



Æ

Gjerdehagen 58

4027 Stavanger • Stavanger kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håkon Hovland

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

hah@eie.no

EIE Stavanger RE

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	74
Kort om oss	197

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Gjerdehagen 58, 4027 STAVANGER

MATRIKKEL

Gnr. 28 Bnr. 3657 Snr. 2 i Stavanger kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 61 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 56 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

AREAL

Primærrom: 52 kvm, Bruksareal: 61 kvm, BRA-i:56 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 16 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

2014

TOMT

Fellestomt 2718 kvm

PRISANTYDNING

2 890 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Donovan Michael Heathwood Takstdato: 27.03.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 11.03.24

Andel fellesformue: kr. 24 434,- pr. 11.03.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 72 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,-))

kr 73 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 963 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 972 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 072,- pr. mnd

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

EIER

Sander Mammen Kristiansen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

EIE Eiendomsmegling v/ Jr. Partner Håkon Hovland presenterer Gjerdehagen 58!

Dette er en lekker selveierleilighet på Tasta fra 2014. Leiligheten fremstår lettetstelt og kan flyttes rett inn i! Er dette ditt nye hjem?

Kort fortalt:

- Attraktiv beliggenhet med nærhet til både servicetilbud og turområder
- Gjennomgående god standard, 78% TG1
- Lyse, nyere laminatgulv samt lysmalte flater
- Kjøkken fra Norema med nyere fronter i en stilren, håndtaksfri modell
- Meget romslig hovedsoverom med stor garderobe
- Helfliset bad med tidløse materialvalg og opplegg for vask/tørk
- Oppgradert dusjnisje, praktisk benkeplate over vaskemaskin, nye håndtak og armatur
- Utgang til solrik markterrasse fra stue
- Terrasse fint adskilt med levegger med spiler samt hekk i front.
- Parkering i garasje med lader
- 2 boder

Velkommen til visning!

PARKERING

Biloppstillingsplass i underetasjen. El-bil lader installert.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et nyere boligfelt på Tasta. Tastasenteret ligger i nabolaget hvor du bl.a. finner dagligvarebutikk, motebutikker, restauranter og kaféer. I samme bygg finner du også legesenter, helsestasjon og treningssenteret Sats. For den turglade er det turområder rundt Stokkavannet, Tastaveden og Dusavik langs sjøen innen kort avstand. Til Stavanger sentrum er det ca. 10 minutter med bil. Bussholdeplass med hyppige avganger ligger få minutters gange fra eiendommen.

TOMT

Fellestomt, 2718 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Se forøvrig nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven med oversikt over nærmeste barnehager og skoler.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

FRITIDSTILBUD

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr. etasje:

1. etasje: BRA 61 kvm / P-rom 52 kvm

Følgende rom inngår i P-rom:

1. etasje: Gang, bad, bod, kjøkken, stue og soverom.

Takstmanns kommentar til areal: Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: utearealer.

Terrasse i 1 etasje oppmålt til 16 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 52 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

BYGGEMÅTE

Leilighet.

Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Garasje i boligens underetasje. Lader for elbil montert.

Leilighetsbygg oppført i 2014. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasader av murverk og trekledning. Etasjeskillere av betong. flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass.

Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad. Leilighet er tilknyttet felles ventilasjon.

Leiligheten består av:

gang,
bod,
bad,
kjøkken,
stue og soverom.

Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer 1 bod og 1 biloppstillingsplass i underetasje

PRIMÆRROM

Primærrom: 52 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 61 kvm

BODER

Innvendig bod. Leiligheten disponerer også 1 bod og 1 biloppstillingsplass i underetasje

Standard

STANDARD

Tilstandsrapporten inneholder 78% TG 1, 11% TG 2, 0% TG 3 og 11% TG IU (ikke undersøkt).

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgå nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Følgende bygningselementer har fått TG2:

Våtrom - Bad:

-Overflater vegger: Det er riss/sprekker i veggfliser ved

glassvegg. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. -Overflater gulv: Det er riss/sprekker i gulvfliser ved glassvegg i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Kjøkken:

-Overflater gulv: Gulvoverflate har stedvis slitasje/skader. Utbedring bør vurderes.

-Innredning: Observerte skade i fronten av benkeplate til høyre siden av vask. Utbedring bør vurderes.

Øvrige rom:

-Overflater gulv: Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å kontakte takstmann ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt ferdigattest datert 31.07.14. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inngår i månedlige felleskostnader via sameiet.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 072,- pr.mnd.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.954,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 1.705,-

Garasje 435,-

Renovasjonsavgift 286,-

Kontingent 167,-

Kabel-tv 479,-

I tillegg betales det for A- konto varmtvann og el-bil lader:

A-konto varme/vann 1.082,-

A-konto ladestrøm 800,-

A-konto beløpet som betales for varme/vann og ladestrøm vil variere etter forbruk.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kabel-tv og Internett: Boligselskapet har en kollektiv avtale med Lyse, som betales via felleskostnadene.

Velforening: Sameiet er en del av Øvre Tastarustå Velforening, betales via felleskostnadene.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.

Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis.

ÅRSREGNSKAP

Sameiet har et negativt årsresultat for 2022 på kr.67 793,-.

Underskuddet foreslås

dekket av eksisterende egenkapital. Sameiet hadde et budsjettert årsresultat på kr. 139 723, - for 2023.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 8634052

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 675 000,- Som sekundærbolig Kr. 2 565 000,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Ø. Tastarustå A,

For mer info, se sameiets nettside på: www.tastarustå.no

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Det kreves ikke styrets godkjenning ved eierskifte.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

Fra byggeår.

Vannrør med rør-i-rør system.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på soverom.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Vannbåren varme i bad.

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer i stue tilkoblet varmesentral.

Leilighet er tilknyttet felles ventilasjon.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i soverom.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder:

Er det synlig tegn på termiske skader:

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt etter retningslinjer gitt gjennom vedtekter/husordensregler.

Utdrag: "Det er tillatt med dyrehold i sameiet som er i samsvar med til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold oversendes styret. Erklæringen lastes ned fra våre hjemmesider www.tastarustå.no

Dyreiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Mating av småfugler er ikke tillatt. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret."

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger dersom annet ikke er opplyst.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/ salgsoppgave med vedlegg.

Salgsoppgaven er gjennomgått og godkjent av selger.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling.

ANNET

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet. Se pkt. 28 i selgers egenerklæring.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad datert 11.03.24. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Fra grunnbok:

2014/187768-1/200 Best. om vann/kloakkledn.

Tinglyst: 06.03.2014

Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE

Org.nr: 964965226

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/624928-1/200 Best. om adkomstrett

Tinglyst: 08.07.2015

rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:1-17

Rett til bruk av heis og trapp til parkeringskjeller

Gjelder denne registerenheten med flere

2014/52826-1/200 Seksjonering

Tinglyst: 20.01.2014

opprettet seksjoner:

snr: 2

formål: Bolig

sameiebrøk: 55/3870

Rettigheter på 1103-28/3829

Rettigheter i eiendomsrett

2015/1058700-1/200 Best. om adkomstrett

Tinglyst: 12.11.2015

rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:1-48

rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:1-17

Med flere bestemmelser

2019/657948-1/200 ** Diverse påtegning

Tinglyst: 11.06.2019 21:00

Andre og tredje avsnitt utgår og erstattes med bestemmelsene i tilleggserklæringen

Bestemmelse om port

Bestemmelse om mislighold

Rettigheter på 1103-28/3828

Rettigheter i eiendomsrett

2015/1058753-1/200 Bestemmelse om parkering

Tinglyst: 12.11.2015

rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:1-48

Rett til én parkeringsplass

Bestemmelse om transport

Med flere bestemmelser

Rettigheter på 1103-28/3828

Rettigheter i eiendomsrett

2015/1058753-6/200 Erklæring/avtale

Tinglyst: 12.11.2015

rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:1-47

rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:1-17

Rett til én bod hver

Bestemmelse om transport

Med flere bestemmelser

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Stavanger kommune.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Utdrag kommuneplan:

Delarealer:

Areal 459.81 kvm

Hensynsonenavn H110

Kpsikring 110 - Nedslagsfelt drikkevann

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 72 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,-))

kr 73 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 963 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 972 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.15 000)

Visningshonorar (Kr.5 500)

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.5 995)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.15 500)

Fotograf - Arve Gravdal (Kr.5 000)

Markedspakke (Kr.20 000)

Oppgjør (Kr.7 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 890 000,-) (Kr.30 000)

Tilrettelegging (Kr.7 500)

Totalt kr. (Kr.111 495)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

54-24-0086

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Rogaland Eiendomsmegling AS

EIE Stavanger RE

Org. nr: 991089888

Niels Juels gate 50

4008 Stavanger

Tlf: 51 90 57 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner Håkon Hovland

SAKSBEHANDLERE

Håkon Hovland

EIE Stavanger RE

Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner

Mob: 95 02 71 28 / E-post: hah@eie.no

DITT NYE
HJEM?





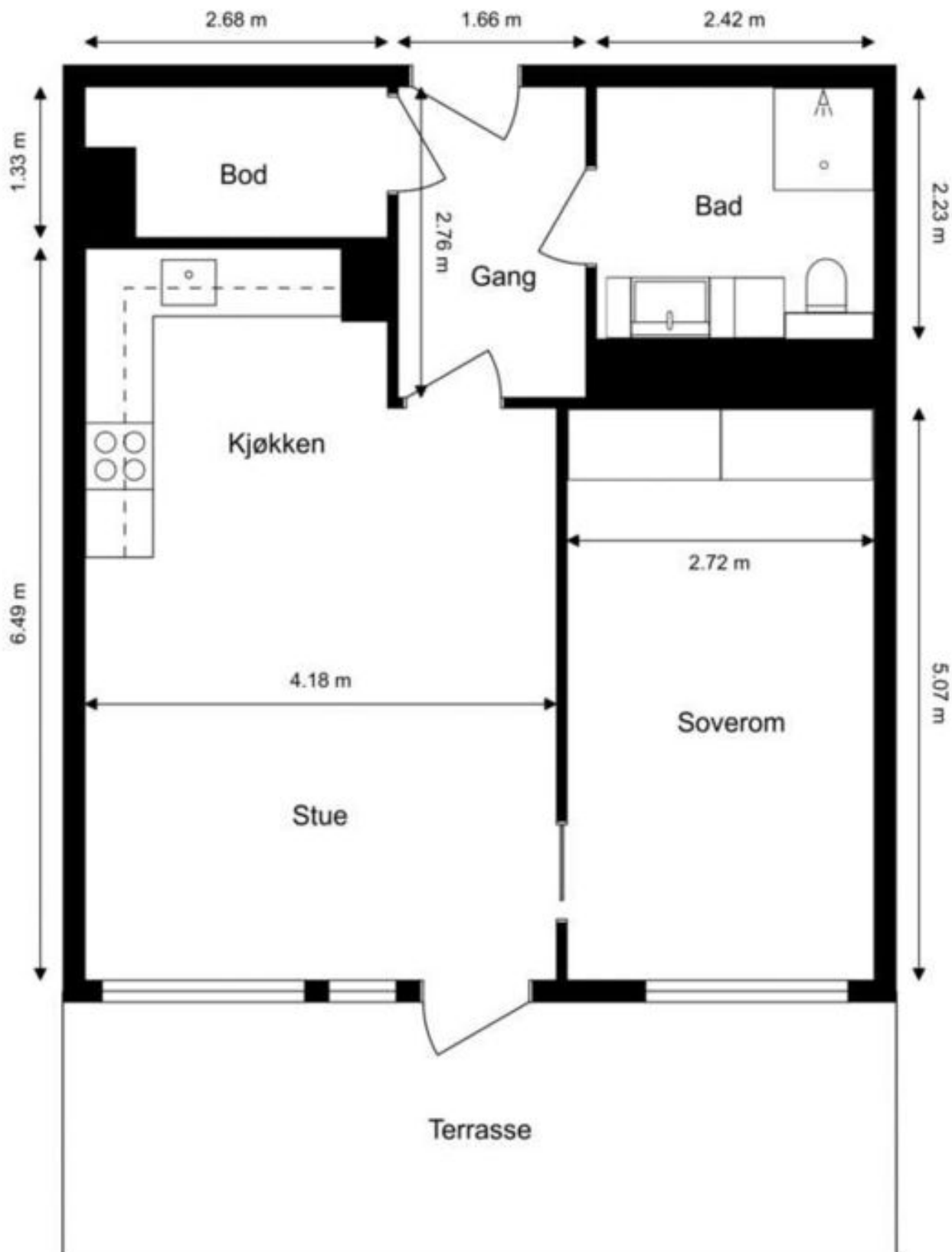






Gjerdehagen 58, 4027 STAVANGER

Leilighet - 1.etg.



Ordernr. 15053688

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

VELKOMMI

EN HJEM





















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning









UTEOM

RÅDE







58











62





INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gjerdehagen 58
4027 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 28/3657
Seksjonsnr. : 2
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 61 m²

Totalt bruksareal (BRA): 61 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	26.03.2024
Referansenummer	15053688
Meglerforetakets oppdragsnummer	54-24-0086
Hjemmelshaver/selger	Sander Mammen Kristiansen
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Sander Mammen Kristiansen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	27.03.2024 11:27

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Gjerdehagen 58
Postnummer/sted	4027 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	28/3657
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 2718 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2014.		

Byggemåte

Leilighet.
Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Garasje i boligens underetasje. Lader for elbil montert.

Leilighetsbygg oppført i 2014. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasader av murverk og trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besikttet). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad. Leilighet er tilknyttet felles ventilasjon.

