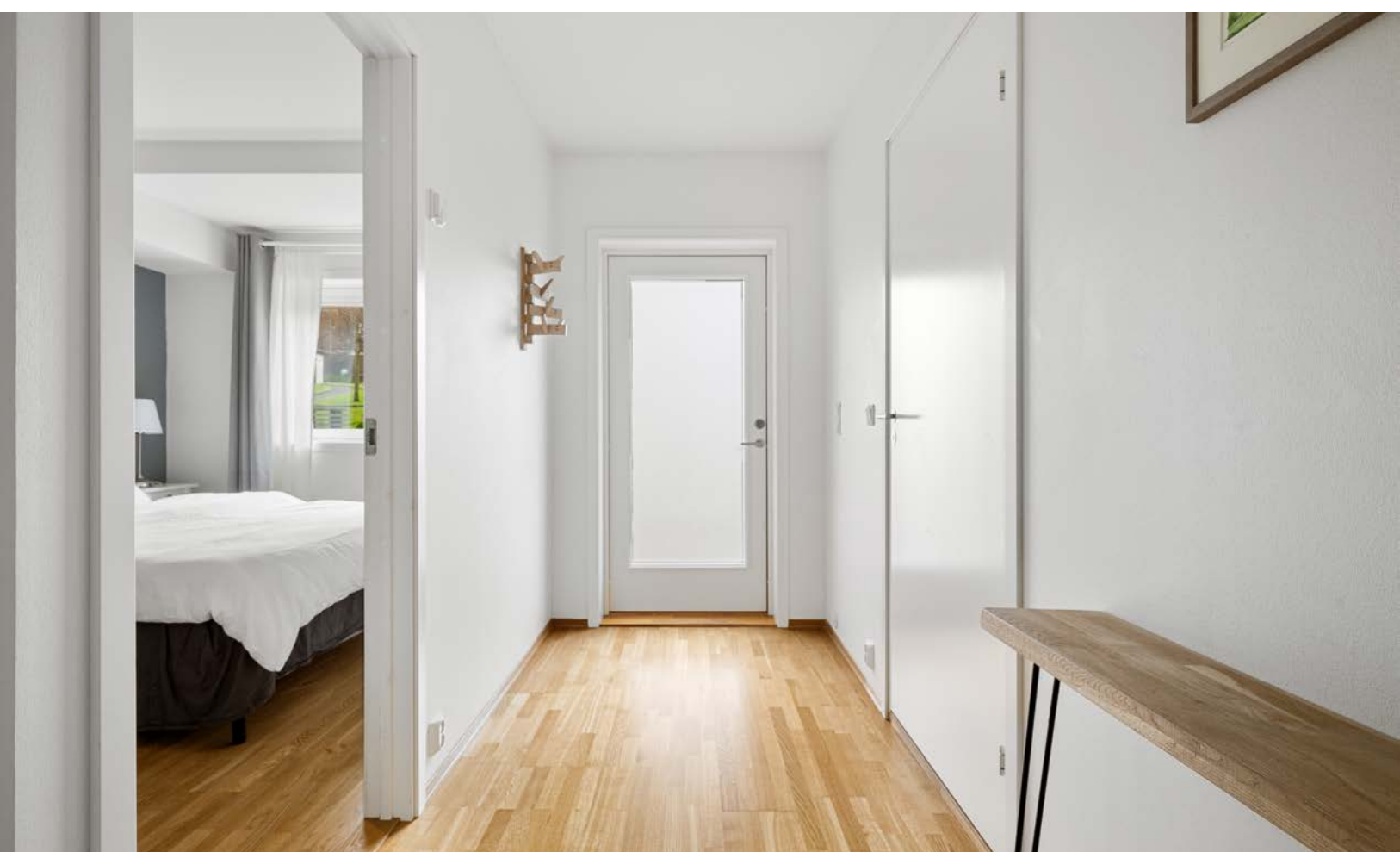






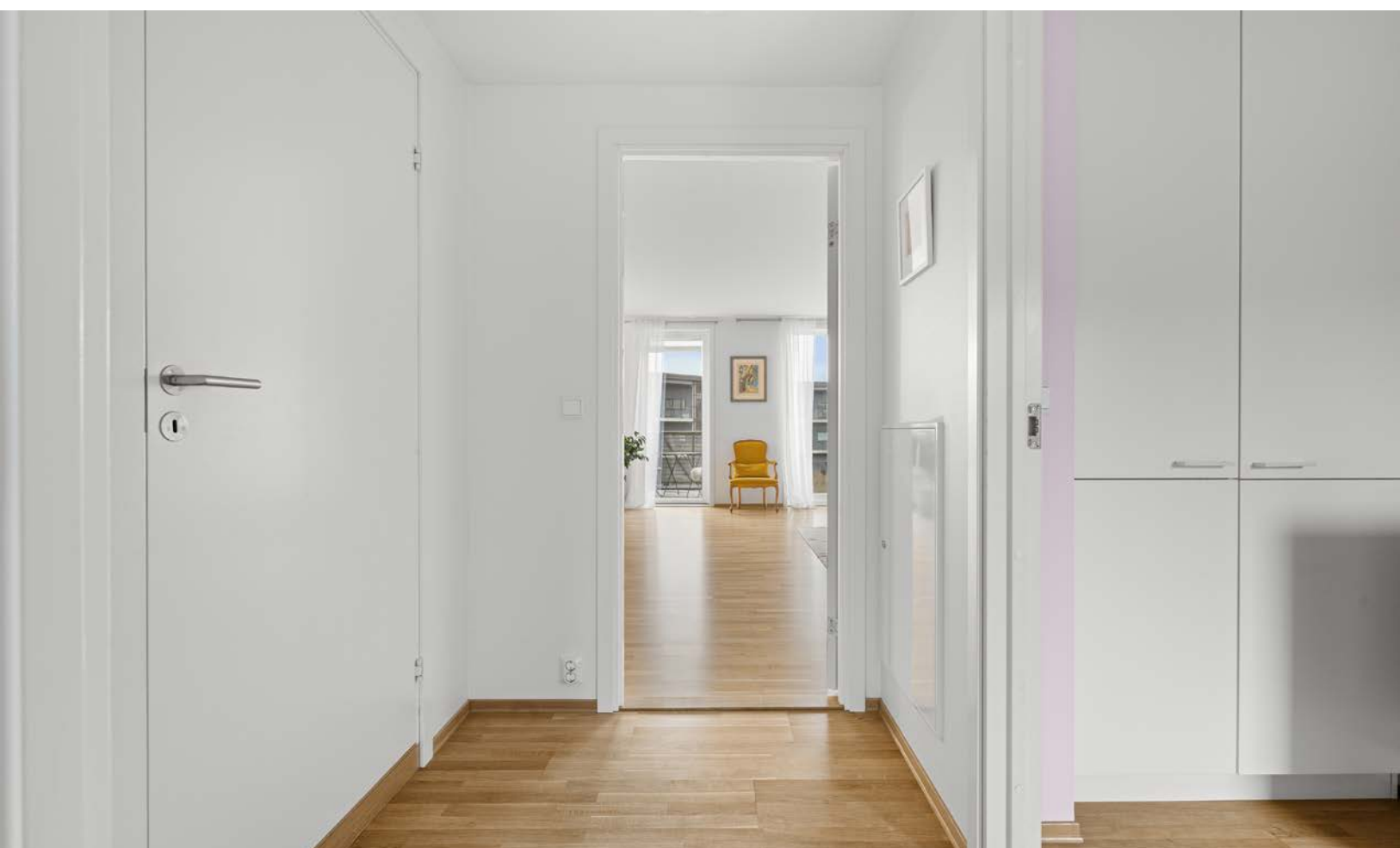








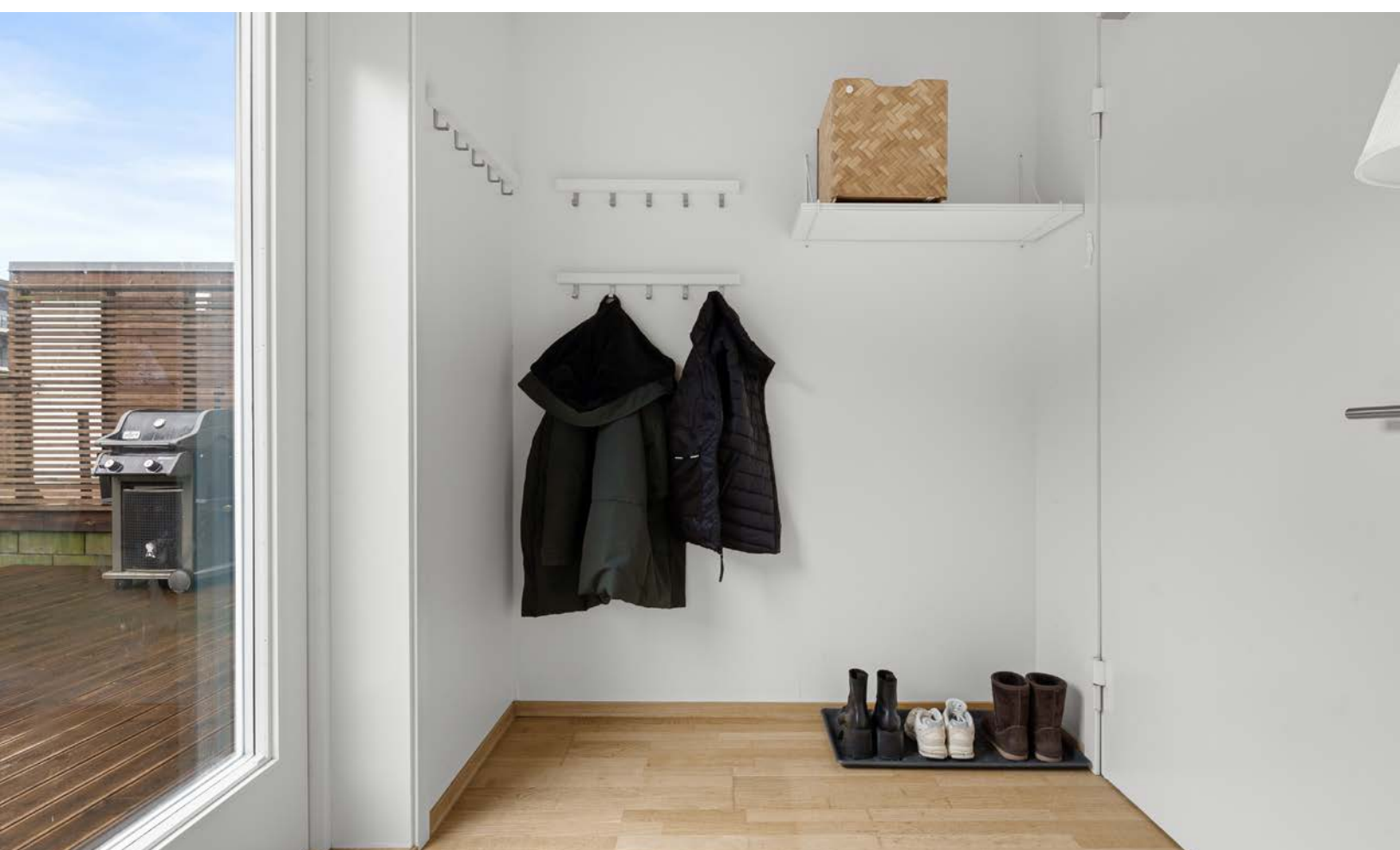


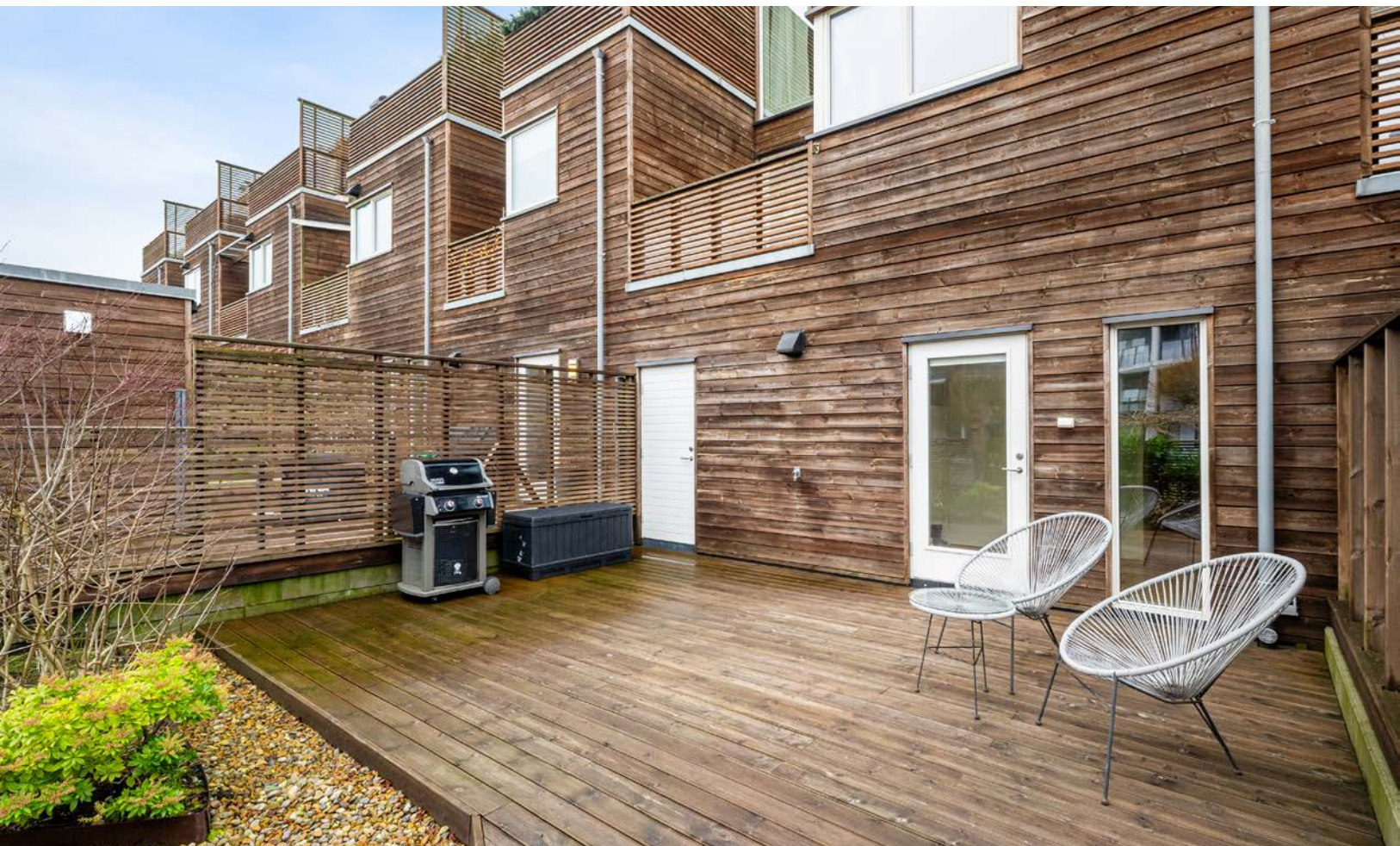


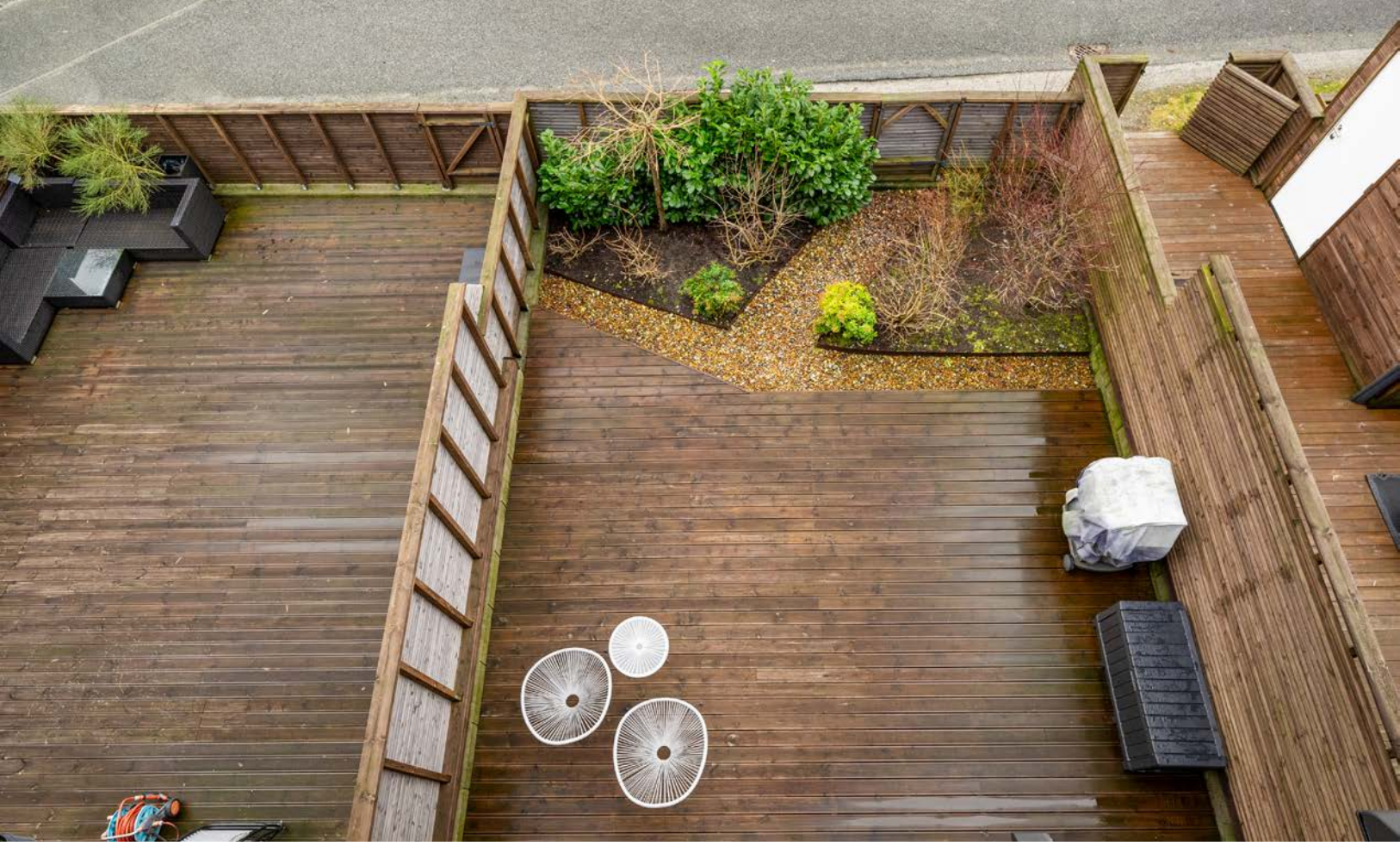














Rustabakken 40



Plantegningen er en illustrasjon. Avvik kan forekomme.
Selger/megler fraskriver seg ansvaret for feil ved plantegningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

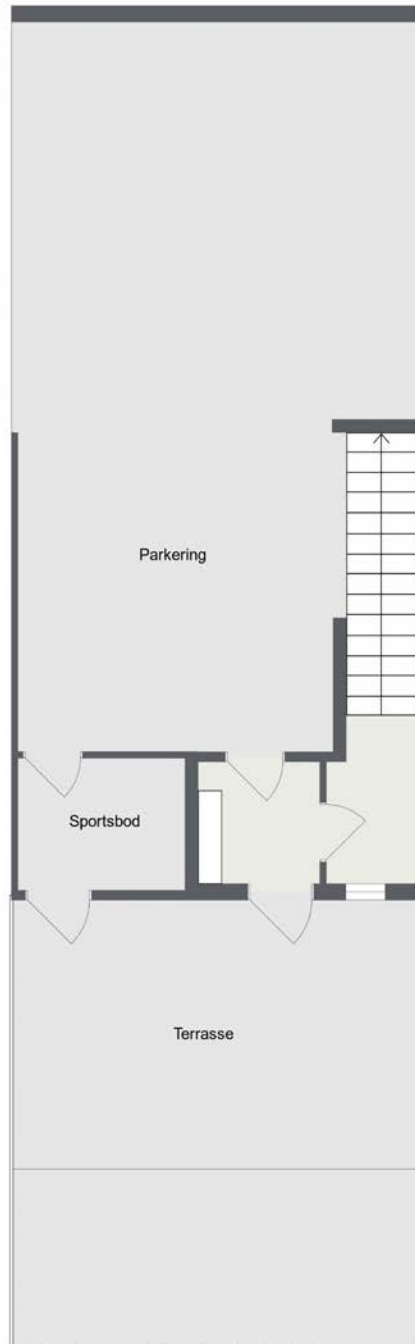
Rustabakken 40



Plantegningen er en illustrasjon. Avvik kan forekomme.
Selger/megler fraskriver seg ansvaret for feil ved plantegningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Rustabakken 40



Plantegningen er en illustrasjon. Avvik kan forekomme.
Selger/megler fraskriver seg ansvaret for feil ved plantegningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1404240127	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lara De Meira Pereira Kvam	Gunnar Kvam
Gateadresse	
Rustabakken 40	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4027
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	SP0002529800

Document reference: 1404240127

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Beskrivelse

Oppdaget råteskade i kjøkkenvindu. Dette er på listen til BBL styret og blir byttet i 2025

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1404240127

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1404240127

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lara Kvam	fe9daeb1e0404cfd211d9eb1c 761dd7a3ed3820d	19.11.2024 19:20:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Kvam	15985d26f3a7783c4d01bb8 1ecdfd0a57aacce16	19.11.2024 19:18:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404240127

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Rustabakken 40, 4027 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 3633

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 09.12.2024

Rapportdato: 14.01.2025

Oppdragsnr.: 12301-2897

Referansenummer: PR7607

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Rekkehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malte ytterdører i tre. Platting og takterrasser med terrassebord av tre. Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten. Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget foreligger (ikke lagt frem på befaringen).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong (mellom 1. etasje og underetasjen). Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest. Boligen har lakkert tretrapp. Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ikke synlig lekkasje ventil/drenerings hull under vegghengt klosett. Ut i fra alder (bad bygget etter 2012) kan sisternen kan være utstyrt med SafetyBag-vanntett pose rundt sisternen som fanger opp fukt ved en eventuell lekkasje. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke synlig lekkasje ventil/drenerings hull under vegghengt klosett. Ut i fra alder (bad bygget etter 2012) kan sisternen kan være utstyrt med SafetyBag-vanntett pose rundt sisternen som fanger opp fukt ved en eventuell lekkasje. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Vannbåren varme i begge bad, stuer og gang. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Tg er kun satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