Leiligheten består av:
gang,
bod,
bad,
kjøkken,
stue og soverom.
Utgang fra stue til terrasse.
Leiligheten disponerer 1 bod og 1 biloppstillingsplass i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Overflater gulv	8	
		Innredning	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg.	56			56	16
	Gang, bad, bod, kjøkken, stue og soverom.				Terrasse.
Underetasje.		5		5	
		Bod.			
SUM	56	5		61	16
Total bruksareal: 61 m²					

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: utearealer.
Terrasse i 1 etasje oppmålt til 16 m2 (TBA).
Leiligheten inneholder 52 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad.

Prefabrikkert bad fra byggeår. Oppgradering av innredning i 2023.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Metallplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Gulvstående baderomsmøbel med dør.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast og metall.
1 sluk.
Avtreksventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Sanitærutstyr / innredning	Selger har uskiftet noe baderomsmøbel av egeninnsats. Se selgers egenerklæring punkt 2.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på ca. 16mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Overflater vegger	Det er riss/sprekker i veggfliser ved glassvegg. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Se vedlagt bilde.
		Overflater gulv	Det er riss/sprekker i gulvfliser ved glassvegg i dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Se vedlagt bilde.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Fra byggeår. Laminat på gulv. Malte flater på vegger og i himling. Innredningen er med glatte fronter og benkeplate av laminat. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventilator. Fuktføler.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon	
	TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflate har stedvis slitasje/skader. Utbedring bør vurderes.
		Innredning	Observerte skade i fronten av benkeplate til høyre siden av vask. Utbedring bør vurderes.

Øvrige rom

Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malte flater og nedforet himling i himlinger. Malte innerdører.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2** Overflater gulv | Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1.etg

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

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

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i kjøkken. Avviket er målt til 3 mm.

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

Fra byggeår.
Vannrør med rør-i-rør system.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på soverom.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Vannbåren varme i bad.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer i stue tilkoblet varmesentral.
Leilighet er tilknyttet felles ventilasjon.

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

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen til 2,49 meter, og 2,2 meter i bad, gang og bod.

Radon



Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Andre forhold - Skjeggkre.

Se selgers egenerklæring punkt 28 og 29.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder:

Er det synlig tegn på termiske skader:

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i soverom.



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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er ikke gjort av enelfagkyndig kontrollør, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

Brann

Leilighet har røykvarslere, brannslukkingsapparat og sprinkleranlegg.



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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av synlig murverk og trekledning.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til markterrasse på ca 16 m2.
Gulvoverflater av terrassebord.

 **TG 1**

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

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

 **TG 1**

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

 **TGIU**

Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligbygg har.
Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Fremvist tegninger datert 22.12.11.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.01.2014, arbeidene gjelder nyanlegg.
Det er fremlagt risikovurdering, datert 06.02.2014, arbeidene gjelder nyanlegg.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 08.01.18, arbeidene gjelder målerbytte.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Det er ikke kjent om det er utført tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 12.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Kommentar - [Sikringsskap plassert i soverom.]



Kommentar - [Sprekk i gulv og vegg flise i dusjsonen.]



Kommentar - [Sluk i bad.]



Kommentar - [Fordelerskap plassert i soverom.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Rogaland Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	54240086
Adresse	Gjerdehagen 58		
Postnr.	4027	Sted	STAVANGER
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 År 2 Mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Tryg Forsikring		Polise/avtalenr	8634052
Selger 1 Fornavn	Sander	Etternavn	Mammen Kristiansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert nye baderomsmøbler

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Solland Elektro (Lader) og Stavanger Installasjon (Lys)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert opp elbillader og byttet alle lys fra lysstoffrør til LED.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Flow Klima Sør-Vest

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Støvsugd alle ventilasjonskanaler i leiligheten (2023)

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Oppdragsgiver: Skanska Norge AS Elektroinstallatør: Solland Elektro

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Myhre Rør og Flow Klima har kontroll 1 gang i året på ventilasjon og vannbåren varme

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Montert i 2021, type Zaptec Pro

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Innenfor grensen

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Byttet ut 3 gulvbord pga skade, gjort av Tømrer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ble lagt ut limfeller August 2019 for å se om det var tegn til skjeggkre i sameiet. Men fant det som muligens så ut som tre sølvkre, har ikke hørt at det har vært et problem med skjeggkre i sameiet verken da eller nå

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ref tekst ovenfor

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Kartverket

EIE STAVANGER RE
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 54-24-0086 (Håkon Hovland)
Vår referanse: 3420393/23478869
Bestilling: C3 2024-03-11 (4) 44

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
52826	200	20.1.2014	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	28	3657	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

17.01.2014 May-Tove Rosseland

Løpenummer for forretning: 601548996
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965226 Navn STAVANGER KOMMUNE

Adresse Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 979476256 Navn SKANSKA BOLIG AS

Bruksenhet Adresse Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1103 Gnr 28 Bnr 3657

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	28	3657	0	1	93 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	2	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	3	68 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	4	77 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	5	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	6	76 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	7	70 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	8	93 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	9	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	10	97 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	11	77 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	12	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	13	98 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	14	75 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	15	93 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	16	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	17	97 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	18	77 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	19	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 52826 Tinglyst: 20.01.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

17.01.2014 10.38

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelsbørk	Førmålskode	Tilleggsarealbygning	Eksklusivt uteareal
1103	28	3657	0	20	98 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	21	75 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	22	93 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	23	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	24	97 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	25	77 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	26	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	27	98 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	28	75 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	29	100 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	30	76 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	31	76 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	32	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	33	93 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	34	100 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	35	97 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	36	97 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	37	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	38	93 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	39	100 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	40	97 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	41	97 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	42	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	43	93 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	44	100 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	45	97 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	46	97 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	47	55 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	28	3657	0	48	93 / 3870	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Ref K7004

Stavanger kommune - org.nr. 964 965 226

-17 K

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn SKANSKA BOLIG AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse TORUSBERG 10 PB 8064	
Postnr. Poststed 4068 STAVANGER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 979 476 256	
Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Snr.
1103	STAVANGER	MOTTATT	28	3657	
09 DES 2013					

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
979 476 256	SKANSKA BOLIG AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	4)	5)	6)	13	4)	5)	6)	25	4)	5)	6)	37	4)	5)	6)	49	4)	5)	6)
1	3	93		13	3	98		25	3	77		37	3	55		49			
2	3	55		14	3	75		26	3	55		38	3	93		50			
3	3	68		15	3	93		27	3	98		39	3	100		51			
4	3	77		16	3	55		28	3	75		40	3	97		52			
5	3	55		17	3	97		29	3	100		41	3	97		53			
6	3	76		18	3	77		30	3	76		42	3	55		54			
7	3	76		19	3	55		31	3	76		43	3	93		55			
8	3	93		20	3	98		32	3	55		44	3	100		56			
9	3	55		21	3	75		33	3	93		45	3	97		57			
10	3	97		22	3	93		34	3	100		46	3	97		58			
11	3	77		23	3	55		35	3	97		47	3	55		59			
12	3	55		24	3	97		36	3	97		48	3	93		60			
Sum tellere:				3870				= nevner:				3870							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

17.01.2014 May-Tove Rasseid

5. Egenerklæring

I undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendommen
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastslått vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
Stavanger 3/12-13	Henning Bergheim Jostein Hegreberg	HENNING BERGHEIM JOSTEIN HEGREBERG

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Refaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsgdeler er utarbeidet og vedlagt b) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
28	3657		1-48	Stavanger
Dato		Stempel og underskrift		
17.01.2014		 STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN		

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Selt B dersom tilleggssarealet gjelder bygning, G dersom tilleggssarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggssarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter elerseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter elerseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------



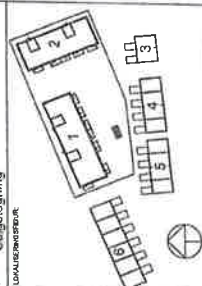




A_A1-2_PLf02

[illegible]

PHASE: Salesleging



TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Møllersveien 32P / 0175 Oslo
www.lagarbiter.no
post@lagarbiter.no

SKANSKA

Days Inn, Drammensveien 60
 Drammen 3074. Phone: 0418 0418 Fax: 0418 0418

Astarustà B5 - Felt A

Thus $\log 2$ Plan 2

12.12.2011 13:00:24	12.12.11	1:200	ABB	ml
A1-2 PL102				

21-11-28

1103 Slavender gnr 28 bnr 3657

Vedlegg 4 av 6

A_A1-2_PLf03

[illegible]

Salpaigning



TAC ASSISTENT: 011 25 - 0510
Meldungen: 011 25 - 0510
www.zugspitze.at
info@zugspitze.at

SKANSKA

[illegible]

Tastarustá B5 - Felt A

Hus 1 og 2 Plan 3

DATE	TIME	LOCATION	REMARKS
2008	12:11	1200	ok

A1-2_PLf03

13/06-11 JDS







Kartverket

EIE STAVANGER RE
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 54-24-0086 (Håkon Hovland)
Vår referanse: 3420391/23478859
Bestilling: C3 2024-03-11 (4) 39

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
187768	200	6.3.2014	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	28	3657	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ERKLÆRING

Skanska Bolig AS, org.nr 979 476 256 som eier av gnr: 28, bnr: 3657 seksjonsnr 1-48 og gnr: 28, bnr: 3658 i Stavanger kommune, org.nr 964 965 226, avgir nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommene. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Stavanger kommune ved vann- og avløpsverket.

Stavanger kommune gis med dette rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger over gnr: 28, bnr: 3657 seksjonsnr 1-48 og gnr: 28, bnr: 3658 i Stavanger kommune, og å foreta all reparasjon og alt ettersyn på ledningene samme sted når det blir påkrevd. Forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstattet etter skjønn.

Stavanger

Dato 5/3-2014

Jostein Hegreberg


Skanska Bolig AS

Henning Bergevik

Doknr: 187768 Tinglyst: 06.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes



Kartverket

EIE STAVANGER RE
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 54-24-0086 (Håkon Hovland)
Vår referanse: 3420392/23478864
Bestilling: C3 2024-03-11 (4) 43

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
624928	200	8.7.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	28	3657	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

KLUGE Advokatfirma AS
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 913 296 117

ERKLÆRING

Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A, org. nr. 913 463 889, som er eier av gnr. 28 bnr. 3657 i Stavanger kommune, gir med dette følgende rettigheter knyttet til eiendommen:

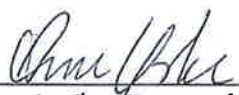
Samtlige seksjoner i eierseksjonssameiet som er eller blir etablert på eiendommen gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til å bruke heis og trappehus som tilkomst til parkeringskjeller.

For utøvelse av ovennevnte rettigheter skal seksjonene i sameiet som er eller blir etablert på eiendommen gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune bidra med dekning av 17/65 deler av utgiftene til drift, vedlikehold og reparasjoner av heis og trappehus.

Betaling skjer i henhold til faktura etter at arbeidene er utførte og til samme vedkommende som Bidraget.

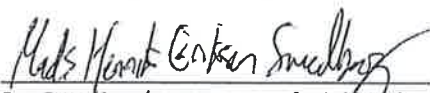
Nærværende erklæring kan tinglyses på gnr. 28 bnr. 3657 i Stavanger kommune.

Stavanger, den 15/6 20


For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
ARNE VRKE


For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
SVEIN IMSLAND


For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
HANNE B. WESTLYE


For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
MADS HENRIK ERIKSEN SHEDBERG

Rett kopi


Anita Brattelvi
Kluge Advokatfirma AS



Doknr: 624928 Tinglyst: 08.07.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

EIE STAVANGER RE
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 54-24-0086 (Håkon Hovland)
Vår referanse: 3420398/23478894
Bestilling: C3 2024-03-11 (4) 40

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
657948	200	11.6.2019	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	28	3829	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

SAMEIET ØVRE TASTARUSTÅ BLOKK FELT C (org 915525849)
LANGFLÅTVEIEN 29
4017 STAVANGER



Innsender iht. folgebrev/
~~Innsender ikke oppgitt~~
19126341736
org nr./fødselsnr.



TILLEGGSERKLÆRING

Eierseksjonssameiene Øvre Tastarustå Blokk Felt C, org nr. 915 525 849 og Øvre Tastarustå Rekke Felt C, org nr. 915 588 050, som er hjemmelshavere til gnr. 28 bnr. 3829 i Stavanger kommune, har gitt rettigheter i tinglyst dokument nr. 1058700 datert 12. november 2015 til eierseksjonssameiene på gnr. 28 bnr. 3657 og gnr. 28 bnr. 3658.

Andre og tredje avsnitt i tinglyst dokument utgår og erstattes med følgende:

For utøvelse av tinglyst rettighet er Rettighetshaverne forpliktet til å dekke drift og vedlikehold av port til Eiendommen.

Rettighetshavere som misligholder sine forpliktelser etter ovennevnte, har ikke adgang til å utøve sine rettigheter så lenge misligholdet varer.

Tasta, den 6/5/2019
For Sameiet Øvre Tastarustå Rekke Felt C



ØRJAN ESPEN OMDAL (styreleder)

Tasta, den 8/5/2019
For Sameiet Øvre Tastarustå Rekke Felt C



BENT ERDAL (styremedlem)

Tasta, den 6/5/2019
For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt C



OLE A. SLEVELAND (styreleder)

Tasta, den 6/5/2019
For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt C



ATLE W. HOLGERSEN (styremedlem)

Tasta, den 6/5/2019
For Sameiet Øvre Tastarustå Rekke Felt A



HILDE HOVLAND (styreleder)

Tasta, den 8/5/2019
For Sameiet Øvre Tastarustå Rekke Felt A



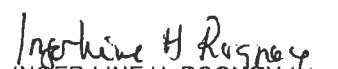
HELGE ANDERSEN (styremedlem)

Tasta, den 6/5/2019
For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A



OLE A. SLEVELAND (styreleder)

Tasta, den 6/5/2019
For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A



INGER-LINE H. ROGNE (styremedlem)



Kartverket

EIE STAVANGER RE
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 54-24-0086 (Håkon Hovland)
Vår referanse: 3420394/23478874
Bestilling: C3 2024-03-11 (4) 42

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1058700	200	12.11.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	28	3829	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KLUGE Advokat
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 913 296 117

Doknr: 1058700 Tinglyst: 12.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Rett kopi 11/10-15

M. Ianniello
Marianne D. Ianniello
Kluge Advokatfirma AS

I det følgende benevnes elerseksjonssameiene på gnr. 28 bnr. 3657 og gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune som Rettighetshaverne.

nr
588 050

Eierseksjonssameiene Øvre Tastarustå Blokk Felt C (gnr./bnr. 28/3707) og Øvre Tastarustå Rekkehus Felt C (gnr./bnr. 28/3706), som er hjemmelshaver til gnr. 328 bnr. 3 i Stavanger kommune (heretter benevnt Eiendommen), erklærer med dette at:

- Rettighetshaverne/deres beboere skal ha evigvarende rett til adkomst over Eiendommen hvor vist med grønt på vedlagte kart (bilag 1). Adkomstretten gjelder frem til gnr. 328 bnr. 2.

For utøvelse av ovennevnte rettighet er Rettighetshaverne forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av port inn til Eiendommen, parkeringsareal m.v. med et årlig beløp stort kr. 1.500,- (heretter benevnt Bidraget). Bidraget skal justeres årlig i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Første justering skjer 01.01.2016, og da med basis i indekstallet for måneden nærværende erklæring er signert.

Bidraget betales a konto én gang i året, senest innen 1. januar hvert år. Betaling skjer til Eiendommens hjemmelshaver eller andre utpekt av denne. Rettighetshavere som misligholder sine økonomiske forpliktelser etter ovennevnte, har ikke adgang til å utøve sine rettigheter så lenge misligholdet vedvarer.

Denne erklæringen kan tinglyses som et hefte på gnr. 328 bnr. 3 i Stavanger kommune og kan ikke avlyses uten samtykke fra hver av Rettighetshaverne.

Stavanger, den 10/09 2015
Kjersti L. Pedersen
For Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus Felt C
MALIN KJELLAND
KJERSTI L. PEDERSEN

Stavanger, den 18/10 2015

Ole Andreas Sleveland
For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt C
OLE ANDREAS SLEVELEND

Stavanger, den 13/10 2015

Arne Yrke
For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
ARNE YRKE

Stavanger, den 17/5 2015

Kenneth Bjerkan
For Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus Felt A
KENNETH BJERKAN

orgnr. 813 696 282
(gnr. 28 bnr. 3658)

Stavanger, den 15/9 2015

Camilla Lunde
For Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus C
CAMILLA LUNDE orgnr. 915 588 050

Stavanger, den 18/10 2015

Asle Ring
For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt C
ASLE RING orgnr. 915 525 849

Stavanger, den 15/10 2015

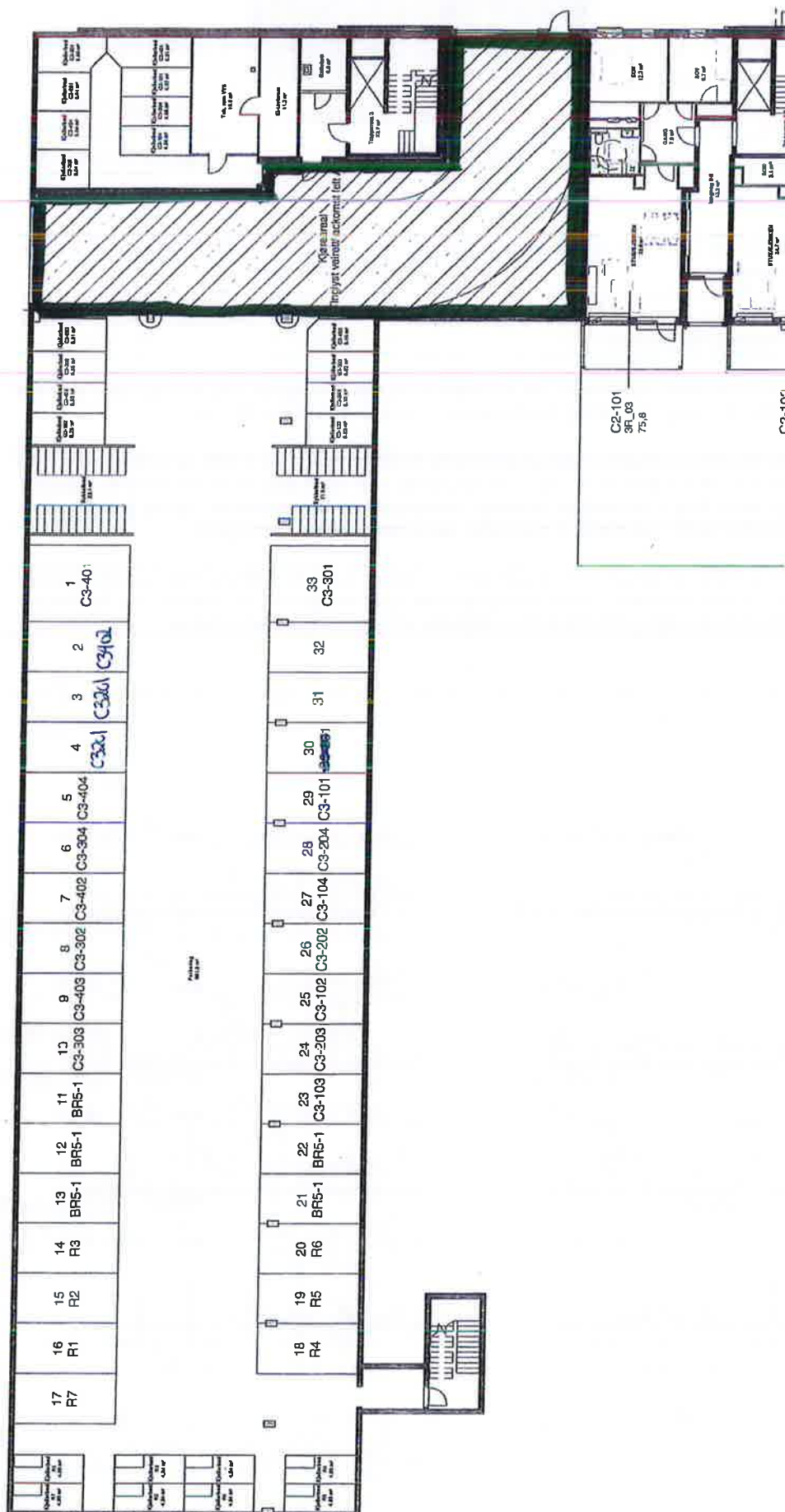
Svein Tursland
For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
SVEIN TURSLAND orgnr. 913 463 889

Stavanger, den 18/10 2015 (gnr. 28 bnr. 3657)

Shahla J. Rypdal
For Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus Felt A
SHAHLA J. RYPDAL

Mads Henrik Eriksen Sædberg
MADS HENRIK ERIKSEN SÆDBERG
STYRELEDER I SAMEIET ØVRE TASTARUSTÅ
BLOKK FELT A

Vår ref.: 311655-001\929237\1



21/8-13
XOB
FORELØPIG



Kartverket

EIE STAVANGER RE
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 54-24-0086 (Håkon Hovland)
Vår referanse: 3420395/23478879
Bestilling: C3 2024-03-11 (4) 45

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1058753	200	12.11.2015	BESTEMMELSE OM PARKERING ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	28	3828	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KLUGE Advokat AS
Postboks 27
4066 Stavanger
Org.no 917 236 1Rett kopi 15/10-15
M. Ianniello
Marianne D. Ianniello
KLUGE Advokatfirma AS
ERKLÆRING

Side 1 av 2

Skanska Bolig AS, org. nr. 979 476 256, som er eier av gnr. 328 bnr. 2 i Stavanger kommune (heretter benevnt "Eiendommen"), gir med dette følgende rettigheter knyttet til Eiendommen:

1 PARKERING

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3657 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i Eiendommen: Snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 og 48.

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i Eiendommen: Snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17.

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3657 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to parkeringsplasser i Eiendommen: Snr. 27, 35, 46

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to parkeringsplasser i Eiendommen: Snr. 17

To parkeringsplasser nr. 70 og 71 ihht til parkeringsplanen skal være felles for samtlige rettighetshavere på Eiendommen til bruk for lading av el-biler.

Skanska Bolig AS, org. nr. 979 476 256, skal ha evigvarende rett til 3 parkeringsplasser i Eiendommen.

Den nærmere fordelingen av parkeringsplasser følger av en parkeringsplan som forvaltes av Eiendommens styre, i henhold til sameieavtale for Eiendommen.

De rettigheter som fremkommer overfor kan transporteres til seksjoner innenfor sameiene. Rette vedkommende til å samtykke til tinglysing av transporten er da hjemmelshavere til den seksjon som transporterer rettigheten bort fra seg. Skanska Bolig AS er rette vedkommende til å samtykke til transport for de rettighetene som tilhører Skanska Bolig AS.

2 BODER

Samtlige seksjoner i eierseksjonssameiene på eiendommene gnr. 28 bnr. 3657 og gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én bod hver på Eiendommen.

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3657 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to boder i Eiendommen: Snr. 46 og 48.

Den nærmere fordelingen av bodene følger av en bodplan som forvaltes av Eiendommens styre i henhold til sameieavtale for Eiendommen.

De rettigheter som fremkommer overfor kan transporteres til seksjoner innenfor sameiene. Rette vedkommende til å samtykke til tinglysing av transporten er da hjemmelshavere til den seksjon som transporterer rettigheten bort fra seg. Skanska Bolig AS er rette vedkommende til å samtykke til transport for de rettighetene som tilhører firmaet.

Doknr: 1058753 Tinglyst: 12.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 2

Side 2 av 2

2 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Rettighetshavere er gjennom medlemskap i sitt eierseksjonssameie forpliktet til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold, herunder til dekning av utgifter i den forbindelse. Skanska Bolig AS bidrar ikke til drift og vedlikehold av Eiendommen.

Nærværende erklæring kan tinglyses på gnr. 328 bnr. 2 i Stavanger kommune.

Stavanger, den 13/10 2015

For Skanska Bolig AS


Eivind Dredal

Espen Ekelund

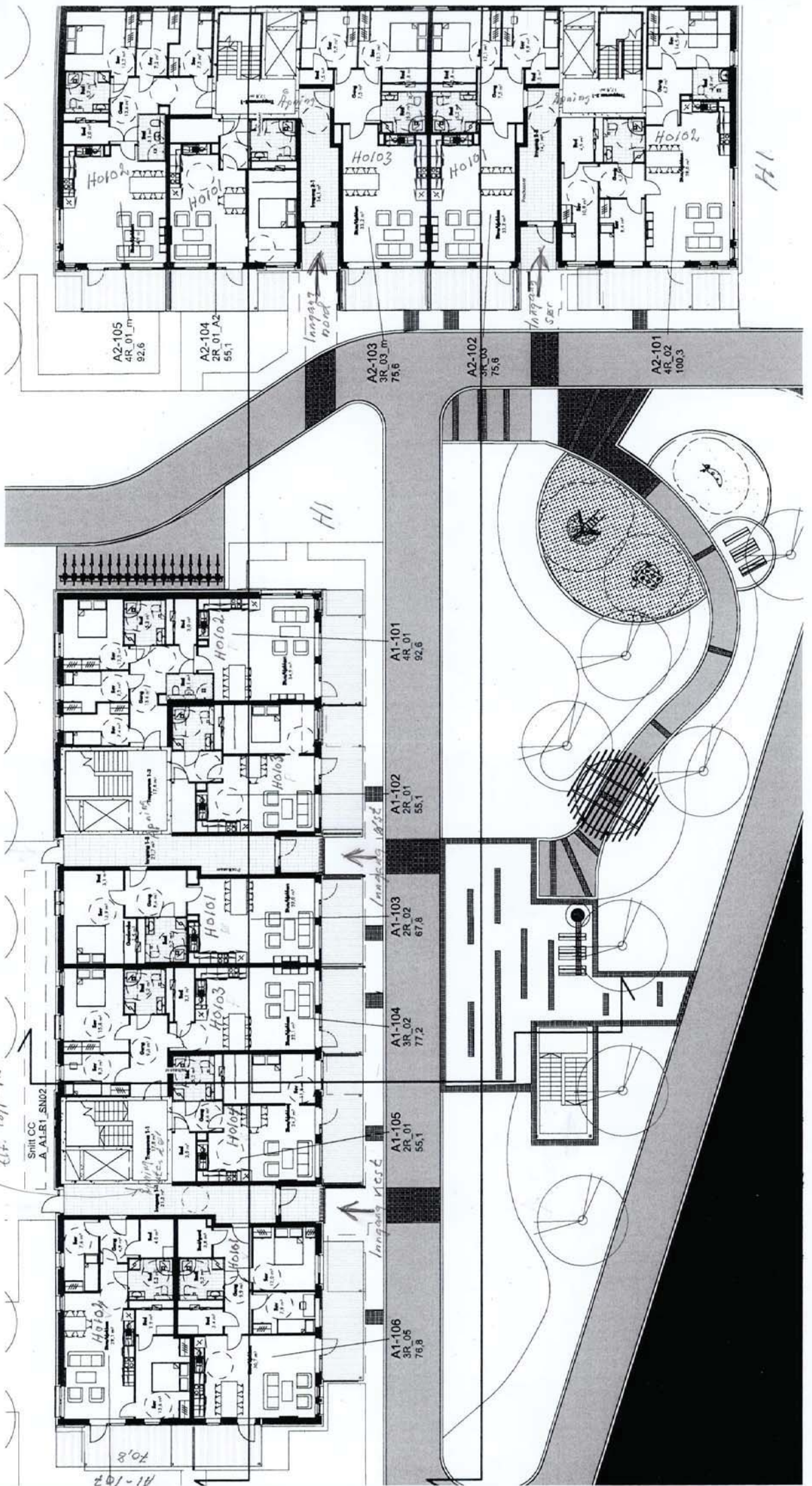
Side 2 av 2

M1: 200 = x 2, 14

Åpning uten dør
Sikkerhet med adskilt
Huden Badet 10m
tlf. 1811-12.