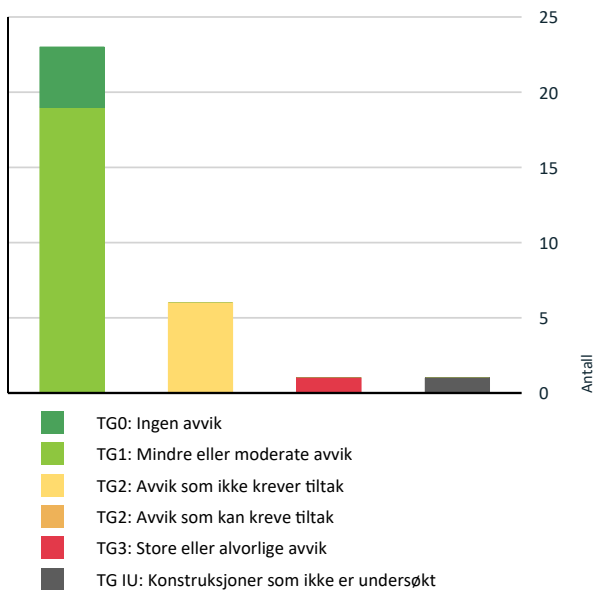
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

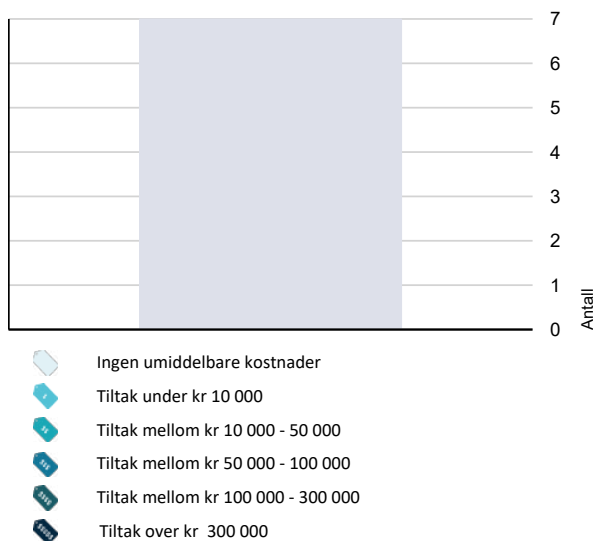
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggheit rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2013

UTVENDIG

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

TG 3 Vinduer

Kjøkkenvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjøkken vinduet har esinger/fuktmerker i foringen og på listverk. Utvendig har vinduet fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduet skal i følge eier byttes i regi av borettslaget (prisestimat er derfor ikke oppgitt).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedøren i 1. etasje har skader i karm og pakning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, evt bytte pakning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting og takterrasser med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

TG 1 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget foreligger (ikke lagt frem på befaringen).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong (mellom 1. etasje og underetasjen).

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentasjon i form av ferdigattest.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

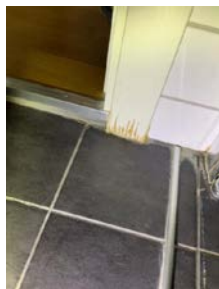
Skade/merker etter fukt nederst på den ene dørlisten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er manglende fall til sluk i dusjen.

Fuger bærer preg av misfarging og kalkutslag.

Misfargingen skyldes i all hovedsak en kjemisk reaksjon mellom sementbaserte fugemasser/lim og fukt. Kalkutslaget kan blant annet komme av manglende fall på undergulvet. Dette vil ikke ha innvirkning på badets tetthet, forutsatt at membran er fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskiftning av fuger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke synlig lekkasje ventil/drenerings hull under vegghengt klosett. Ut i fra alder(bad bygget etter 2012) kan sisternen kan være utstyrt med SafetyBag-vanntett pose rundt sisternen som fanger opp fukt ved en eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fuger mellom gulvfliser i dusjen har litt kalkutslag. Misfargingen skyldes i all hovedsak en kjemisk reaksjon mellom sementbaserte fugemasser/lim og fukt. Kalkutslaget kan blant annet komme av manglende fall på undergulvet. Dette vil ikke ha innvirkning på badets tetthet, forutsatt at membran er fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

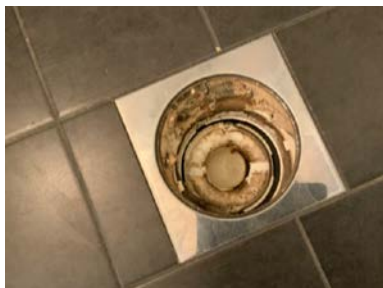
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ikke synlig lekkasje ventil/drenerings hull under veggghengt klosett. Ut i fra alder (bad bygget etter 2012) kan sisternen kan være utstyrt med SafetyBag-vannrettet pose rundt sisternen som fanger opp fukt ved en eventuell lekkasje.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

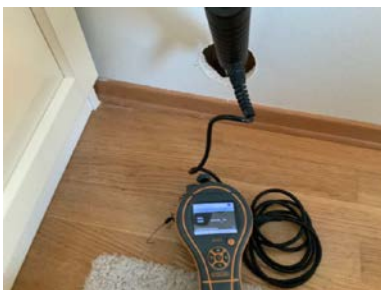
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i begge bad, stuer og gang. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Tg er kun satt med bakgrunn i at funksjon er ivarett.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Montert el bil lader i 2022.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger i forbindelse med el arbeid i 2021 og 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Kurs 14 er ikke beskrevet i oversikten.

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

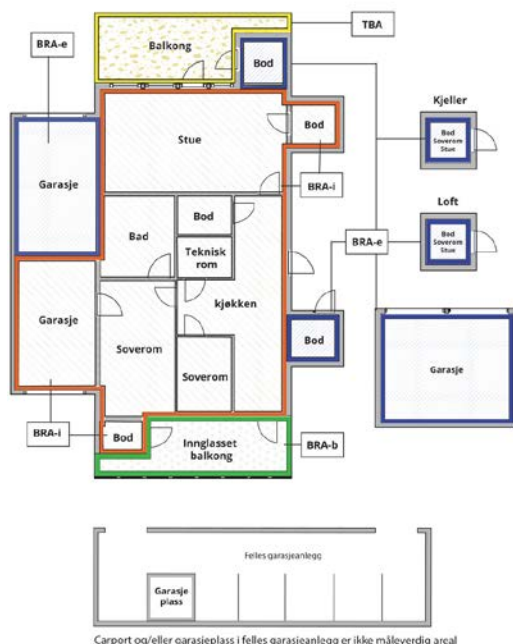
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	58			58	12
1. Etasje	67			67	6
Underetasje	7	5		12	25
SUM	132	5			43
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue , Gang , Soverom , Bad , Soverom 2		
1. Etasje	Entré , Soverom , Bad , Teknisk rom/bod , Stue/kjøkken		
Underetasje	Entré , Trapperom	Bod	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	121	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2024	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Gunnar Kvam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3633		0	10447.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rustabakken 40

Hjemmelshaver

Tastagården 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TASTAGÅRDEN 2 BORETTSLAG	999276474			Kvam Gunnar, Kvam Lara De Meira Pereira

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

23

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Tasta.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger og ferdigattest	14.01.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

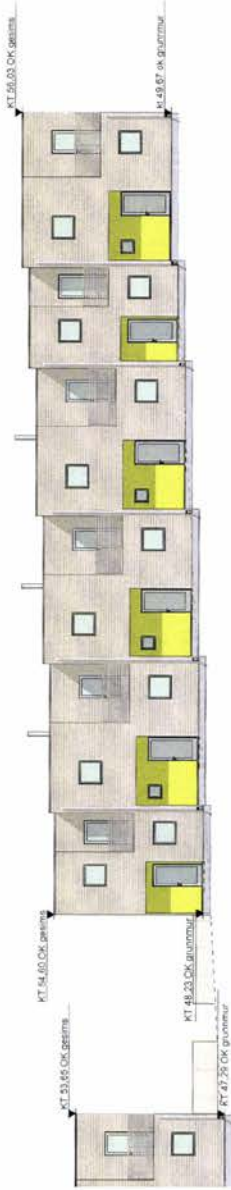
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PR7607>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



R7



R8

Forprosjekt
R7-R8 Nordfasade

Team Sandnes
 Havnegaten 15
 P. b 204
 4303 Sandnes

Telefon: +47 51 60 16 70
 Telefaks: +47 51 60 16 80
 E-post: sandnes@link-signatur.no

LINKSIGNATUR

Tegh. nr

A 20-200-04

Arkitekt

Rekkehuss Tastarustå Felt B6

Mål: 1:200 Dato: 26.05.10 Tegning: EF Kontr.: SON Godkj.: Ansv.: LINKSIGNATUR AS Rev.dato:

SANDNES	
Navn:	LinkSignatur AS
Stilling:	Arkitekt
Adresse:	Havnegaten 15, P. B. 204, 4303 Sandnes
Telefon:	+47 51 60 16 70
Faks:	+47 51 60 16 80
E-post:	sandnes@link-signatur.no
Dato:	26.05.10
Prosjekt:	Rekkehus R7 - R8 JM



R7



R8

Forprosjekt
R7-R8 Sydfasade

Team Sandnes
 Havnegaten 15
 P. B. 204
 4303 Sandnes

LINKSIGNATUR

Telefon: +47 51 60 16 70
 Telefaks: +47 51 60 16 80
 E-post: sandnes@link-signatur.no

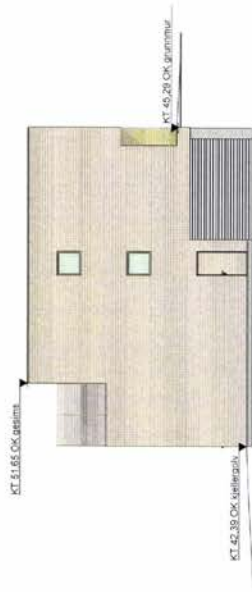
Rekkehus Tasterustå Felt B6

Mål: 1:200 Dato: 26.05.10 Tegner: FF Kontr.: SON Godkj.: Ansv.: LinkSignatur AS Revidering:

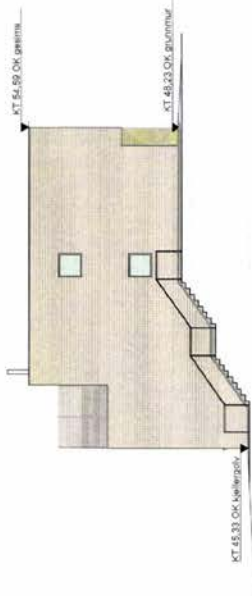
Tegn nr.