Hus 1 nord

Hus 2 Bitt





STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Skanska Norge AS
Postboks 8064

4068 STAVANGER

Dato: 31.07.2014
Saksnummer: 11/9608-56
Journalnummer: 72186/14
Deres referanse:

FERDIGATTEST - FELT A - GNR/BNR 28/3574 - BOLIGBLOKK A1, A2 og PARKERINGSKJELLER - TASTARUSTÅ B5

Gnr./bnr.: 28/3574
Byggestedsadresse: Gjerdhagen 56, 58, 60 og 62
4084 STAVANGER
Tiltakshaver: Skanska bolig AS

Denne ferdigattesten gjelder for felt B, sak 11/9608 (nybygg lavblokk, bygg1), 11/13515 (nybygg lavblokk, bygg 2) og 11/13528 (parkeringskjeller).

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 30.12.2011 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Vedtaket er gitt av Byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger på neste side.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Klagerett	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til klageinstansen, det vil si Fylkesmannen i Rogaland. Klagen sendes på e-post til underinstansen som er: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no Eller pr post til: Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen Postboks 8001 4068 Stavanger Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
Frist for å klage	Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Rett til å kreve begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.
Utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør 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.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32

Rogaland Eiendomsmegling As
EIE Stavanger RE v/Håkon Hovland
Niels Juels gate 50, 4008 STAVANGER
E-post: WM264_3002011@usermail.webmegler.no

7679395

1748/2 11.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.03.2024.

Boligselskap: 1748, Sameiet Ø. Tastarustå A
Organisasjonsnr: 913.463.889
Eier: Sander Mammen Kristiansen
Leieobjekt: 2
Seksjonsnummer: 2
Adresse: Gjerdehagen 58 H0103, 4027 STAVANGER
Hjemmeside: <http://www.tastarustå.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 8634052.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Styret har vedtatt følgende endringer på felleskostnadene fra 1.1.24. Felleskostnader reduseres til 31 kr/m², redusert garasjeleien til 435 kr/mnd, øke renovasjonsavgiften til 286 kr/mnd, økt heis 2,75%
- Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i inneværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned.
- Kabel-tv og Internett: Boligselskapet har en kollektiv avtale med Lyse, som betales via felleskostnadene.
- El-bil lading: Tilrettelagt infrastruktur, kontakt styret for mer informasjon. Det betales a-konto via felleskostnadene, årlig avregning.
- Velforening: Sameiet er en del av Øvre Tastarustå Velforening, betales via felleskostnadene
- Garasje: Parkeringsplass i eget sameie tinglyst på gnr 28 bnr 3828. Sameiet har hjemmel til 48/65.
- Følger seksjonen ved salg. Sameiets regnskap føres som avdeling i S/E Ø. Tastarustå C.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på:
- Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.954,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	1.705,-
Garasje	435,-
A-konto ladestrøm	800,-
Renovasjonsavgift	286,-
Kontingent	167,-
Akonto varme/vann	1.082,-
Kabel-tv	479,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	779,-	0,-	24.434,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Molland tlf.22 86 59 78 ev. pr. e-post: anders.molland@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes pr. e-post til Avdeling Eierskifte pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Når overtakelsen er gjennomført sendes overtakelsesprotokollen til anders.molland@obos.no.

Overtakelsesprotokollen må inneholde avleste målerstander der det er aktuelt med avregning strøm/fjernvarme/gass/varmtvann-energi, sjekk opplysninger om boligselskapet som fremkommer på side 1 i dette brev.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS



Adresse: Gjerdehagen 56 - 62

**fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 3
og vedtatt på ekstraordinært sameiermøtet den 25. august 2016**

**Endret i samsvar med ny eierseksjonslov 16. juni 2017 nr. 65 i årsmøtet 19. april 2018 og senest på digitalt årsmøte
5. mai 2020**

§ 1

Navn

Boligsameiets navn er: Sameiet Ø. Tastarustå A, Org nr 913 463 889

§ 2

Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 28, bnr. 3657 i Stavanger (*kommune*), med påstående bygninger.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter uteareal. Balkonger/terrasser/uteareal inngår i bruksenheterne. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, (store deler av) utearealet og eventuelle utvendige biloppstillingsplasser på tomten. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiet skal i tillegg være sameier i og hjemmelshaver til en ideell 48/65 (leilighetene), 17/65 (rekkehus) av anleggseiendommen Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt A.

Forvaltningen av denne eiendommen skjer i samarbeide med de øvrige sameierne i denne.

Seksjonene har bruksretter til parkeringsplass og bod i dette parkeringsanlegget som er nærmere definert og regulert i tinglyst erklæring og sameieavtale for dette.

Seksjonseiere i Øvre Tastarustå Rekkehus Felt A, vil ha tilgang til fellesareal i sammenheng med bruk av heis.

Videre skal Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt A ha evigvarende rett til adkomst via Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt C.

§ 3

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens kapittel IV.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ingen kan imidlertid kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 6

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig,

og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre, varamedlem og valgkomite

Årsberetning, regnskap, og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes elektronisk til samtlige sameiere per e-post. Seksjonseiere uten e-postadresse kan på forespørsel få dokumentene levert i seksjonens postkasse.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. §6.

§ 8

Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven kapittel IV.
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Hvis tiltak som her nevnt, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §16

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige sameiere:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Noen av styremedlemmene skal representere sameiet i parkeringssameiet som nærværende sameie er en del av. Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, velger styret selv ut de(n) av styremedlemmene som skal representere sameiet i parkeringssameiets årsmøter. Årsmøtet kan instruere representanten(e) hvordan de her skal opptre/stemme. Flertallsreglene i § 8 ovenfor gjelder så langt de passer for slike instruksjoner.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11

Trivselsregler/Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre trivselsreglement for sameiet.

§ 12

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, gjelder bestemmelsene om erstatning i eierseksjonslovens § 34.

§ 13

Innglassing av balkonger og ansvar/vedlikehold

Den enkelte seksjonseier står fritt til selv å bekoste innglassing av balkong, forutsatt at det gjøres på en måte som er godkjent av Stavanger Kommune og styret. Styret skal ha forhåndsmelding om aktiviteten.

For å opprettholde et enhetlig uttrykk og derfor krav til lik utforming og farge på fasaden, må den løsningen som er valgt for de første løsningene også følges ved nye installasjoner. Gjennomføring av innglassingen skal foretas av autorisert fagkyndig personell.

Seksjonseieren er ansvarlig for fremtidig forsvarlig vedlikehold av innglassingen, og er også økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som måtte bli påført sameiets eiendom eller andre seksjoner, i den grad skaden kan tilbakeføres til innglassingen. Den innglassede balkongens areal inngår ved fordeling av felleskostnadene ikke i sameiebrøken.

Ved eventuelle fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, som nødvendiggjør demontering av gjennomført innglassing, må den enkelte sameier selv bære kostnaden ved demontering og remontering. Sameiet har ikke plikt til å erstatte innglassingen hvis det ikke lar seg gjøre å reetablere denne etter vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider. Seksjonseierens legalpant i henhold til vedtektenes § 20, gjelder også for krav mot seksjonseiere på grunn av misligholdt vedlikehold av innglassede balkonger eller påførte skader.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standard heving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet bekoster og er medansvarlig for drift, renhold og vedlikehold av sameiets ideelle andel av gnr. 328 bnr. 2 [ANLEGGSEIENDOMMEN]. Den enkelte seksjonseier plikter også å delta på dugnader som gjennomføres i anledning drift, renhold og vedlikehold av denne eiendommen.

Sameiet/beboerne i Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt A (gnr. 328, bnr. 2) er gitt en tinglyst adkomstrett over gnr. 328 bnr. 3.

Sameiet er forpliktet til å dekke en andel av drifts- og vedlikeholdsutgiftene forbundet med denne eiendommen, slik det er fastsatt i egen tinglyst erklæring for denne.

Kostnadene forbundet med de to forrige avsnittene utlignes på den enkelte seksjonseier gjennom fastsettelsen av felleskostandene.

§ 15

Parkering

De enkelte eierseksjonene hos Sameierne er tildelt parkeringsplasser i Anleggseiendommen som vist på en parkeringsplan. Parkeringsplanen forvaltes av Anleggseiendommens styre.

Parkeringsplanen kan kun endres dersom brukerne av de aktuelle parkerings- plassene samtykker til det eller dersom en eier/beboer av en eierseksjon som har rett til parkeringsplass har/får et dokumentert behov for parkeringsplass som er særlig tilpasset bevegelseshemmede.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Styret kan, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en bruker av en tilpasset parkeringsplass, som ikke selv har et dokumentert behov for særlig tilpasning, å bytte denne plassen med en eier/beboer som har et slikt behov. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede (forskrift av 15.03.1994 nr. 222).

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Vedtektsbestemmelsen om disponering av tilpassede parkeringsplasser, kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtektene må registreres i Foretaksregisteret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 16

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. §18
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester
- e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver seksjon

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.

Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til parkeringskjeller og adkomstrett gjennom annen parkeringskjeller. Denne delen av felleskostnadene vil bli fastsatt sammen med de øvrige sameierne i parkeringskjelleren.

Kostnader som utelukkende knytter seg til garasjeanlegget, fordeles på den enkelte sameier i forhold til hvor mange p-plasser vedkommende sameier har bruksrett til.

§ 17

Samtykkekrav for kostbare botiltak

Dersom sameiet skal utføre tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og tiltaket koster mer enn ½ G, kreves det skriftlig samtykke fra samtlige av de berørte seksjonseierne, jf. Eierseksjonslovens § 50 2. ledd,

§ 18

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 19

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk

§ 20

Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har legalpant inntil 2G i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§ 21

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 22

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 23

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.



Vedtatt på ekstraordinært sameiermøtet 25. august 2016

1. Innledning

Trivselen i et boligsameie er avhengig av at beboerne tar hensyn til hverandre. Innenfor hver enkelt entrédør, er vi «herre i eget hus». I fellesarealene inne og ute må vi etterleve de regler som fastsettes av sameiermøtene og som forvaltes av styret.

2. Formål og omfang

Formålet med trivselsreglene er å gi en oversikt over de regler og vedtak som eksisterer for å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

3. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende for omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles eller inviteres beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Innflytting, modernisering eller vedlikehold i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., tillates i tidsrommet:

- hverdager klokken 0700-1900
- helg og helligdager klokken 1000-1700.

Innredningsarbeider unngås på sen kveld og natt.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at omstendig risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre synlige inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, leegger eller lignende.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, herunder fellesarealene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

Fellesdører skal alltid være låst. Dersom smekklåser ikke fungerer, varsles styret umiddelbart.

6. Kjøring og parkering

Dersom sameiet i Velforeningen har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Alle er tildelt garasjeplass og dessuten tilbudt mulighet til kjøp av ekstra plass for eventuell bil nummer 2. Fellesparkeringen skal kun benyttes som gjesteparkering. Kjøring og parkering på tun-området, samt gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

7. Garasje

Parkeringsplassene er trange. Vis hensyn og parker så nær stolpen som mulig for å gi god plass mellom bilene. Sameiere uten bil har anledning til å leie ut plassen, men bare til annen sameier. Vi vil ikke at andre beboere har fri adgang til garasjeanlegget.

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er sameierens ansvar å holde kontroll med at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

8. Boder

Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden. Eierne frarådes sterkt å oppbevare verdigjenstander i bodene. Bodene i garasjeanlegget kan være spesielt utsatt for innbrudd.

9. Rekkverk, vindusrammer og fasade samt markiser

Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller veggen på terrassen i avvikende farger da dette tilligger sameiets oppgaver.

Det er heller ikke lov å kasse inn terrassen uten styregodkjennelse. Det er dog anledning til å sette opp vindskjerming som enten er glassklar eller frostet.

Type og mønster/farge på markiser vil bli fastsatt ved årsmøte/styrevedtak. Andre typer kan ikke settes opp med mindre det er godkjent av årsmøtet.

10. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet som er i samsvar med til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold oversendes styret. Erklæringen lastes ned fra våre hjemmesider www.tastarustå.no

Dyreiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Mating av småfugler er ikke tillatt. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

11. Antenneanlegg

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt.

12. Grilling

Elektrisk- og gassgrill kan brukes når røk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt brukt pga. lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

13. Avfallhåndtering

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i de nedgravde avfall konteinerne vi har på feltet. Alle har fått utlevert 2 stk nøkler til disse. Avfallet må tilpasses lukenes diameter slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Egen miljøstasjon for glass og metall emballasje står ved nedkjørselen til garasjeanlegget ved Tastasenteret. Alle bes hjelpe til å holde våre omgivelser pene og ryddige.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkontainerne.

14. Hovedinngang, trapper og ganger

Hovedinngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås og styret varsles umiddelbart. Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangene. Sykler henvises til sykkelstativ i egen parkeringsplass i garasjen. Utsmykning og eventuelle ordensregler for de enkelte «entré-gangene» avtales mellom de sameiere som bor i gangen. Plassering av møbler, skap, teppe og annet som er til hinder for felles renhold bør ikke benyttes. Eventuell utsmykning skjer for sameierens regning og risiko.

15. Blomsterkasser

Blomsterkassene bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på naboens terrasse. Bladavfall fra blomsterkassene må feies opp og kastes i avfallssjakten og ikke feies utover kanten av terrassen.

16. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Beboer plikter å sette seg inn i bruk og kvittering av brannalarm i egen eierseksjon.

Andelseier bærer selv kostnader ved utrykning som følge av falsk brannalarm.

Brannslukkingsapparatet skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr på fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

17. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i samsvar med *lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31*.



Vedtatt på årsmøte i Garasjesameiene 13.06.2018

Regler for garasje/bod anlegget

Regler for garasje- og bodanlegget tilhørende Garasjesameiene Øvre Tastarustå Felt A og C

1. Den enkelte sameier disponerer fritt over sin parkeringsplass og kan plassere bil, motorsykkel, tilhenger, sykkel eller annet bilrelatert utstyr der. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker og gass i garasjeanlegget, herunder bensin, spylervæske, oljer, White spirit etc. Forsøpling på området vil bli påtalt. Det er generelt ikke tillatt å gjøre endringer i garasjen. Dette innebærer at det ikke er lov å sette opp hyller, oppheng på vegger etc. uten styrets godkjenning!
2. Lagring av ikke bilrelaterte artikler, er ikke tillatt i garasjen. Gjenstander lagret over lengre tid, vil bli fjernet og regningen belastes den enkelte sameier.
3. Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass men kun til annen sameier som tilhører et av våre sameier. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.
4. Leilighetene i sameiet er tinglyst seksjonert med 1 parkeringsplass som tillegg til seksjonen. Disse parkeringsplassene kan ikke omsettes separat. Det er kun plasser som er kjøpt i tillegg til seksjonert plass som kan selges separat.
5. Salg av parkeringsplass skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.
6. All plass i garasjeanlegget som ikke er merket for den enkelte sameier, er å anse som sameiets fellesområde.
7. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på ikke merket plass, det er kun til av- og pålessing eller av- og påstigning.
8. Portåpnere til garasjeanlegget bestilles eller hentes hos GAPO (på Ålgård vis a vis Kongeparken) og betales av den enkelte sameier.
9. Det er ikke tillatt å benytte stikkontakter i Garasjeanlegget til lading av Elbil. Hvis sameier har behov for lading av EL-kjøretøy, må sameier selv bekoste ladestasjon på egen plass samt en andel av kostnader betalt for infrastruktur. Det er ikke tillatt å legge opp eget ladepunkt fra egen tavle.

10. Sameiet har merket opp oppstillingsplasser for motorsykler og oppfordrer sameierne til å benytte disse.
11. Det er avsatt 20 parkeringsplasser inklusive 1 plass for bevegelseshemmede ved Gjerdebakken 1-9 til bruk av for sameiets gjester. Velforeningen har vedtatt at det ikke er tillatt for sameierne å benytte denne plassen som en ekstra plass for en eventuell bil nr. 2. Maksimal parkeringstid er 24 timer. Overtredelse medfører borttauing på bileiers regning.
12. Det er ikke tillatt å vaske bil, motorsykel eller sykkel i garasjeanlegget. På vinteren oppfordres det til å fjerne mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjeanlegget. Kjøring på tomgang og reparasjon av kjøretøy, er ikke tillatt. Små reparasjoner er tillatt hvis bilen ikke starter, hjulskift eller andre endringer såfremt dette ikke er til ulempe for andre og at det ryddes opp samme dag. Verktøy etc. som ligger og slenger uten tilsyn vil bli fjernet.
13. Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.
14. Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.
15. Sameier plikter å holde dører og porter låst i garasjeanlegget. Det oppfordres til vanlig vaksomhet omkring ukjente personer i anlegget.
16. Det skal være en klaring på minimum 50 cm mellom lagrede objekter og sprinklerhoder. Dette er spesielt viktig i bodområdene for at en eventuell brann skal kunne slokkes uten å forvolde for store skader. Det oppfordres også til å holde bodområdene rene og ryddige uten forsøpling. Utleie av bod er ikke tillatt til andre enn det enkelte sameiets eiere.
17. Tvister og uklarheter vedrørende garasjeanlegget rettes til styret i Garasjesameiet Felt A eller Felt C.
18. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i samsvar med lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-65) av 1. januar 2018 § 38.



Årsmøte 2023

Sameiet Ø. Tastarustå A

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Ø. Tastarustå A

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1748>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Ø. Tastarustå A

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Ole A. Sleveland som møteleder.

Forslag til vedtak

Ole A. Sleveland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at våre 2 vararepresentanter, Lisa Apeland og Tor Kulsrud Meltzer velges til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Lisa Apeland og Tor Kulsrud Meltzer er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlagt følger signert årsrapport, årsregnskap, revisors erklæring og budsjett for 2023. Regnskapet viser et resultat/underskudd på - kr 67 793,- som er nærmere beskrevet i rapporten.

a) Styret ber om godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av eksisterende egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av eksisterende egenkapital.

Vedlegg

1. Signert Årsrapport, årsregnskap og revisors erklæring_A.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i regnskapet budsjettert med en godtgjørelse for styret på kr 140.000,- Styret ber om godkjennelse av et styrehonorar på dette beløpet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140.000,-

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tor Kulsrud Meltzer

Tor har satt som varamedlem i ett år og er klar for opprykk til styremedlem.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katrine Fredagsvik

Katrine er forespurt og har takket ja.

- Lisa Apeland

Lisa har takket ja til å fortsette som varamedlem for en ny periode.

ÅRSRAPPORT Sameiet Ø. Tastarustå A FOR 2023

Generell informasjon.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Andreas Sleveland	Gjerdebakken 19
Styremedlem	Charlotte Hope Sværen	Gjerdehagen 60
Styremedlem	Sander Mammen Kristiansen	Gjerdehagen 58
Varamedlem	Lisa Apeland	Gjerdehagen 60
Varamedlem	Tor Kulsrud Meltzer	Gjerdehagen 56

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Ø. Tastarustå A

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameiet Ø. Tastarustå A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913463889, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Gjerdehagen **56,58,60 og 62**, Gårdsnummer **28** og bruksnummer **3657**

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Ø. Tastarustå A har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er **Tor-Sigve Bjørndal**.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Orientering om sameiets drift.

Styrets arbeid

Styret har gjennom året avholdt:

- 5 styremøter hvor totalt 45 saker er behandlet. I tillegg har styret hatt hyppig kommunikasjon via telefon og e-post ved presserende saker.
- 1 ordinært årsmøte som ble gjennomført digitalt.
- Ole deltok på høstkonferansen i regi av OBOS
- Møter med OBOS, Skanska, Leverandører, Garasjesameiet etc. I tillegg er det besvart og sendt ut 100 vis av e-post, SMS, telefonsamtaler samt diverse informasjonsskriv. Det er etter hvert også blitt høy aktivitet på VIBBO.

- **Status fakturering av strøm elbiler og nye ladestasjoner**

Styreleder er ansvarlig for oppfølging av Zaptec ladestasjoner og sørger for at alle som lader får faktura for sin bruk av strøm. Zaptec har laget en skyløsning som loggfører all lading. Her finner vi varighet og mengde strøm for ønsket periode. For hele 2022 utgjorde strømforbruket til lading 137.444,- kroner. Hele beløpet er avregnet/viderefakturert de respektive brukerne.

Totalt er det nå installert 37 ladestasjoner i garasjeanlegget.

- **Innglassing av terrasser**

Innglassing av terrasser ble startet i april/mai i 2020. Senere forsøk på å få bestilt flere med rabatt (10% ved flere enn 10 samtidige bestillinger) har vist seg å være vanskelig. Dette skyldes høyere råvarepriser og fraktkostnader samt at norske kroner har falt kraftig i verdi målt mot euro. Det har derfor ikke vært noen fellesbestillinger i ettertid. De som har glasset inn i ettertid har fått dette utført selv direkte fra vår leverandør.

- **Status Reklamasjoner**

I slutten av 2022 ble det oppdaget en ny sak som styret vurderer som en reklamasjon. Dette gjelder den såkalte Waterstoppen vi alle har montert under kjøkkenvasken. Denne skal ved vannsøl under oppvaskmaskin eller kjøkkenvask umiddelbart stenge alt vannet på kjøkkenet, slik at vi unngår store vannskader i bygningen. Det viser seg at flesteparten ved testing ikke fungerer i det hele tatt. De må derfor byttes ut med ny og bedre utgave. Da dette utstyret vi har nå er noen år gammelt og dessuten var lovlig og godkjent ved installasjon, prøver vi å få til en deling av kostnader mellom Skanska, leverandør og oss. Vi venter på et forslag til løsning fra Skanska. Forsikringsselskapet vårt har fått melding fra oss om problemet.

Alle som hadde meldt fra om sprekkdannelse i servanter fikk skiftet disse. Et nytt tilfelle dukket opp i fjor så det er viktig å følge med på eget utstyr og melde fra til Skanska dersom dere finner feil.

Husk at det fortsatt er 1 år igjen av vår reklamasjonsfrist på skjulte feil og mangler.

- **Energi (strøm og fjernvarme)**

Strøm og fjernvarme er en av våre største utgiftsposter.

Med de prisene vi har for tiden, snakker vi om noen ekstreme totale kostnader. Totalt i 2022 betalte vi ca. **kr 740.460,-** i strøm og fjernvarme. I 2017 var tilsvarende kostnad på **kr 370.960,-**. Dette inkluderer alle kostnader som oppvarming av leiligheter, bodområder og garasje samt lys til garasje, boder, oppganger og elbil lading.

Gjennomsnittsprisen på strøm i 2022 ble **kr. 2,34** per kWh.

- **Vaktmester- og renholdstjenester.**

Flotte Randaberg har nå hatt ca. et års drift hos oss.

Stort sett har styret fått positive tilbakemeldinger. Noen kritiske meldinger har vi fått, men dette er saker Flotte Randaberg tar tak i umiddelbart og sørger for at nødvendige endringer blir tatt.

Vi benyttet også litt ekstra penger på grundig rensing av alle hvite fliser i korridorer og trapper. Det ble betraktelig bedre etter denne behandlingen som nok bør gjentas med jevne mellomrom.

- **Beising av terrasser**

Styret startet en prosess med beising av alle terrasser på grunnplan høsten 2021. Vi var ikke fornøyde med utførelsen og nektet å betale før jobben var skikkelig utført. Det var da blitt for sent på året til å kunne utføre utvendige malerarbeider så prosjektet måtte utstå til året etter. Jobben ble ferdigstilt våren 2022 og denne gang ble det gjort godt nok og avtalt honorar ble utbetalt.

- **Forsikringer**

Tryg forsikring har nå formelt overtatt våre forsikringer fra Codan Forsikring. Avtalenr: 8634052

Nye avtaler er mottatt og vi registrerer en liten endring i prisen, men ingen dramatiske utslag.

Vi hadde en større skade i fjor. Den fikset Tryg på en fremragende måte. Vi hadde ingenting å utsette på den behandlingen vi fikk.



Årlig premie Boligdel: **69 946,-** inkl. naturskade (Fullverdi Forsikringssum **kr. 205 595 685,-**)

Årlig premie Garasjeanlegg: **33 094,-** inkl. naturskade (Fullverdi Forsikringssum **kr. 73 896 768,-**)

- **Årlig HMS undersøkelse.**

Et nytt digitalt spørreskjema (HMS Sjekkliste) for alle sameiere ble sendt ut og testet i fjor. Av 48 mulige fikk vi svar fra 34. Her har vi alle et forbedringspotensial.

Skjemaet vil bli videreutviklet i 2023 med noen flere spørsmål. Vi gjør oppmerksom på at det er et HMS krav til boligsameier om å gjennomføre slike tester hvert år og vi håper å finne en form som gjør at nesten alle kan delta.

- **Ventilasjon.**

Vår nye leverandør av service og vedlikeholds tjenester på våre ventilasjonsanlegg anbefalte oss å gjennomføre en full kanalrens på anlegget vårt. Dette er noe som normalt bør gjennomføres minst hvert 5 år. Dette hadde ikke Skanska eller andre opplyst styret om. Da dette også ligger innenfor hver enkelt sameier fire vegger, ligger det egentlig inn under den enkeltes ansvar for vedlikehold av egen leilighet. Styret besluttet allikevel at vi gjennomfører en felles og samtidig rens og kontroll av anleggene. Da vi ikke hadde budsjettet med denne jobben i fjor besluttet vi å legge inn et ekstra beløp per måned i 2023 til dekning av denne rensingen.

I tillegg til rensingen av kanalene som kostet oss **99.000**, hadde vi også et havari i en av våre store eksosvifter i garasjeanlegget, hvor vi måtte skifte hele viften noe som kostet oss **43.000**. Vi hadde heller ikke budsjettet med denne kostnaden.

- **Hjertestarter montert i oppgang 60, 1.etg.**

På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at vi skulle anskaffe en hjertestarter for bruk av sameiets medeiere. Styret har nå anskaffet en helautomatisk hjertestarter som er montert i oppgang 60, 1. etasje.

Under Temaer i Vibbo finner dere fanen Hjertestarter. Her kan dere laste ned litt informasjon om bruk og hvordan utføre en hjertestart.

I tillegg vil dere alle få en fin innføring i bruken ved å se videoen i denne lenken:

<https://www.youtube.com/watch?v=QEW2dAHXoqc&t=12s>

Vi håper selvfølgelig at vi aldri skal få bruk for hjertestarteren, men skulle uhellet være ute, så har dere alle nøkkel til oppgang 60 og vil raskt kunne hente starteren for å redde liv!

Hjertestarter er nå montert i oppgang 60, 1. etasje.

- **Garasjesameiet**

Garasjeanleggene er eiet gjennom et sameie mellom Rekke og Blokk og styres av et eget Garasjesameie for henholdsvis Felt A og Felt C. Styreleder sitter også som styreleder i Garasjesameiene for å ivareta våre respektive Sameiers interesser.