A 20-200-09

Indeks

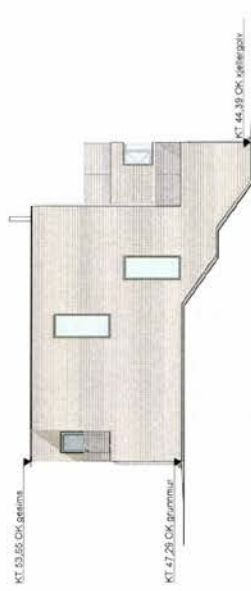


Fasade øst R8

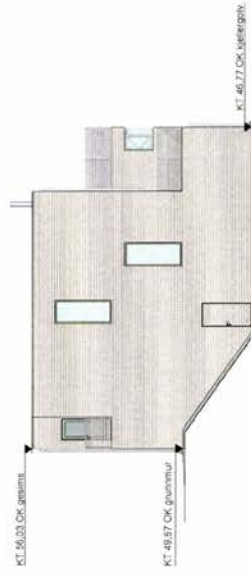


Fasade øst R7

LINKSIGNATUR
Dato: / /
Sign: / /
Ans: / /



Fasade vest R8



Fasade vest R7

Forprosjekt
Fasader øst + vest R7 - R8

Team Sandnes
Havnregaten 15
P. b. 204
4303 Sandnes

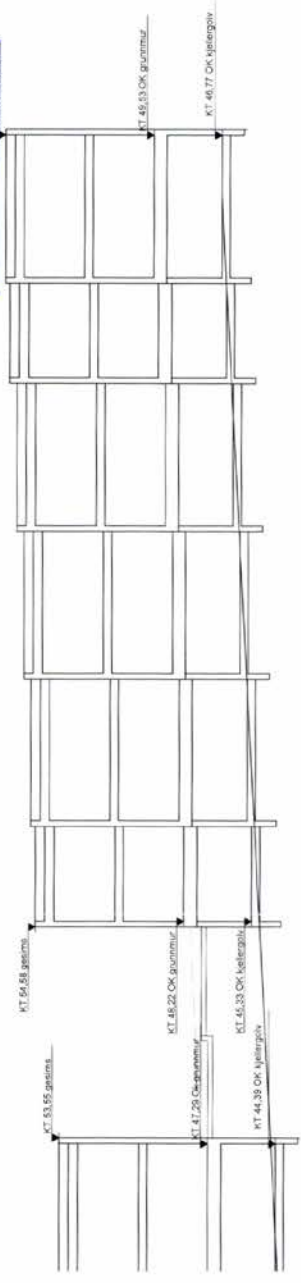
Tegn.nr
A 20_200-12
Jodoks

Rekkehus Tastarustå Felt B6

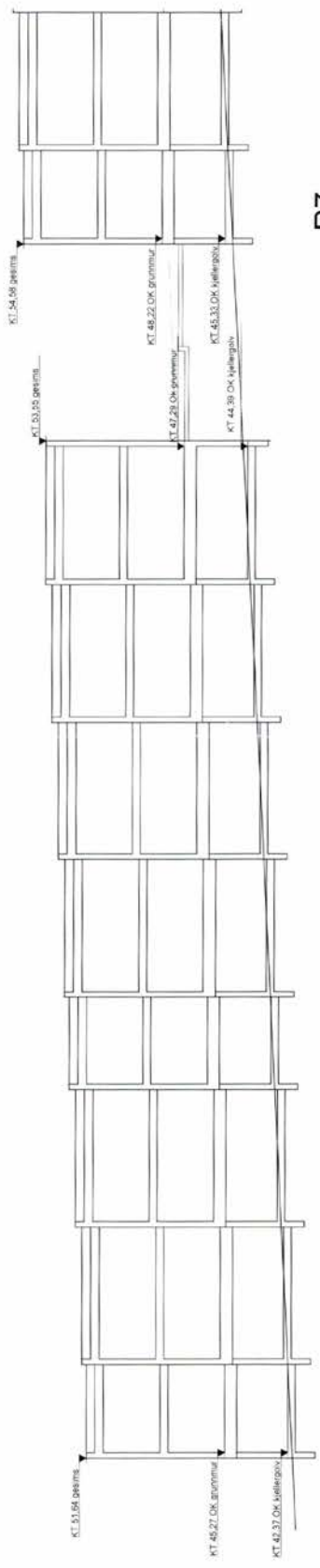
Mål: 1:200 Dato: 26.05.10 Tegn.: SDN Kontr.: Godkj.: Ansv.: LinkSignatur AS Revidert:

LINKSIGNATUR

STAVANGER
 Sandnes AS
 Date: **23 APR. 2010**
 S.nr.: J.M.
 Avd.: Arkivkode: KT 58 8044818



R7



R8

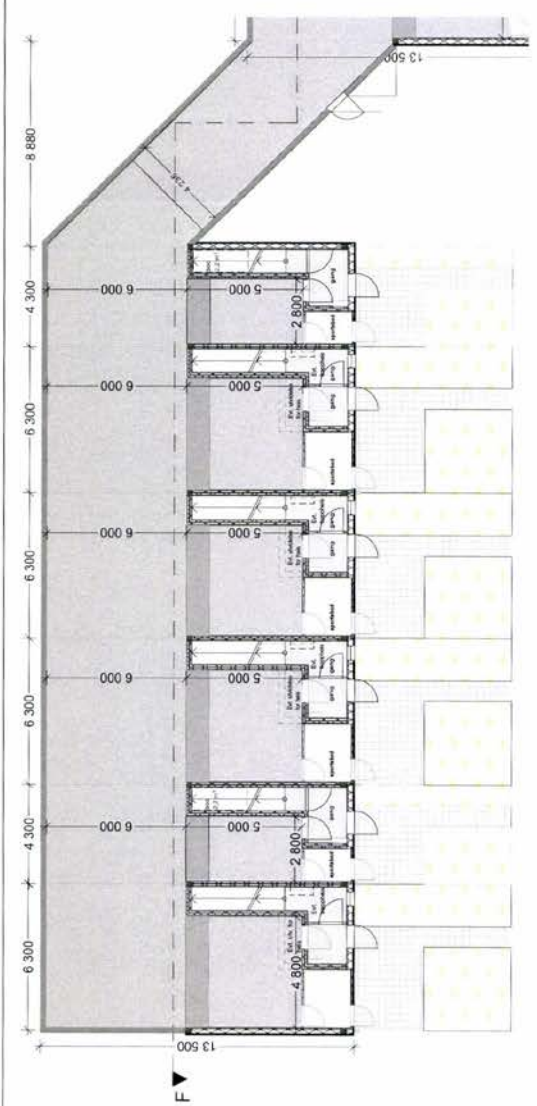
R7

Forprosjekt
Forenklet snitt R7 - R8

LINKSIGNATUR
 Team Sandnes
 Havnegaten 15
 P.b 204
 4303 Sandnes
 Telefon: +47 51 60 16 70
 Telefaks: +47 51 60 16 60
 E.post: sandnes@link-signatur.no

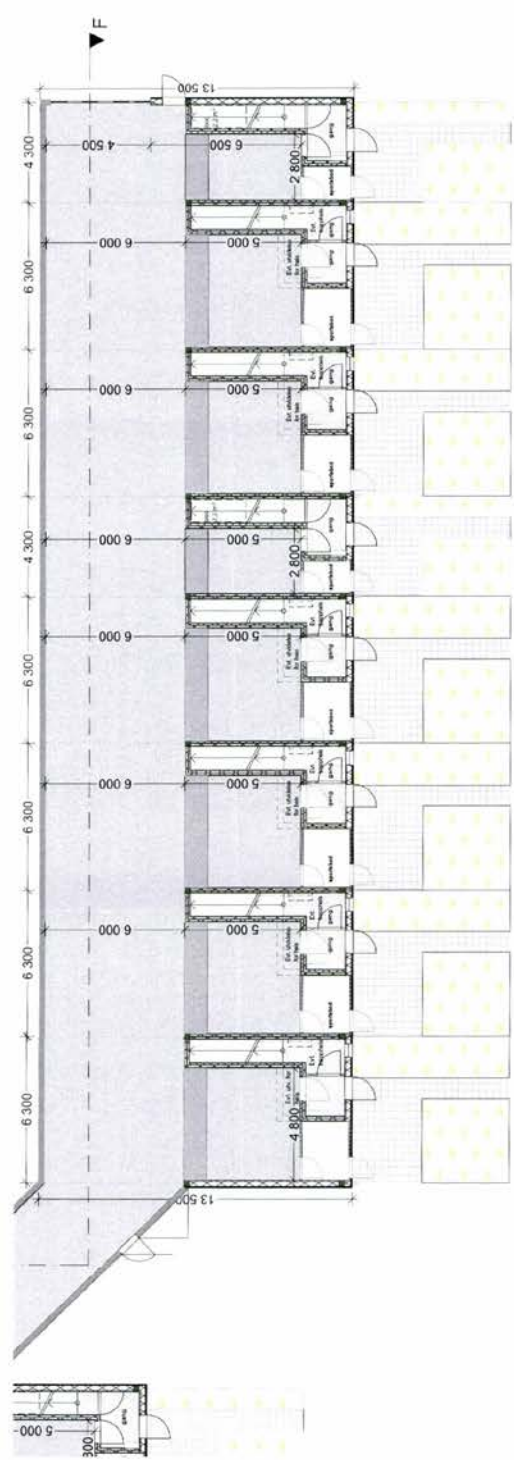
Mål: 1:200 Dato: 20.04.10 Tegning: SON Kontr.: Godkj.: Ansv.: LinkSignatur AS Rev.dato:
 Tegnr.nr: **A 300_06** Løddok:

Rekkehustastarustå Felt B6



R7

STAVEN
 TEIKNINGSSKISSE
 Teiikn. L. N. 2011
 S. ut. 09/18:15 j.m. 3466/16
 Ark. K8. Prosjekt. L. 12



R8

Forprosjekt Underetasje R7 - R8

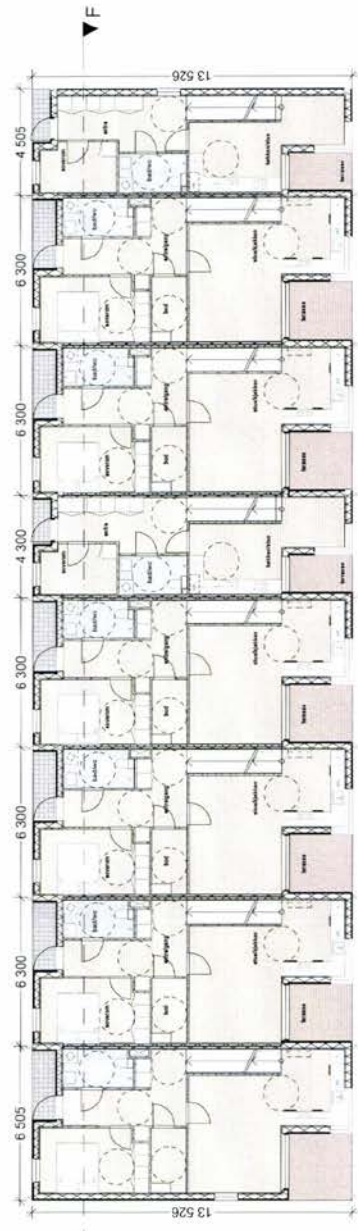
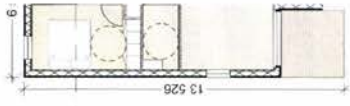
Team Sandries
 Havnegaten 15
 P. b. 204
 4303 Sandries
 Telefon: +47 51 60 16 70
 Telefax: +47 51 60 16 80
 E-post: sandries@link-signatur.no