Regnskapsmessig ligger Garasjene som avdelingsregnskap under hovedregnskapet. Kostnader og utgifter i Garasjesameiet fremkommer derfor også i vårt totale regnskap som summen av boligdel og garasje. Garasjesameiet må lage sitt eget budsjett som danner grunnlag for fastsettelse av garasjeavgiften. Denne skal dekke all service og vedlikehold, skatt, forsikring, forretningsfører, alarmanlegg, overvåkning, lys og oppvarming etc. Til orientering vedlegges budsjettet for 2023. Dette budsjettet, som har et forventet overskudd på 1.753,- kroner for 2023, er basert på en kostnad per plass per måned på 475,- en kraftig økning fra 230,- kroner i 2022. Hovedårsaken til denne økningen er de høye energiprisene, samt prosjektet med å skifte ut all lysarmatur i garasje til LED armatur. For nærmere forklaring på denne kraftige økningen av avgift per plass henviser vi til informasjon under kommentarer til budsjett 2023.

Avdelingsregnskap for Garasjesameiet Felt A

År 2023	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
INNTEKTER													
Inntekt fra Blokk	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	22 800	273 600
Inntekt fra Rekke	8 075	8 075	8 075	8 075	8 075	8 075	8 075	8 075	8 075	8 075	8 075	8 075	96 900
Inntekt fra andre (Skanska og ekstrapl)	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	45 600
Strøm fakturert elbil lading	11 667	11 667	11 667	11 667	11 667	11 667	11 667	11 667	11 667	11 667	11 667	11 667	140 000
SUM Inntekter	46 342	46 342	46 342	46 342	46 342	46 342	46 342	46 342	46 342	46 342	46 342	46 342	556 100
KOSTNADER													
Avkrivninger - overvåkning	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	15 300
Elektrisk energi - felles inkl elbillading	17 833	17 833	17 833	17 833	17 833	17 833	17 833	17 833	17 833	17 833	17 833	17 833	214 000
Fjernvarme Garasje Estimert	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	10 000
Kommunale avgifter/Skatt				8 730					8 730				17 460
Vaktmester	4 189	4 189	4 189	4 189	4 189	4 189	4 189	4 189	4 189	4 189	4 189	4 189	50 269
Avsetning uforutsett/fremtidig vedl.	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	15 000
Vedlikehold VVS (rør, sprinkler og varme)											5 136		5 136
Ventilasjon/Airotempere og aspirasjon etc.											4 601		4 601
Vedlikehold Garasjeporter	1 204	1 204	1 204	1 204	1 204	1 204	1 204	1 204	1 204	1 204	1 204	1 204	14 445
Elektro, svakstrøm og alarmsystem											38 520		38 520
Utskiftning til LED armatur							128 400						128 400
Vakthold/Alarm/Brannvesen	1 431	1 431	1 431	1 431	1 431	1 431	1 431	1 431	1 431	1 431	1 431	1 431	17 174
Forsikringspremier	4 540			4 540			4 540			4 540			18 159
Foretningsfører honorar	1 471			1 471			1 471			1 471			5 885
SUM Kostnader	34 027	28 016	28 016	42 757	28 016	28 016	162 427	28 016	36 746	34 027	76 273	28 016	554 348
Driftsresultat	12 315	18 326	18 326	3 585	18 326	18 326	-116 085	18 326	9 596	12 315	-29 931	18 326	1 752

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 018 113,-**.

Dette er kr **120 113,-** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak viderefakturering av ladekostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **2 113 633,-**.

Dette er kr **237 031,-** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak følgende årsaker:

- Langt høyere strøm- og fjernvarmekostnader (ca. 170.000 for lite)
- Ekstra ikke budsjetterte kostnader til ventilasjon (Havari av eksosvifte i garasje 43 000 og forskuttering av kanalrens 99 000)
- Ekstra kostnader til defekt dør automatikk og låskasser på flere brann- og inngangsdører (20 000 for lite budsjettert)

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **67 793,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Resultatet inkluderer også renteinntekter på kr **27 737,-**. **Underskuddet foreslås dekket av eksisterende egenkapital.**

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr **1 394 921,-**.

Styret vurderer den økonomiske situasjonen til å være god med en reserve som gjør oss i stand til å kunne dekke eventuelle større uforutsette reparasjoner.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Neste års budsjett er for øvrig nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Budsjett for 2023/Felleskostnader

Vi opplever alle sammen en periode med galopperende priser på varer, tjenester, mat, skatter og avgifter.

Driften av sameiet er dessverre heller ikke noe unntak, selv om vi i styret gjerne skulle vært foruten denne økningen

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2023 har vi gjort noen nødvendige endringer for å tilpasse vårt budsjett til den endrede situasjonen.

Etter råd fra vår forretningsfører i OBOS har vi valgt å øke årets kostnader med en forventet prisøkning på 7% på alle løpende vedlikeholdsavtaler. For strøm og fjernvarme har vi øket med 20% og forsikringer er øket med 10%. Dette er begrunnet i at konsumprisindeksen allerede viser en økning per oktober på hele 7,5% og det er fortsatt stor usikkerhet med hensyn på kraftpriser i tiden som kommer.

I tillegg innføres et nytt EU regulativ fra neste år, hvor det blir forbudt å produsere sparepærer og lysrør som inneholder kvikksølv. Dette innebærer at vi står ovenfor en formidabel kostnad til utskiftning av lysarmaturer i både garasjeanlegg, bod områder og i himlinger i alle oppganger. Dette er en kostnad vi ikke ønsker å ta i en engang, men heller fordele over 3 år. Vi kjøper derfor inn en del ekstra lysrør og armaturer til å ha i reserve. Vi ser for oss å skifte armaturene i deler av området hvor det vil være naturlig å lage et skille mellom ny og gammel armatur. Vi snakker om en total kostnad på hele 760.000,- som dermed må fordeles over tre år.

På den positive siden vil vi redusere energiforbruket til det halve ved overgang til LED lamper, samtidig som levetiden på lyskilden økes til ca. 100.000 timer. Dette tilsvarer nærmere 15 års driftstid før lamper må skiftes i motsetning til dagens lysrør som må skiftes i gjennomsnitt hvert annet år.

For å gjøre bildet komplett og enda verre, er styret blitt gjort oppmerksom på at våre digitale røykvarslere har en gjennomsnittlig levetid på ca. 10 år. Vi nærmer oss denne milepælen (2014 – 2024) med stormskritt og innser at vi må avsette (spare) noen midler til denne oppgaven over de neste årene før jobben starter. Hver varslar har en normalpris på 3.100,- kroner per stk., men da vi snakker om et stort antall vil vi nok kunne oppnå en god rabatt.

Følgende endringer i den månedlige fakturaen fra OBOS vil derfor gjøre seg gjeldene fra 1. januar neste år:

- Felleskostnadene økes til fra kr 24,- til 36,- kroner per m2 per mnd.
- Eiendomsskatten som er en del av felleskostnaden holdes uendret.
- Renovasjonskostnaden for 2022 reduseres fra 287,- til 260,- per mnd. som nevnt i fjor.
- Garasjekostnaden økes fra 230,- til 475,- per mnd. per plass.
- Årsmøtet til Øvre Tastarustå Velforening besluttet i vår, at kontingenten for 2023 skulle økes fra 1500,- til 2000,- per år. Medlemsavgift som belastes per måned blir da kr. 167,-
- Avtalen med Altibox, som leverer TV og Internett, ble fornyet for tre år i høst. Ny avtale gir oss en reduksjon fra 519,- til 479,- kroner per måned.
- Aconto for varme, vann og avløp vil bli justert opp eller ned etter forslag fra Techem til neste år basert på den enkeltes forbruk, men du kan selv bestemme om du ønsker å øke den månedlige avsetningen din.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 887 650,-** til ordinært vedlikehold iht. våre løpende vedlikeholdsavtaler samt en del ekstraordinære kostnader som beskrevet ovenfor.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Skatt og renovasjon er budsjettert med **kr 313 938,- en reduksjon fra 364 973,-** i 2022.

Vann og avløp som avleses årlig er en del av det beløpet den enkelte innbetaler i det månedlige akonto-beløpet som skal dekke varme, varmtvann, kaldtvann og avløp. Dette baserer seg på forrige års forbruk oppjustert for eventuelle forventede prisstigninger. Stavanger Kommune har sendt ut signaler om at kostnadene for vann og avløp kommer til å stige i de kommende årene, men dette har vi ingen tall på ennå.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret reguleres årlig den 1.7 i henhold til den generelle lønns- og prisutviklingen. For 2023 vil økningen være 4,00%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og i de siste årene spesielt vanskelige å anslå.

Etter at eksporten av norsk kraft, via nye kabler til kontinentet og England satte inn for fullt fikk vi for alvor føle hva europeiske energipriser er.

Det som tidligere normalt hang sammen med harde eller milde vintre, mye eller lite vann i magasinene etc. er nærmest blitt historie. I fjorårets budsjett bommet styret kraftig på energikostnaden vi budsjetterte med. Styret gjorde den katastrofale feilen, etter samtaler med våre aktuelle leverandører, at vi antok at myndighetene ville ta grep og sørge for at våre priser kom tilbake til et mer normalt nivå, eventuelt gjennom økt strømstøtte. Så skjedde heller ikke i 2022, og energikostnaden vi budsjetterte med på **kr. 170 000,-** havnet på **kr. 411 056,-**. Med et fortsatt håp om at våre styrende organer finner frem til en bedre løsning (spesielt siden det er valgår i år) har vi derfor budsjettert med **kr. 392 000,-** for 2023, noe vi så langt ser ut til å treffe ganske bra med.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 forventes å øke som en følge av indeksjustering på bygninger med 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Ø. Tastarustå A. Prisreguleringen skjer i april måned hvert år. Tryg Forsikring har nå formelt overtatt våre forsikringer fra Codan Norge.

Lån

S/E Ø. Tastarustå A har ikke opptatt lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2023)

Driftskonto 0,45 % p.a

Sparekonto 1,85 % p.a

Nibor 90 konto – Det vil si Nibor 3mnd + 0,35% (per 31.12.2021 var rentesatsen på 3,61%)

Forklaring på hva en NIBOR konto er: Nibor (Norwegian Interbank Offered Rate) er en samlebetegnelse på norske pengemarkedsrenter med ti ulike løpetider, fra en uke til ett år. Nibor beregnes som et gjennomsnitt av hva Nibor-bankene angir at de vil kreve i renter på usikrede utlån til andre banker. Renten er altså en variabel rente som OBOS Banken gir et tillegg til.

Vi har totalt overført 1.000.000,- kroner til denne kontoen, som per 1.1.23 inklusive renter utgjør totalt **kr. 1.062 656,-**.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Ø. Tastarustå A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ø. Tastarustå A som består av balanse per 31. desember 2022, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 18. april 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET Ø. TASTARUSTÅ A
ORG.NR. 913 463 889, KUNDENR. 1748

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 868 496	1 680 060	1 868 000	2 767 000
Ladeinntekter EL-bil		137 444	0	0	0
Andre inntekter	3	12 173	73 668	30 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 018 113	1 753 728	1 898 000	2 767 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	13	-15 328	-3 832	0	-15 300
Revisjonshonorar	6	-7 875	-5 500	0	-8 305
Forretningsførerhonorar		-69 360	-67 405	-71 240	-75 312
Konsulenthonorar	7	-6 930	-6 116	-22 360	-16 585
Drift og vedlikehold	8	-518 337	-371 388	-344 080	-887 680
Forsikringer		-86 882	-55 852	-77 730	-95 570
Kommunale avgifter	9	-313 939	-317 881	-364 973	-335 914
Kostnader sameie		0	-72 000	-72 000	-96 000
Energi/fyring	10	-411 056	-291 582	-170 000	-392 000
TV- anlegg/bredbånd		-284 542	-287 421	-298 921	-275 904
Andre driftskostnader	11	-239 645	-167 701	-295 558	-268 967
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 113 633	-1 795 008	-1 876 602	-2 627 277
DRIFTSRESULTAT		-95 520	-41 280	21 398	139 723
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 737	11 755	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 737	11 755	0	0
ÅRSRESULTAT		-67 783	-29 525	21 398	139 723
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-67 783	-29 525		

SAMEIET Ø. TASTARUSTÅ A
ORG.NR. 913 463 889, KUNDENR. 1748

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	57 479	72 807
SUM ANLEGGSMIDLER		57 479	72 807
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 425	3 593
Forskuddsbetalte kostnader		2 985	3 361
Andre kortsiktige fordringer	14	35 842	73 666
Energiavregning	15	24 337	12 832
Driftskonto OBOS-banken		424 166	331 644
Sparekonto OBOS-banken		154 547	153 264
Sparekonto OBOS-banken II		1 062 656	1 036 914
SUM OMLØPSMIDLER		1 732 959	1 615 274
SUM EIENDELER		1 790 438	1 688 081
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 394 921	1 462 704
SUM EGENKAPITAL		1 394 921	1 462 704
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 038	12 764
Leverandørgjeld		370 479	210 223
Annen kortsiktig gjeld		0	2 390
SUM KORTSIKTIG GJELD		395 517	225 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 790 438	1 688 081
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 17.04.2023
Styret i Sameiet Ø. Tastarustå A

Ole Andreas Sleveland

Charlotte Hope

Sander M. Kristiansen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 114 560
Kabel-tv	298 944
Renovasjonsavgift	165 888
Garasje	132 480
Kontingent Velforeningen	72 000
Garasje	69 000
Heis	15 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 868 496

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	173
Innbetalt for innglassing	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	12 173

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 930
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-6 930
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-95 967
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-34 431
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 911
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-86 262
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-191 038
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

garasjeanlegg	-14 728
---------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-518 337
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-173 809
---------------	----------

Renovasjonsavgift	-140 130
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-313 939
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-349 037
------------------	----------

Fjernvarme	-62 019
------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-411 056
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-248
Lyspærer og sikringer	-1 563
Vaktmestertjenester	-95 843
Renhold ved firmaer	-55 143
Andre fremmede tjenester	-2 392
Kontor- og datarekvisita	-799
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-1 183
Kontingenter	-74 650
Bank- og kortgebyr	-3 035
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-239 645

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	458
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 025
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	254
SUM FINANSINNTEKTER	27 737

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera	
Kostpris	76 639
Avskrevet tidligere	-3 832
Avskrevet i år	-15 328
	57 479
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	57 479

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-15 328****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning strøm el-bil 2022, innkreves 2023	35 842
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 842

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-498 128
SUM INNETEKTER	-498 128

KOSTNADER

Administrasjon	29 679
Fjernvarme	391 728
Vann og avløp	163 011
SUM KOSTNADER	584 418

Andel boligselskap, overført resultat	-61 953
---------------------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	24 337
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**OPPTJENT EGENKAPITAL**

	01.01.	Resultat	31.12.
Bolig	1 321 616	117 041	1 438 657
Garasje	141 088	-184 824	-43 736
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	1 462 704	-67 783	1 394 921

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022

Tekst	GA1748	BO1748	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	201 480	1 667 016	1 868 496
LADEPUNKT	137 444	0	137 444
ANDRE INNTEKTER	0	12 173	12 173
SUM DRIFTSINNTEKTER	338 924	1 679 189	2 018 113
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	0	-19 740	-19 740
STYREHONORAR	0	-140 000	-140 000
AVSKRIVNINGER	-15 328	0	-15 328
REVISJONSHONORAR	0	-7 875	-7 875
FORR.FØRERHONORAR	0	-69 360	-69 360
KONSULENTHONORAR	-5 610	-1 320	-6 930
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-164 090	-354 246	-518 337
FORSIKRINGER	-16 508	-70 374	-86 882
KOMMUNALE AVGIFTER	-16 316	-297 623	-313 939
ENERGI / FYRING	-257 353	-153 703	-411 056
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-284 542	-284 542
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 543	-191 102	-239 645
SUM DRIFTSKOSTNADER	-523 748	-1 589 885	-2 113 633
DRIFTSRESULTAT:	-184 824	89 304	-95 520
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	0	27 737	27 737
RES. FINANSINNT/KOSTN.	0	27 737	27 737
RESULTAT	-184 824	117 041	-67 783

Annen informasjon om sameiet

Kontakt med Styret

Styret har e-post: styret.tastarustaaa@gmail.com. Styreleder kan i hastesaker nås på telefon 952 95 777. Se Sameiet Ø. Tastarustå A's egne sider på VIBBO for ytterligere informasjon. Under TEMAER finner du masse informasjon som kan være til nytte.

Vaktmester, renhold og matteservice.



Vaktmestertjenestene blir nå ivarettatt av Flotte Randaberg AS som har avtale på både vaktmestertjenester og renhold. Det løpende vedlikeholdet utføres ukentlig i henhold til egen jobbeskrivelse. Flotte Randaberg AS ved våre kontaktpersoner Rolf Goa (telefon **913 14 330**, e-post rolf@flotterandaberg.no) eller Trygve Dyngeland (telefon **901 13 975**, e-post trygve@flotterandaberg.no), kan også kontaktes dersom dere har behov for vaktmestertjenester i egen bolig..

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Det gjøres også oppmerksom på at bruk av vaktmester til private gjøremål i egen seksjon vil bli fakturert den enkelte sameier som har bestilt denne tjenesten.

Matteskift leveres av Tekstil-Vask AS.

NB! Feil og mangler ved fellesanlegget meldes styret, da det kun er styret som kan rekvirere vaktmester eller andre håndverkere!

Hjemmesider/VIBBO portalen

Våre «gamle» hjemmesider www.tastarustaa.no blir ikke lenger oppdatert med ny informasjon. Vi anbefaler i stedet våre sameiere om å benytte VIBBO portalen i OBOS. Her kan du finne masse informasjon om boligsameiet ditt og ditt boforhold ved å logge deg inn på **Vibbo.no**. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og masse annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Under våre sider i **VIBBO** finner du under fanen **TEMAER** informasjon om følgende emner:

- Avfall og avfallskontainere
- Bilkjøring og parkering på sameiets områder inkl. Gjesteparkeringen
- Bod
- Branninstruks (for nedlasting)
- Brannsikring
- Dyrehold (med Erklæring om dyrehold for nedlasting)
- Dørskilt
- Energimerking
- Fellesarealer
- Felleskostnader
- Forsikring
- Garasje
- Garasjeport åpner
- Gjesteparkering
- Heis
- Hjertestarter
- HMS
- Innglassing av terrasser
- Kameraovervåkning Garasjer
- Komfyrvakt
- Lading av El-bil

- Lås og nøkler (med bestillingsskjema for nye nøkler)
- Oversvømmelse i leiligheten – Bruksanvisning for Rensing av sluk
- Parkeringsplass til leie
- Postkasser
- Propangass - Oppbevaring
- Radon måling
- Regler for bruk av Garasjeanlegg
- Reklamasjoner
- Rengjøring av filter i kjøkkenvifte
- Rengjøring av fellesarealer
- Ringeklokke
- Sentrale vannmålere
- Sentralvarme
- Techem's Beboerportal
- Terrasser
- Trappevask
- TV og Internett
- Utegrill
- Uteområder
- Utleie
- Utløst uønsket alarm
- Utlån
- Vaktmester
- Vedlikeholdsnøkkel 2019 – 2023
- Ventilasjon
- Zaptec ladestasjoner

Er det noe dere savner vil styret sette pris på en tilbakemelding.

Hjertestarter



På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at vi skulle anskaffe en hjertestarter for bruk av sameiets medeiere. Styret har nå anskaffet en helautomatisk hjertestarter som er montert i første etg. oppgang 60.

Under temaer i Vibbo finner dere mer informasjon om bruken samt en liten video om bruk og hvordan utføre en hjertestart.

Vi håper selvfølgelig at vi aldri skal få bruk for hjertestarteren, men skulle uhellet være ute, så har dere alle nøkkel til garasjen og vil raskt kunne hente starteren for å redde liv!

Overvåkning av Garasjeanlegget

Overvåkning av våre garasjeanlegg startet 1. oktober 2021.

Eierne av garasjeanleggene våre som er Sameiet Ø. Tastarustå Blokk A, Sameiet Ø. Tastarustå Blokk C, Sameiet Gjerdehagen og Sameiet Gjerdebakken 21-33 som gjennom sine 2 Garasjesameier Øvre Tastarustå Felt A og C, altså totalt 6 sameier/selskap, behandlet spørsmålet om installasjon av overvåkning på sine respektive årsmøter i 2021. Resultatet var et rungende flertall for installasjon!

Dette ble begrunnet i flere episoder med hærverk på biler og motorsykler i våre 2 garasjer. Etter årsmøtevedtak var det styret i Garasjesameiene som ble pålagt å gjennomføre årsmøtevedtakene og basert på vurdering av innhentede tilbud, var det Solland Elektro AS som fikk oppgaven med å levere og installere overvåkingsanlegget.

Det er skiltet ved alle innganger til garasjene og vi håper at dette er nok til å holde eventuelle kjeltringer borte. Skulle det vise seg at så ikke er tilfelle, så vil kameraene og opptakeren sørge for at vi har eventuelle hærverk eller tyverier på harddisken. Data behandles iht datatilsynets direktiv og slettes etter 7 dager. Det er derfor viktig at de som oppdager skader eller tyverier fra biler, motorsykler, sykler etc. melder fra snarest mulig og ikke senere enn 6 dager etter at tilfellet oppsto.

Foreløpig er det kun styreleder i Garasjesameiene Felt A og C samt montøren fra Solland som har tilgang til overvåkingsanlegget. Det lagres protokoll over hvem som til enhver tid har vært innlogget på anlegget. Da dette er et privat parkeringsanlegg så er det ikke krav om tillatelse fra Datatilsynet.

Data (bilder og film) skal kun benyttes til å følge opp eventuelle uønskede hendelser i garasjene våre og på bilparken vår.

Styreportalen til OBOS

OBOS har laget en portal for styrearbeidet. Denne benytter styret aktivt og vi er sikre på at dette vil være en stor fordel for å forenkle styrearbeidet og å gi en historisk oversikt over tidligere styrers arbeid for kommende styrer.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Ekstra nøkler kan bestilles ved bruk av eget skjema som lastes ned fra våre sider på VIBBO. Skjemaet sendes OBOS.

Mal til ringeklokke-, dør- og postkasseskilt kan også lastes ned under Temaer på VIBBO.



Parkering



Alle seksjoner har sin egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Utover dette har Øvre Tastarustå Velforening en liten gjesteparkeringsplass. Med 133 boligenheter som skal dele på disse 19 plassene, så sier det seg selv at det ikke kan aksepteres benyttet til annet enn gjesteparkering. Bil nr. 2 eller eventuell jobb-bil skal IKKE plasseres på denne plassen. Velforeningen har inngått avtale med Skagen Parkering AS om å vedlikeholde og administrere denne plassen. Feilplasserte biler blir bøtelagt og kan fjernet for eiers regning og risiko.

Lading av elbiler.



I garasjeanlegget vårt har vi lagt opp infrastruktur for å kunne koble til en ladestasjon ved hver enkelt parkeringsplass. Sameiet har valgt å gå for typen Zaptec Pro da denne til enhver tid automatisk oppdateres med ny og forbedret programvare. Styret har også tilgang til å lese av forbruket på den enkelte stasjon for å kunne belaste den enkelte bruker for dennes forbruk.

I 2022 innførte vi grunnet de høye strømprisene en ordning med månedlig akonto innbetaling av penger til dekning av forbruket til lading. Dette vil avregnes årlig. Ladestasjon kan bestilles fra Solland Elektro AS som sørger for at den blir lagt inn i vårt system på korrekt måte og hvor de er ansvarlig for ettersyn og service av ladestasjoner. Pris per stasjon ferdig installert i 2022 ligger på ca. 20.000,-. Det er

viktig å huske at ladestasjonen er den enkeltes eiendom og dersom du skal flytte vil du kunne få demontert laderen for å benytte den på et nytt sted.

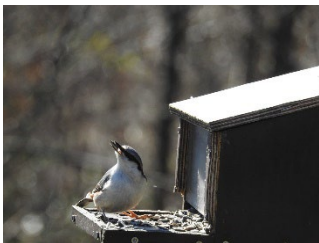
For ordens skyld vil vi minne dere på at det er fullt mulig å dele ladestasjon med naboen din (parkeringsplass ved siden av hverandre). Ved bruk av den enkeltes personlige ladebrikker blir strømforbruket fordelt korrekt mellom de ulike brukerne.

Dyrehold

Vi viser til våre Trivselsregler punkt 10. Her står det:

Det er tillatt med dyrehold i sameiet som er i samsvar med til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold oversendes styret. Erklæringen lastes ned under Temaer på våre sider på VIBBO

Dyreiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.



Sandkassene på området er til bruk for lekende barn og skal ikke benyttes som hunde- eller kattetoilett.

Mating av småfugler er ikke tillatt på grunn av faren for eventuell mus- og rotteplage. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Grilling av mat på terrassen

Elektrisk- og gassgrill kan brukes når røk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt brukt pga. lang oppvarming/nedkjøling, os, brannfare og røyk. Ref. våre godkjente trivselsregler. For de av dere som har et ønske om å grille med kullgrill så finnes det et alternativ. Blokk Felt C har sponset Velforeningen med en stor utendørs kullgrill som er til fri benyttelse for alle på feltet. Det anbefales å bruke kullbriketter ved grillingen da dette gjør renholdet enklere.



Hovedinngang, trapper og ganger

Hovedinngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren

trekkes i lås og feilen meldes til styret. Sykler og barnevogner skal **IKKE** plasseres i trappeoppgangene eller korridor utenfor leilighet da dette kan skape alvorlige uhell ved en eventuell rømning. Sykler henvises til sykkelstativ i egen parkeringsplass i garasjen. Barnevogner og barnesykler kan plasseres under trapp i underetasje.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i CODAN NORGE AS. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig, bortsett fra eventuelle innglassinger av terrasser.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Våre leiligheter og fellesareal er utført ifølge forskrift om brannforebygging. Hele bygningsmassen er beskyttet av sprinkler anlegg. Automatiske røykvarslere med direkte avmelding til Brannvesen er installert i både fellesareal og i alle leiligheter. Hver leilighet er utstyrt med komfyrvakt og håndslukker. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden i egen leilighet. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



I hver leilighet har vi et Delta avstillingspanel til bruk ved uønsket utløst alarm. Brukanvisning finnes for nedlasting på våre sider i VIBBO. Last ned, skriv ut og lim opp på innsiden av kjøkkenskapet. Da har du det for hånden når uhellet er ute! Har du ikke mulighet til å skrive ut selv, kontakt styret og be om en kopi.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret har en årlig total HMS gjennomgang både av portal og en fysisk gjennomgang av hele anlegget inklusive lekeplasser. Ingen graverende feil eller mangler ble funnet.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Komfyrvakt

Alle leiligheter er utstyrt med en komfyrvakt. Det er et påbud om at alle nye leiligheter skal være utstyrt med dette sikkerhetsutstyret. Ikke gi dine naboer en falsk trygghet ved at de tror du har komfyrvakt, men så har du satt den ut av funksjon.

Vi vet at noen fikk problemer med komfyrvakten sin etter at Lyse skiftet strømmålerne. Har du problemer med din komfyrvakt selv om du følger instruksjonen du finner på våre hjemmesider, ber vi deg kontakte Solland og reklamere på din komfyrvakt.