LINKSIGNATUR

Teigr.nr. **A 20_100_07**
 judds
 Ansvar: LinkSignatur AS



R7



R8

LINKSIGNATUR

Prosjekt: _____

Arbeidsnr.: _____

Rev.: _____

Dato: _____

Prosjektleder: _____

Arbeidsleder: _____

Forprosjekt
1. etasje R7 - R8

Team Sandnes
 Havnegaten 15
 P.b 204
 4303 Sandnes

Telefon: +47 51 60 16 70
 Telefaks: +47 51 60 16 80
 E-post: sandnes@link-signatur.no

LINKSIGNATUR

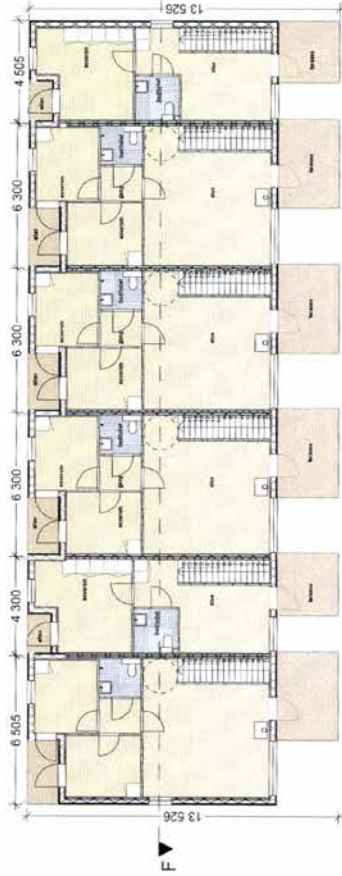
Rekkehus Tasterustå Felt B6

Tegn.nr. A 20_100_08

Mål: 1:200 Dato: 26.05.10 Tegn.: FF Kontr.: SON Godkj.: _____

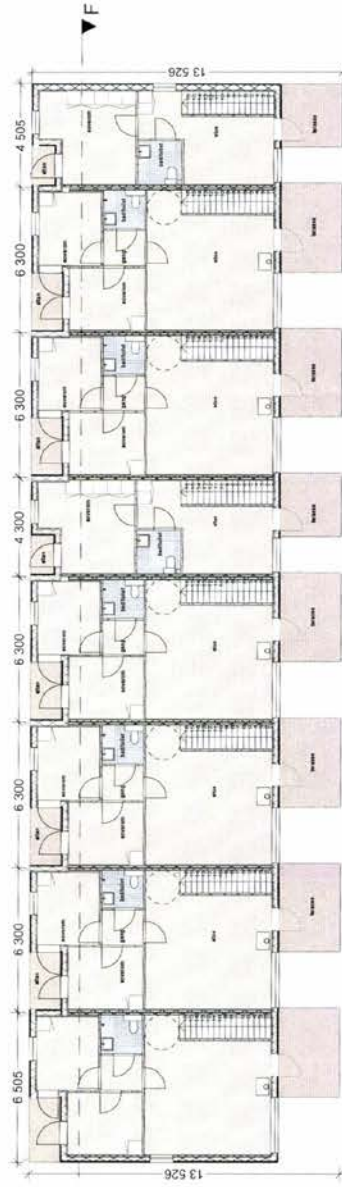
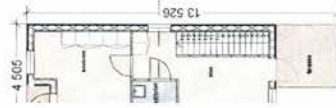
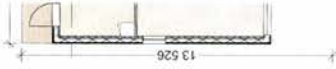
Arbeidsnr.: _____

Revidert: _____



R7

STADT	
Dato	13.05.10
Styrt	J.Ø.
Forb.	Forb. 100



R8

**Forprosjekt
2. etasje R7 - R8**

Team Sandnes
Havnegaten 15
P b 204
4003 Sandnes

Telefon: +47 51 60 16 70
Telefaks: +47 51 60 16 60
E-post: sandnes@link-signatur.no

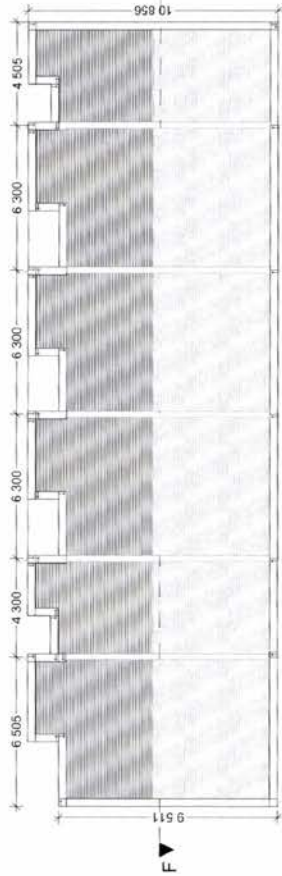
LINKSIGNATUR

Tegn.nr. **A 20_100_09**
Rekkehús Tastarustá Felt B6

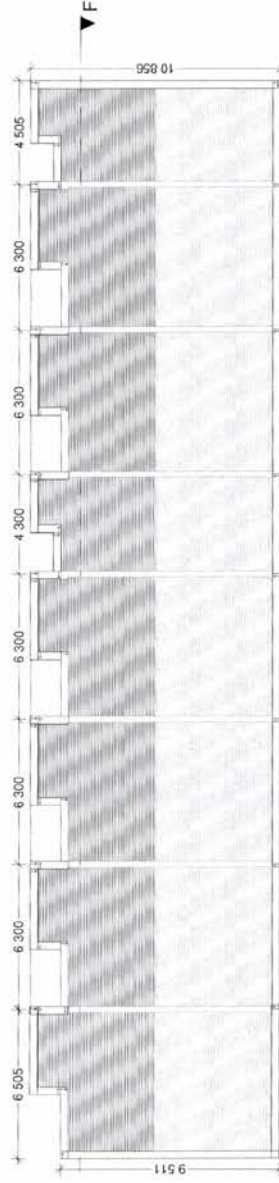
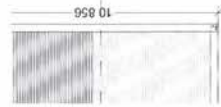
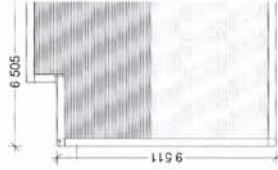
Mål: 1:200 Dato: 26.05.10 Tegn.: FF Kontr.: SON_Grokkj Ansv.: LinkSignatur AS Rev.dato:

Isodoka





R7



R8



**Forprosjekt
Takplan R7 - R8**

Team Sandnes
Havnegaten 15
P b.204
4303 Sandnes

LINKSIGNATUR

Telefon: +47 51 60 16 70
Telefaks: +47 51 60 16 80
E-post: sandnes@link-signatur.no

Tegn.nr **A 20_100_10**

Indeks

Mål: 1:200 Dat: 25.05.10 Tegn.: FF Konr.: SON_Godk.: Ansv.: LinkSignatur AS Riv.dato:



Link arkitektur AS avd Stavanger
Kvitsøygata 10
4014 STAVANGER

Dato: 21.03.2018
Saksnummer: 18/08932-2
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 28/3633 - Nybygg rekkehus felt B6 - Rekke 5 - 10, 40 boliger

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Rustabakken
Link arkitektur AS avd Stavanger
Tastagården 1 Borettslag

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 19.03.2018.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 09.08.2010.

Ferdigattesten gjelder følgende adresser:

Rustabakken 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 06.03.2013.

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

Du kan klage på vedtaket

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

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Rustabakken 40, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3633/0/0
Dato: 2025-01-02 Planident: 1731B6
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 7.1.2010

Stavanger
kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse-frittliggende

Fritidsbebyggelse-konsentrert

Fritidsbebyggelse-blokk

Kolonihage

Sentrumsformål

Kjøpesenter

Forretninger

Offentlig eller privat tjenesteyting

Børnehage

Undervisning

Helse-/omsorgsinstitusjon

Kulturinstitusjon

Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Administrasjon

Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Fritids- og turistformål

Utleiehytter

Fornøylesespark eller temapark

Campingplass

Leirplass

Råstoffutvinning

Steinbrudd og masseuttak

Næringsbebyggelse

Kontor

Hotell/overnatting

Beverting

Industri

Lager

Bensinstasjon/vegsserviceanlegg

Annen næring

Idrettsanlegg

Skianlegg

Skiløypetrasé

Idrettsstadion

Nærmiljøanlegg

Golfbane

Motorsportanlegg

Skytebane

Andre idrettsanlegg



Andre typer bebyggelse og anlegg

Godsterminal

Godslager

Energianlegg

Fjernvarmeanlegg

Vindkraftanlegg

Vann- og avløpsanlegg

Vannforsyningsanlegg

Avløpsanlegg

Renovasjonsanlegg

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Telekommunikasjonsanlegg

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Uthus/haust/badehus

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal

Lekeplass

Gårdsplass

Parsellhage

Annet uteoppholdsareal

Grav- og urnelund

Krematorium

Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning

Bolig/forretning/kontor

Bolig/tjenesteyting

Bolig/kontor

Forretning/kontor

Forretning/kontor/Industri

Forretning/industri

Forretning/kontor/tjenesteyting

Forretning/tjenesteyting

Næring/tjenesteyting

Kontor/lager

Industri/lager

Kontor/industri

Kontor/tjenesteyting

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål





Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

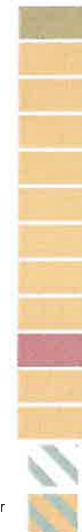
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trasé for jernbane
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Trase for taubane
- Stasjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Lufthavn - landings-/taxebane
- Lufthavn - terminalbygg
- Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
- Landingsplass for helikopter o.a.
- Havn
- Kai
- Havneterminaler
- Havnelager
- Molo
- Navigasjonsinstallasjon
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/ -anlegg



Teknisk infrastruktur

- Energinett
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Vannforsyningsnett
- Avløpsnett
- Overvannsnett
- Avfallssug
- Telekommunikasjonsnett
- Sikningsanlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål



GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Badeplass/ -område
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Vannspeil
- Overvannstillak
- Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål



FORSVARET

4. Forsvaret

- Forsvaret
- Ulike typer militære formål
- Skytefelt/øvingssområde
- Forlegning/leir
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål



Tegnforklaring Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Landbruksformål

Jordbruk

Skogbruk

Seterområde

Gartneri

Peisdyranlegg

Naturformål

Friluftformål

Reindriftsformål

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Naturvern

Jordvern

Særlige landskapshensyn

Vern av kulturminner og kulturmiljø

LNFR-formal kombinert med andre angitte hovedformal



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdsel

Ankringsområde

Opplagsområde

Opplagsområde

Farled

Hoved- og biled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Bøyehavn

Fiske

Fiskeområde

Låssetingsplasser

Gytefelt eller oppvekstområde for yngel

Akvakultur

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg

Fangstbasert levendelagning

Drikkevann

Naturområde

Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Idrett og vannsport

Badeområde

Kombinerte formal i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Angitt formal i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformal





Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

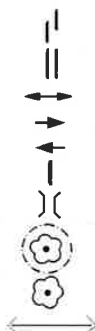
HENSYNSSONER

FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

- RpJuridiskPunkt
- Vegstengning/fysiske kjøresperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Ulkjøring
- Brakar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning



ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Bygggrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiklinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Beverting
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parselhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gateun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspeningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPELLOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPELLOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrek

- Campingplass
- Frluftsområde (på land)
- Frluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonsanlegg utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friskiltone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimaverzone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrengingreper
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøylespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårds plass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNØYLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNØYLESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Røkkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornøylesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgebegrensning

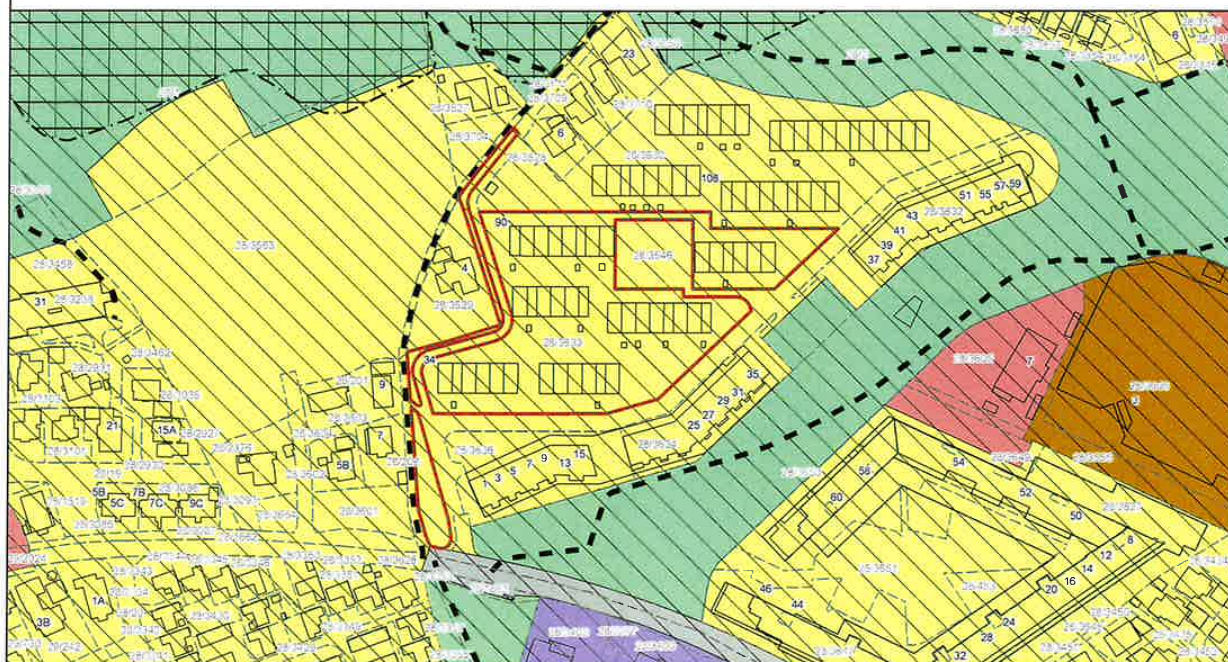
Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspeningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friskiltone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornøylesområder
- 991 - Fornøylesrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan

Adresse: Rustabakken 40, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3633/0/0
Dato: 2025-01-02
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022





Tegnforklaring Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg

	Eksterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og umelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

	Eksterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

	Eksterende Arealformål	Nytt Arealformål
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingssområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

	Eksterende Arealformål	Nytt Arealformål
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

	Eksterende Arealformål	Nytt Arealformål
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstiknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdsel

Ankringsområde

Opplagsområde

Riggområde

Farled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Fiske

Akvakultur

Drikkevann

Naturområde

Friluftsområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 02.01.25 Side 1 av 3

Tastag ³ rden 2 borettslag	V ³ r ref.:	213/23
Rustabakken 40	Type:	Borettslag
4027 STAVANGER	Eiere:	Gunnar Kvam, Lara De Meira Pereira Kvam
Organisasjonsnr: 999 276 474	Andelsnr:	23

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 598

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A konto avdrag	-8 309
	A konto renter	11 618
	A konto renter	-11 618
	Felleskostnader	6 598
	A konto avdrag	8 309
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Feb. 24) 0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.02.2025	Tot. utg. i kr.:	6 948
Felleskostnader:	A konto avdrag	-8 309	
	A konto renter	11 618	
	A konto renter	-11 618	
	Felleskostnader	6 598	
	A konto avdrag	8 309	
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	350	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	29 336	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 209 282
Klient ajourf. l ³ n:	121 584 630,34	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	115 843 654

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 135611481, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.01.2025: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 02.01.2025: 105 963 379

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.09.2017Første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 30.09.2043)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 3 142 843

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 3 018 230

Dette er et IN-l³ n, som gir andelseier mulighet til ³ betale ned hele eller deler av sin andel opptil ³ ret. Kontakt Bate for mer informasjon.L³ nenummer: 16366904607, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.01.2025: 6.26% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 02.01.2025: 1 108 249

Andel av saldo: 29 337

Første termin/første avdrag: 28.06.2023 (siste termin 28.03.2038)

Vedlikeholds l³ n

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arne Larsson

Adresse: Rustabakken 12

Postnr/-sted: 4027 STAVANGER

Telefon: Mob.: 46900054

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 02.01.25 Side 2 av 3

Tastag ³ rden 2 borettslag	V ³ r ref.:	213/23
Rustabakken 40	Type:	Borettslag
4027 STAVANGER	Eiere:	Gunnar Kvam, Lara De Meira Pereira Kvam
Organisasjonsnr: 999 276 474		

4: S³ rskilte opplysninger

E-post: Tastagaarden2@styretmitt.no
Webseite: www.tastagarden-brl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.01.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	89 290	Gjeld:	2 209 282	Andre inntekter:	2 310
		Utgifter:	70 356		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 212 500
Andelsnr: 23		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2013
G³ rds/bruksnr: 28/3633
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002529800
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.03.2013	Fjrste innflytting:	14.03.2013
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei	BOA	137
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsljpp standard:	Nei	Kategori:	Brjk 137 P-rom 137
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 02.01.25 Side 3 av 3

Tastag³ rden 2 borettslag

V³ r ref.: 213/23

Rustabakken 40

Type: Borettslag

4027 STAVANGER

Eiere: Gunnar Kvam, Lara De Meira Pereira Kvam

Organisasjonsnr: 999 276 474

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 40 rekkehus fordelt p³ seks rekker.
- Parkering i felles garasjeanlegg. Tilrettelagt for elbillading. Kontakt styret for informasjon.
- Se i ordensreglene ang³ ende bestemmelser om dyrehold. Skriftlig s³knad rettes til styret.
- Borettslaget har kollektiv avtale om TV og bredb³ nd via Telia. Kontakt selger for mer informasjon
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Vaktmesteravtale
- Formingsveileder
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³pper ved eierskifter. K³pper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for

Tastagården 2 borettslag

(org nr. 999 276 474)

tilknyttet Stavanger Boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøte 08.11.2012, sist endret 09.03.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tastagården 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag og som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Det er viktig og ivareta det estetiske helhetsinntrykket i borettslaget. Ved gjennomføring av tiltak på arealet utenfor hver andel er det derfor viktig at formgivingsveilederen følges. Beplanting for avgrensing av hagene skal ikke skille seg ut. Ved bruk av gjerde som avgrensing av eiendommene skal materialvalget være likt det som er brukt i borettslaget for øvrig. Andelseier har vedlikeholdsansvar for gjerde og beplanting som angitt her. Avgrensing og tiltak skal ikke settes i gang uten søknad. Styre skal alltid kontaktes for informasjon/søknad.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen

dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

(3) Det er etablert ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR Tastagården 2 borettslag

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode boforhold 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. Det er viktig å følge vedlikeholdsbeskrivelsen angitt i FDV for den enkelte andel. Om du trenger mer informasjon eller tilgang til FDS kontakt styret.

Meld fra til styret 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 spalledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre, eventuelt generalforsamlingen..

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

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 passe på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Fotballsparking

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

Husdyrhold

Det er tillatt å holde en hund eller en katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseier underskriver en erklæring med regler for dyreholdet.

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. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av slikt som varmpumper, flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig søknad og skriftlig godkjenning av styre, eventuelt generalforsamling. Oppsetting av markiser skal skje etter en helhetlig plan.

Parkering.

Benytt parkeringsplassene i parkeringsanlegget. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med sameiet. Anlegget skal kun benyttes til parkering av bil. Eventuelt oljesøl etc. må fjernes umiddelbart.

Trapperom og oppganger.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger (rømningsveier). Utenfor må sykler etc. parkeres på anvist sted slik at de ikke sjenerer andre.

Renhold.

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

Borettslaget har ansvaret for renhold av ganger, og lignende fellesareal.

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 og kildesorteres før det bringes til søppelrom. Bidra til at søppelrommene holdes rene og ryddige.

Bruk av åpen ild, grilling.

På grunn av brannsikkerhet og av hensyn til naboer, er det ikke tillatt å bruke åpen ild ved grilling. Grilling er tillatt, men da kun ved bruk av gass- og elektrisk grill.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i fellesganger og garasjeanlegg.

Sist endret 09.03.2020

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Tastagården 2 borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Onsdag 03.04.2024, kl. 19:30

Tastarustå Idrettshall

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 2023

- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Orienteringssak. Frisiktsone i Rustabakken
- 5 Makebytte av areal med Stavanger kommune

6 Godtgjørelse til styret

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styret
Tastagården 2 borettslag

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Orienteringssak. Frisiktsone i Rustabakken

Som følge av en trafikkulykke i Rustabakken i november 2022 ønsker kommunen å bedre siktforholdene i den mest kritiske svingen i bakken. Kommunen vil i denne forbindelse fatte et vedtak som tilsier at det ikke skal være hindringer høyere enn 70 cm i en siktsone som er markert med rødt på kartskissen under.

Vedtaket fattes med hjemmel i veiloven, og kommunen skal selv gå inn og gjøre de faktiske utbedringer. Borettslaget eier deler av den berørte eiendommen, se gul markering, men dette har ingen andre praktiske konsekvenser ut over at det vil bli foretatt arbeid på dette arealet av kommunen. Borettslaget har selv interesse i at trafikksikkerheten blir bedre i dette området og støtter derfor kommunens forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

Styrets innstilling: Styret støtter kommunens forslag til vedtak om utbedringer.

5. Makebytte av areal med Stavanger kommune

Stavanger kommune ved veiseksjonen har tatt kontakt med borettslaget og påpekt at grenselinjene for dagens snuhammer ikke er i samsvar med slik den opprinnelig ble bygget. Dette kommer frem i forbindelse med at kommunen har avdekket at de formelt sett ikke har hatt overtakelse av veien, inklusive snuhammeren, overfor Tasta Tomteselskap AS. Det er i senere tid foretatt en reguleringsendring slik at denne harmonerer med slik snuhammeren er blitt bygget.

Kommunen foreslår av denne grunn et makebytte av areal slik at eiendomsgrensene passer med snuhammeren og ansvaret for denne. Se kartskisse der rødt, kommunens areal (ca. 32 m²), bytte mot blått (ca. 41 m²), som er borettslagets eiendom.

Vedtaket krever 2/3-dels flertall

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forslag til makebytte av areal. Styret får fullmakt til å følge opp saken videre, herunder signere på nødvendige dokumenter.

Styrets innstilling: Styret vurderer at makebytte ikke har praktiske konsekvenser for borettslagets eiendom, og anbefaler at de faktiske forhold rundt snuhammeren blir stadfestet.

6. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 120 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

7. Valg

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Hvis du er interessert i å være med i styret kan du ta kontakt med styreleder eller melde deg på møtet.

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Benkeforslag:

_____ velges til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Benkeforslag:

_____ og _____
velges til varamedlemmer for 1 år.

7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: _____

velges som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

213 Tastag³ rden 2 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 270 616	1 919 832	2 670 450
Innbetalt til felles l�n - avdrag		4 302 157	5 175 286	0
Innbetalt til felles l�n - renter		3 599 557	1 421 426	0
Lading el-bil		30 179	7 312	30 000
Sum Inntekter		10 202 510	8 523 856	2 700 450
Kostnader				
Styrehonorar, l�nn etc.	1	102 690	102 690	132 700
Forretningsf�rrehonorar		92 976	89 663	97 500
Tilleggstjenester forretningsf�rre		39 644	28 550	31 300
Revisjonshonorar	2	8 820	8 668	8 000
Vaktmestertjenester		70 830	68 037	74 000
Drift og vedlikehold	3	897 928	725 568	1 233 100
TV og/eller internett		258 507	220 800	270 000
Forsikringer		285 155	205 450	312 700
Kommunale avgifter		601 830	567 320	689 300
Energi/str�m		90 185	63 846	100 000
Kontingent Boligbyggelag		12 000	12 000	12 000
Administrasjonskostnader		25 222	67 669	30 000
Sum kostnader		2 485 787	2 160 260	2 990 600
Driftsresultat		7 716 722	6 363 596	-290 150
Finansielle poster				
Renteinntekter		87 231	18 759	80 000
Rentekostnader		3 654 071	1 422 006	73 358
Netto finanskostnader		3 566 840	1 403 247	-6 642
Resultat	4	4 149 882	4 960 349	-283 508

213 Tastag³ rden 2 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	5	183 144 491	183 144 491
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		183 144 491	183 144 491
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		273 744	348 516
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		3 355 709	2 201 382
Sum omløpsmidler		3 629 453	2 549 898
SUM EIENDELER		186 773 944	185 694 389

213 Tastag³ rden 2 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		13 975 236	9 825 354
Sum egenkapital	6	14 175 236	10 025 354
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	114 683 156	118 779 307
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	7	1 160 498	0
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	9 687 795	10 033 815
Borettsinnskudd		45 737 500	45 737 500
Sum langsiktig gjeld		171 268 949	174 550 622
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		108 107	72 018
Leverandørgjeld		37 391	151 794
P ³ l ³ pne renter		1 073 362	483 535
Annen kortsiktig gjeld		110 899	411 066
Sum kortsiktig gjeld		1 329 759	1 118 413
Sum gjeld		172 598 708	175 669 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		186 773 944	185 694 389

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Arne Larsson
Styreleder

Ida Elise Lundon
Styremedlem

Arvid Ljkkke
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r 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 pålytt 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 girres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. 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 vN re balanseføres som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og rke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig låne, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

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 på årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Sum personalkostnader	102 690	102 690

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6500 Verktøy	7 880	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	797 904	586 224
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	29 338	76 964
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 535	19 478
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	51 271	42 901
Sum	897 928	725 568

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	4 149 882	4 960 349
Opptak av l ³ n	1 200 000	0
Avdrag p ³ l ³ n	-4 481 673	-5 399 706
Endring disponible midler	868 209	-439 356
Omljpsmidler	3 629 453	2 549 898
Kortsiktig gjeld	1 329 759	1 118 413
Disponible midler	2 299 694	1 431 485

Etter p³ l³ npt avdrag p³ l³ n, vil de disponible midlene per 31.12.2023 utgjre kr. 1 373 293

Note 5 - Varige driftsmidler

	Fugleavvisningsutsyr	Bygninger/tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	194 491	182 950 000
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	194 491	182 950 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	194 491	182 950 000
Anskaffelses ³ r :	2016	2013
Antatt levetid i ³ r :		

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	; rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	200 000	0	200 000
Egenkapital	13 975 236	4 149 882	9 825 354
Sum Egenkapital	14 175 236	4 149 882	10 025 354

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Form ³ l:	Vedlikeholds ³ n	
L ³ nenummer:	16366904607	135611481
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023	2013
Rentesats:	6.01 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	28.03.2038	30.09.2043
Opprinnelig ³ nebel ³ p:	1 200 000	137 012 500
L ³ nesaldo 01.01:	0	118 779 307
Avdrag i perioden:	39 502	4 096 151
Opptak i perioden:	1 200 000	0
L ³ nesaldo 31.12:	1 160 498	114 683 156
Saldo 5 ³ r frem i tid:	863 542	94 768 068
Andelssaldo 01.01:	0	10 033 815
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	346 020
Andelssaldo 31.12:	0	9 687 795
Sum pantegjeld for ³ n:	1 160 498	124 370 951

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 171 268 949 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 en bokført verdi p³ kr 183 144 491

Resultat og balanse med noter for Tastagården 2 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tastagården 2 borettslag

Styreleder	Arne Larsson (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Ida Elise Lundon (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Arvid Løkke (sign.)	21.02.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Tastagården 2 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tastagården 2 borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: X5DX2-MPEZE-SNZ8D-LWJE5-EPOQS-P1LSW



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 regnskapestimatene 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-14 19:02:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X5DX2-MPEZE-SNZ8D-LWJE5-EPOQS-PTLSW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Tastagården 2 borettslag

Tastagården 2 borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 40 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 999276474.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Arne Larsson

Styremedlem, Arvid Løkke

Styremedlem, Ida Elise Lundon

Varamedlem, Akin Anli

Varamedlem, Philip Barka Martins

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 27 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

1 dugnad, med leie av container.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Gjennomgang dører og vinduer, befaring uteområde/inneområde. Byttet lys i garasje (lysstoffrør led), byttet postkasser, byttet gatelysene, gjennomgått faste avtaler, nødvendig vedlikeholdsarbeid, oppgradert måkevern, jevnlig gjennomgang av økonomi.

HMS-arbeid:

Befaringer garasje, kontroll av lekeplass/uteområder, kontroll av brannslukker, årlig kontroll brannsentral, 2 ganger kontroll av byggemassen, oppfølging el-billading,

Styrets planer fremover

Årlig kontroll av byggemassen (tak, vinduer, dører mm)

Planlegge for maling 2025, (væruksatt side)

Oppfølging av ulovlig lading av el-bil/hybrid.

Forsikringsavtale

Tastagården 2 borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002529800.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Sak XX: Frisiktsone i Rustabakken

Som følge av en trafikkulykke i Rustabakken i november 2022 ønsker kommunen å bedre siktforholdene i den mest kritiske svingen i bakken. Kommunen vil i denne forbindelse fatte et vedtak som tilsier at det ikke skal være hindringer høyere enn 70 cm i en siktzone som er markert med rødt på kartskissen under.



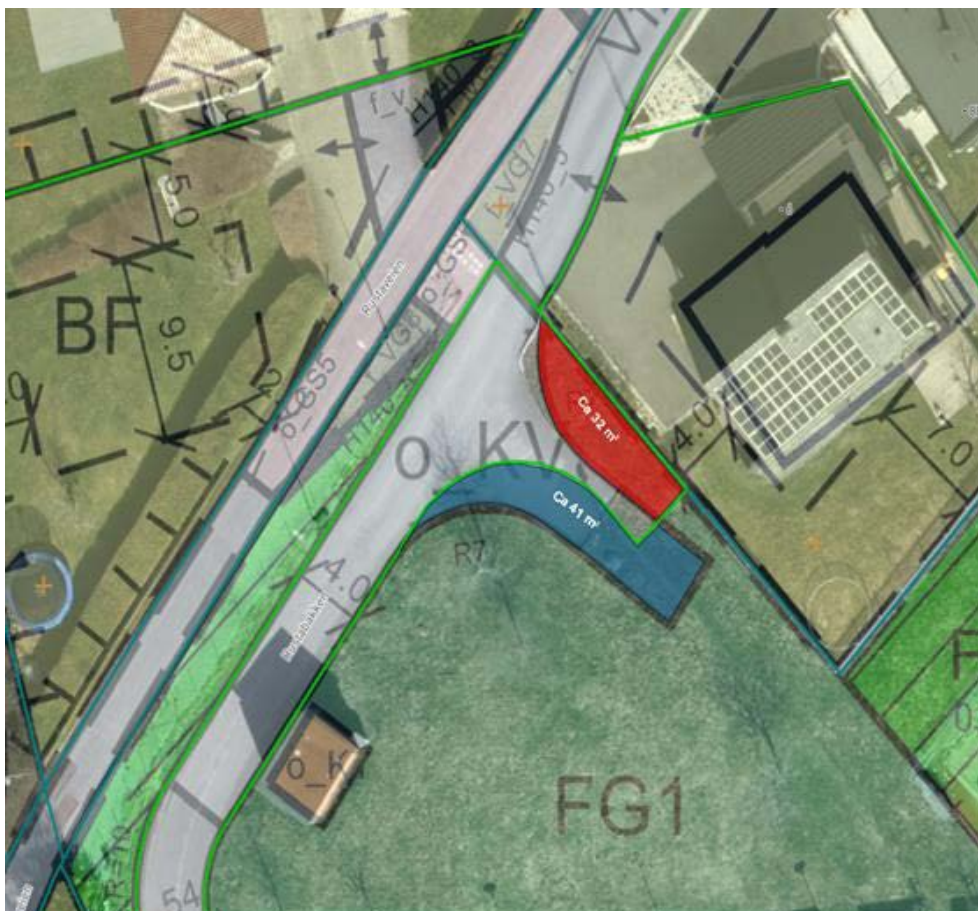
Vedtaket fattes med hjemmel i veiloven, og kommunen skal selv gå inn og gjøre de faktiske utbedringer. Borettslaget eier selv deler av den berørte eiendommen, se gul markering, men dette har ingen andre praktiske konsekvenser ut over at det vil bli foretatt arbeid på dette arealet av kommunen. Borettslaget har selv interesse i at trafiksikkerheten blir bedre i dette området og støtter derfor kommunens forslag til vedtak.

Saken tas til orientering.

Sak: XX. Makebytte av areal med Stavanger kommune

Stavanger kommune ved veiseksjonen har tatt kontakt med borettslaget og påpekt at grenselinjene for dagens snuhammer ikke er i samsvar med slik den opprinnelig ble bygget. Dette kommer frem i forbindelse med at kommunen har avdekket at de formelt sett ikke har hatt overtakelse av veien, inklusive snuhammeren, overfor Tasta Tomteselskap AS. Det er i senere tid foretatt en reguleringsendring slik at denne harmonerer med slik snuhammeren er blitt bygget.

Kommunen foreslår av denne grunn et makebytte av areal slik at eiendomsgrensene passer med snuhammeren og ansvaret for denne. Se kartskisse der rødt, kommunens areal, bytte mot blått, som er borettslagets eiendom.



Styret vurderer at makebytte ikke har praktiske konsekvenser for borettslagets eiendom, og anbefaler at de faktiske forhold rundt snuhammeren blir stadfestet.

Vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forslag til makebytte av areal. Styret får fullmakt til å følge opp saken videre, herunder signere på nødvendige dokumenter.

Vedtaket krever 2/3-flertall av de fremmøtte.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tastagården 2 borettslag onsdag 03.04.2024 kl. 19:30 -
Tastarustå Idrettshall.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Carl-Ivar Klovning ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 9 andelseiere til stede. Ingen godkjente fullmakter.
Totalt 9 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Tone Høyland fra Bate boligbyggelag og 2 medeiere.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Orienteringssak. Frisiktsone i Rustabakken

Som følge av en trafikkulykke i Rustabakken i november 2022 ønsker kommunen å bedre siktforholdene i den mest kritiske svingen i bakken. Kommunen vil i denne forbindelse fatte et vedtak som tilsier at det ikke skal være hindringer høyere enn 70 cm i en siktsone som er markert med rødt på kartskissen under.