De fleste branner i Norge oppstår på kjøkkenet ved tørrkoking eller feil bruk av komfyren.

Filter i kjøkkenavtrekket

Husk også regelmessig å rense filteret i avtrekksviften. Enkleste måten å rense det på er å putte det i oppvaskmaskinen.

Rømningsplan

Sameiet har laget en rømningsplan som er plassert i alle heiser og på oppslagstavler. Ønsker du din egen rømningsplan kan denne hentes ned fra våre sider på VIBBO.

Vi anbefaler deg å skrive den ut og henge den opp på innside av en skapdør på kjøkkenet.

Bruk av «haukedrager» og «edderkopper» som fugleskremsel på våre tak.

Forsøket i fjor på å droppe bruken av drager og edderkopper på våre tak viste seg ikke å hjelpe. Noen av våre sameiere er skikkelig plaget. Vi starter derfor opp igjen med både hauker og annet utstyr som forhåpentligvis skal kunne holde i noen av måkene borte fra våre tak.



UTSTYR SOM KAN LÅNES FRA SAMEIET VED HENVENDELSE TIL STYRET!

- Styret har anskaffet noen stoler og bord som kan lånes ved private arrangementer i de enkeltes leiligheter. Totalt har vi 3 stk sammenleggbare bord à 2,44 meter samt 24 klappstoler.
- Radongass målere
- Slaghammer
- Drill med diverse bor
- Boltetrekker



Større vedlikehold og rehabilitering.

Det er planlagt utskiftning av en del LED armaturer i garasje og oppganger i både 2023 og 2024. Vi har også planlagt å gjennomføre en fasadevask i 2023 for å fjerne mose og grønske på teglsteins veggene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.23

Selskapsnummer: 1748 **Selskapsnavn:** Sameiet Ø. Tastarustå A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ole A. Sleveland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lisa Apeland og Tor Kulsrud Meltzer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av eksisterende egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 140.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tor Kulsrud Meltzer

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Katrine Fredagsvik

☐ Lisa Apeland

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2023 for Sameiet Ø. Tastarustå A

Organisasjonsnummer: 913463889

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 09:00 til 25. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Ole A. Sleveland som møteleder.

Forslag til vedtak:

Ole A. Sleveland er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **21**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Styret foreslår at våre 2 vararepresentanter, Lisa Apeland og Tor Kulsrud Meltzer velges til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Lisa Apeland og Tor Kulsrud Meltzer er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **21**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Vedlagt følger signert årsrapport, årsregnskap, revisors erklæring og budsjett for 2023. Regnskapet viser et resultat/underskudd på - kr 67 793,- som er nærmere beskrevet i rapporten.

a) Styret ber om godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av eksisterende egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av eksisterende egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Det er i regnskapet budsjettert med en godtgjørelse for styret på kr 140.000,- Styret ber om godkjenning av et styrehonorar på dette beløpet.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 140.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tor Kulsrud Meltzer (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tor Kulsrud Meltzer

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lisa Apeland (20 stemmer)

Katrine Fredagsvik (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lisa Apeland

Katrine Fredagsvik

Signert

Stavanger 25.05.23

Møteleder

Ole A. Sleveland /s/

Protokoll vitne

Lisa Apeland /s/

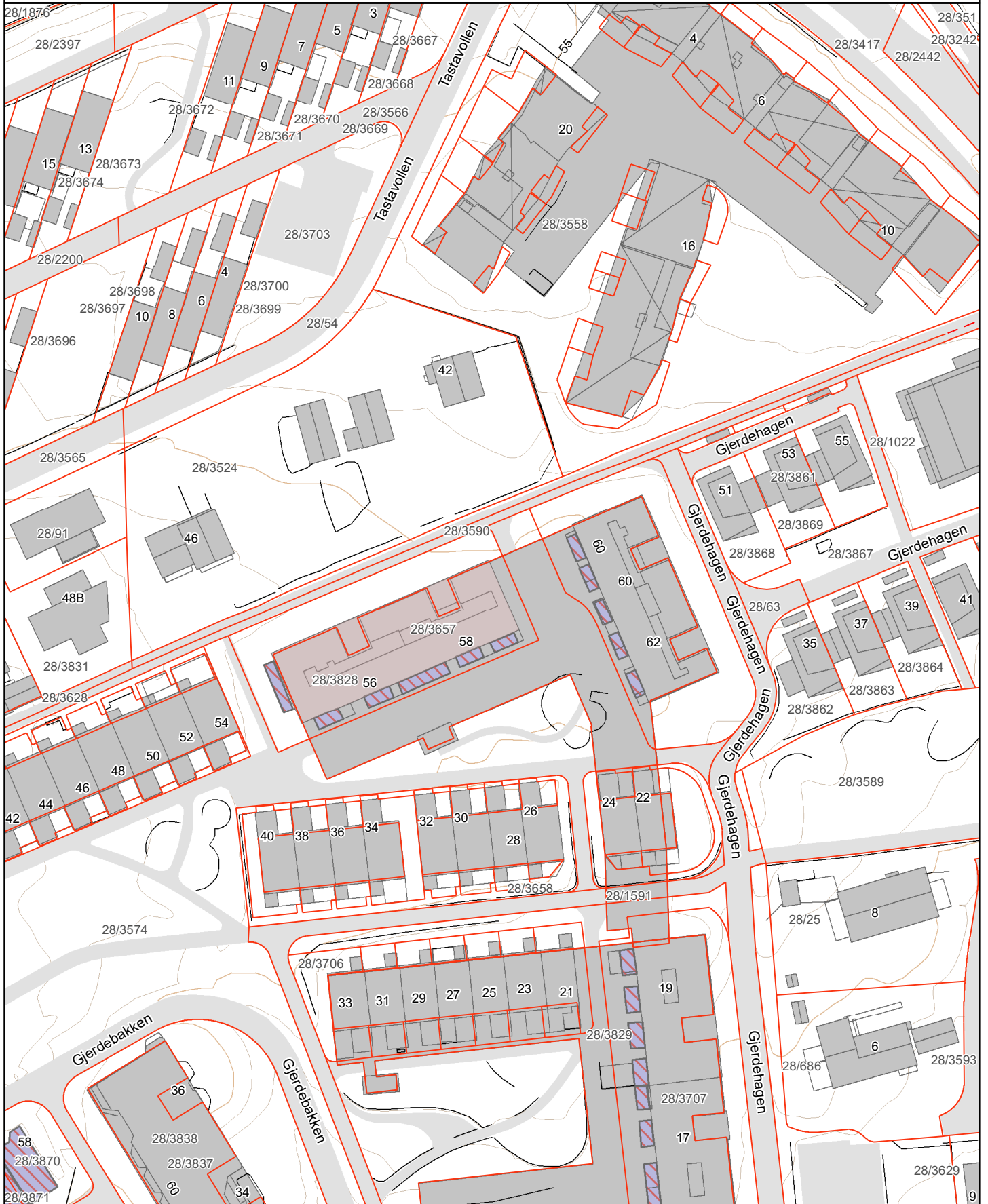
Protokoll vitne

Tor Kulsrud Meltzer /s/

Grunnkart

Adresse: Gjerdehagen 58, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3657/0/2
Dato: 2024-03-11
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Utskriftsdato

11.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stavanger kommune

Kommunenr	1103	Gårdsnr	28	Bruksnr	3657	Festenr	0	Seksjonsnr	2
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/11/2022 00:00:00
Bestemmelser	Vedlegg 3 bestemmelser og retningslinjer 19.06.2023.pdf

Delarealer

Areal	459.81 kvm
Hensynsonenavn	H110
Kpsikring	110 - Nedslagsfelt drikkevann
Areal	2718.06 kvm
Omravn	B426
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2506P
Navn	Detaljregulering for felt E6 i plan 1731 for Tastarustå. Tasta bydel.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/20/2015 00:00:00
Bestemmelser	2506P bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	0.07 kvm
Feltnavn	o_V
Rparealformal	2010 - Veg
Id	2364P
Navn	Detaljregulering for felt B5 i plan 1731, Tastarustå.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/16/2011 00:00:00
Bestemmelser	2364P bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	22.04 kvm
Hensynsonenavn	H140_51
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	20.76 kvm
Hensynsonenavn	H140_52
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	23.27 kvm
Hensynsonenavn	H140_44
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	1.06 kvm
Hensynsonenavn	H140_45
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1690 - Annet uteoppholdsareal
Areal	1359.57 kvm
Feltnavn	BB1-1
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal	1358.22 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Areal 0.07 kvm**Feltnavn****Rparealformal** 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.**Id** 1731**Navn** Tastarustå**Plantype** 30 - Eldre reguleringsplan**Status** 3 - Endelig vedtatt arealplan**Ikrafttredelse** 04/25/2005 00:00:00**Bestemmelser** [1731 bestemmelser vedtatt 13.12.2023.pdf](#)**Delarealer****Areal** 0.09 kvm**Feltnavn****Regform** 320 - Gang-/sykkelvei

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gjerdehagen 58, 4027 STAVANGER

Gnr/Bnr: 28/3657/0/2

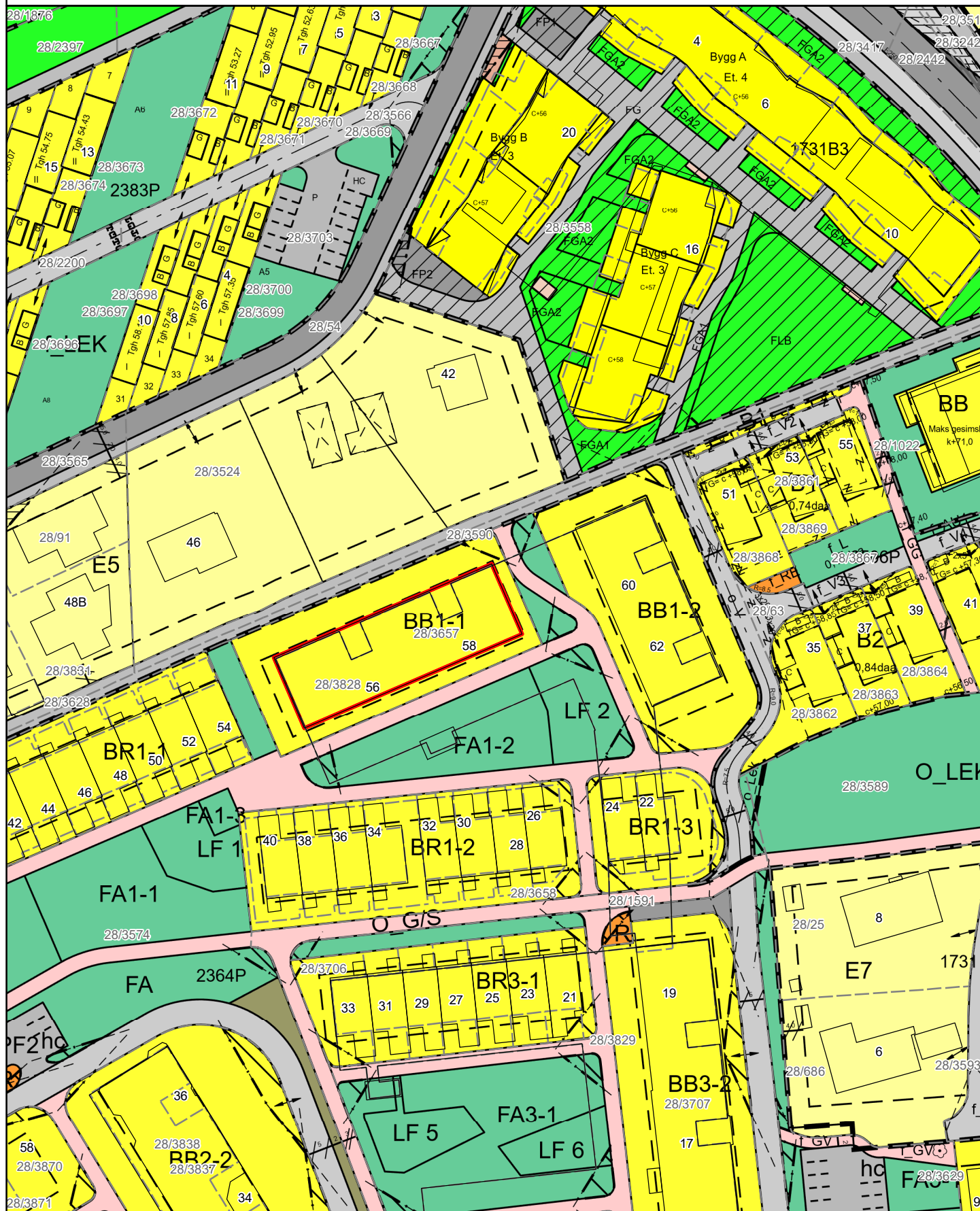
Dato: 2024-03-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2364P

Ikkrafttredelsesdato: 16.6.2011

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	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark 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/naust/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 INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykelanlegg	
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	
Sikringsanlegg	
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	
Frionråde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsoområde	
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	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
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-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

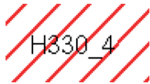
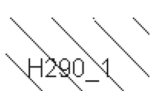
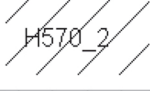
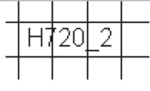
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
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 formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

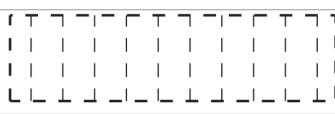
HENSYNSSONER FLATER

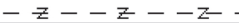
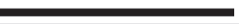
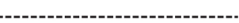
Flater	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	 H330_4
RpSikringSone	 H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	 H570_2
RpBåndleggingSone	 H720_2
RpDetaljeringSone	 (PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