Vedtaket fattes med hjemmel i veiloven, og kommunen skal selv gå inn og gjøre de faktiske utbedringer. Borettslaget eier deler av den berørte eiendommen, se gul markering, men dette har ingen andre praktiske konsekvenser ut over at det vil bli foretatt arbeid på dette arealet av kommunen. Borettslaget har selv interesse i at trafikkikkerheten blir bedre i dette området og støtter derfor kommunens forslag til vedtak.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Makebytte av areal med Stavanger kommune

Stavanger kommune ved veiseksjonen har tatt kontakt med borettslaget og påpekt at grenselinjene for dagens snuhammer ikke er i samsvar med slik den opprinnelig ble bygget. Dette kommer frem i forbindelse med at kommunen har avdekket at de formelt sett ikke har hatt overtakelse av veien, inklusive snuhammeren, overfor Tasta Tomteselskap AS. Det er i senere tid foretatt en reguleringsendring slik at denne harmonerer med slik snuhammeren er blitt bygget.

Kommunen foreslår av denne grunn et makebytte av areal slik at eiendomsgrensene passer med snuhammeren og ansvaret for denne. Kommunens areal ca. 32 m², ca. 41 m², som er borettslagets eiendom.

Vedtak krever 2/3-dels flertall

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente forslag til makebytte av areal. Styret får fullmakt til å følge opp saken videre, herunder signere på nødvendige dokumenter.

Vedtatt enstemmig.

6. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 120 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Gunnar Kvam ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Ida Elise Lundon og Carl-Ivar Klovning ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Arne Larsson, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Arvid Løkke, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Gunnar Kvam, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Ida Elise Lundon, valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Carl-Ivar Klovning, valgt for 1 år i 2024

7.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Arne Larsson ble valgt som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

Protokoll for Tastagården 2 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Høyland (sign.)	04.04.2024
Protokollvitne	Carl-Ivar Klovning (sign.)	04.04.2024

Nabolagsprofil

Rustabakken 40 - Nabolaget Tastaveden sørvest/Tastarustå Sør - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



Offentlig transport

Rustaveien Linje 15, N89	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 5.3 km
Stavanger Sola	18 min

Skoler

Tasta skole (1-7 kl.) 370 elever, 18 klasser	8 min 0.5 km
Teinå skole (1-7 kl.) 352 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 398 elever, 25 klasser	19 min 1.3 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 388 elever, 33 klasser	9 min 0.6 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 321 elever, 23 klasser	19 min 1.3 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	5 min 2.3 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	8 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Tasta Senter	3 min
Alti Tasta	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

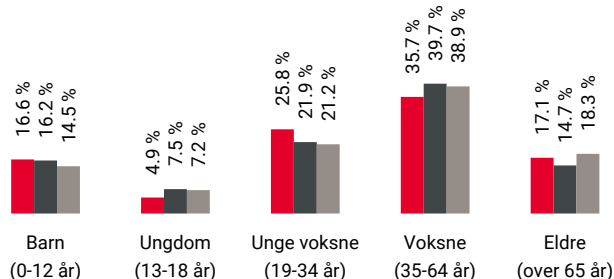
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tastaveden sørvest/Tastarustå Sør	1 733	848
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Tastarustå (0-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Smietunet barnehage (0-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Smiene barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Helgø Meny Tasta PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Tasta	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



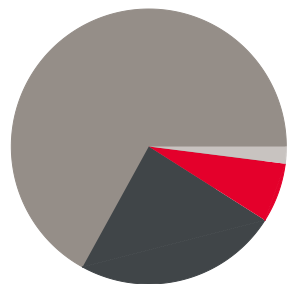
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Aspebingen ballbinge Ballspill	4 min	0.3 km
	Tastarustå skole Aktivitetshall, friidrett, sandvolleybal...	6 min	0.5 km
	SATS Tasta	3 min	
	Toppform Tr.senter avd. Tasta	15 min	

Boligmasse



- 7% enebolig
- 24% rekkehus
- 67% blokk
- 2% annet

«Stille og rolig nabolag, kun 3 km fra sentrum, men med særs gode friluftsområder. Fint for barnefamilier»

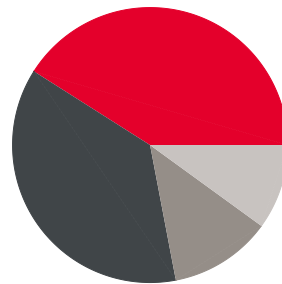
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Alti Tasta	3 min
	Apotek 1 Tasta	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 41% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

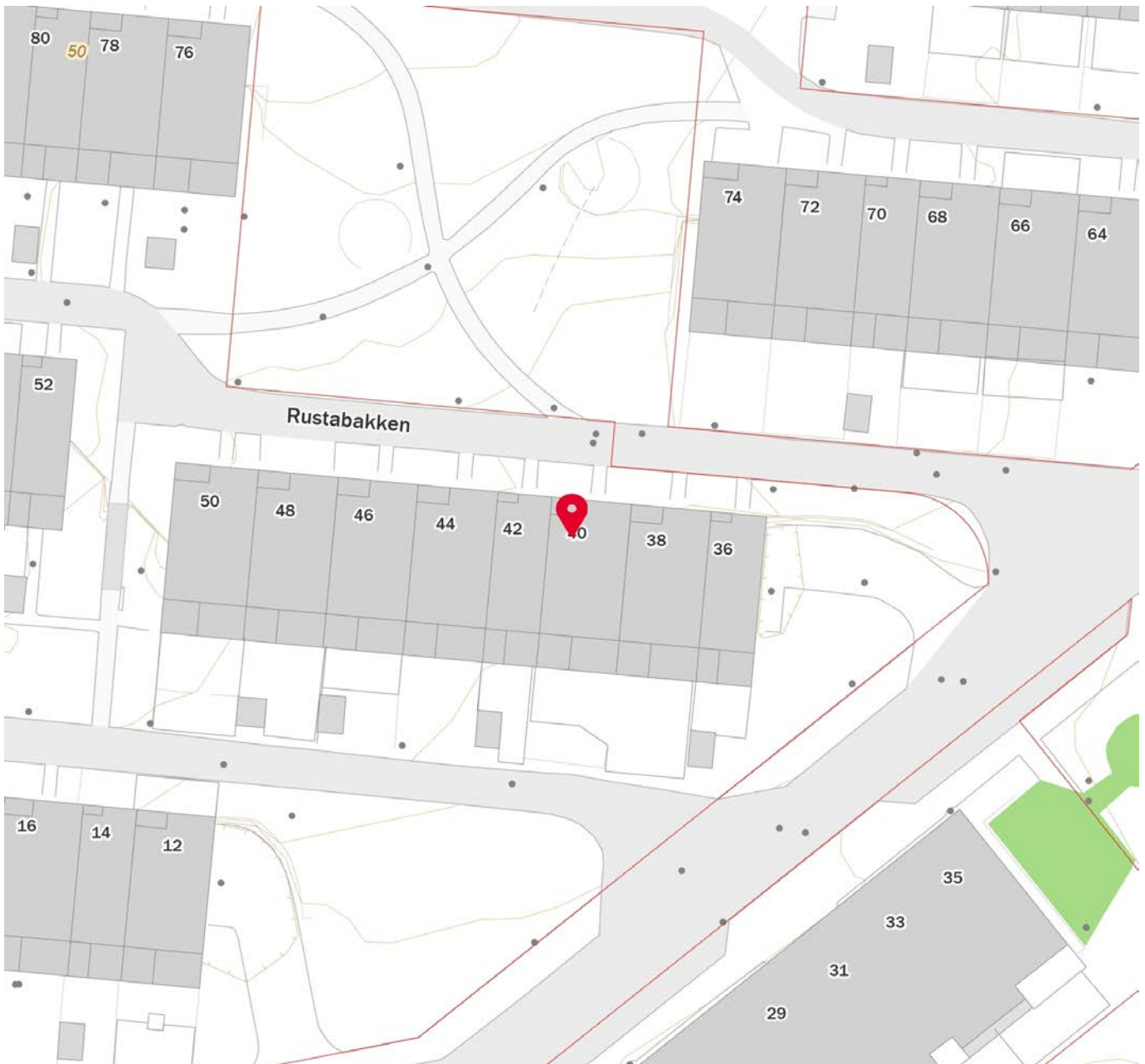
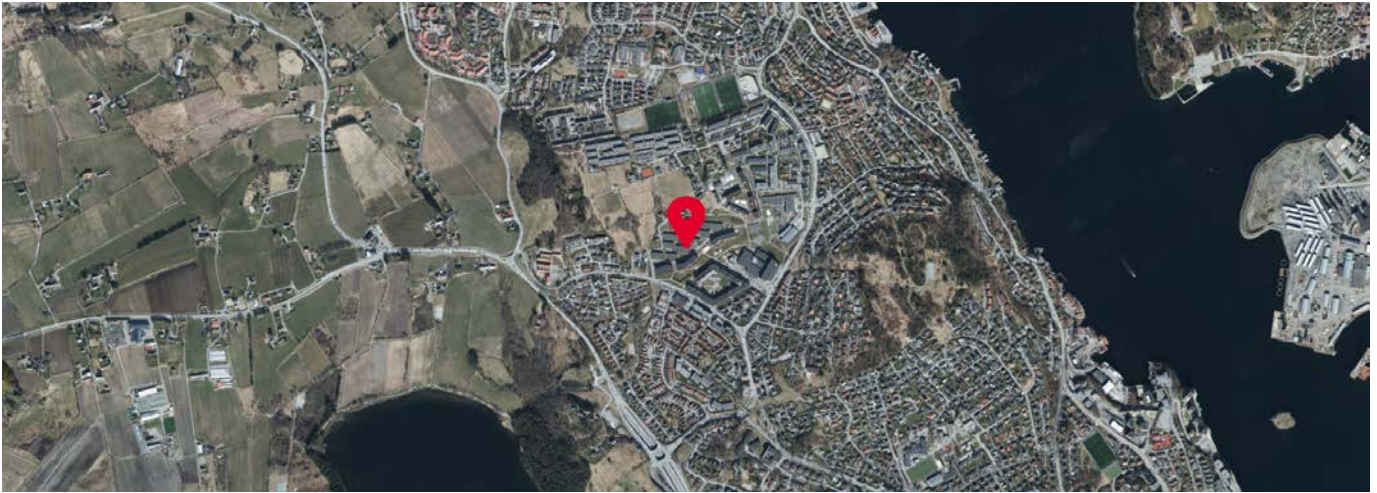
- Tastaveden sørvest/Tastarustå Sør
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Elsker du boligen?

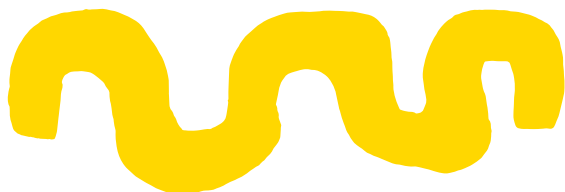


Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

**Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg.
Ta kontakt på kundeservice@rogalandsparebank.no eller 51 67 67 00
og be om et uforpliktende tilbud.**

Du kan også legge inn lånesøknad på rogalandsparebank.no.
Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!



**Rogaland
Sparebank**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rustabakken 40
4027 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre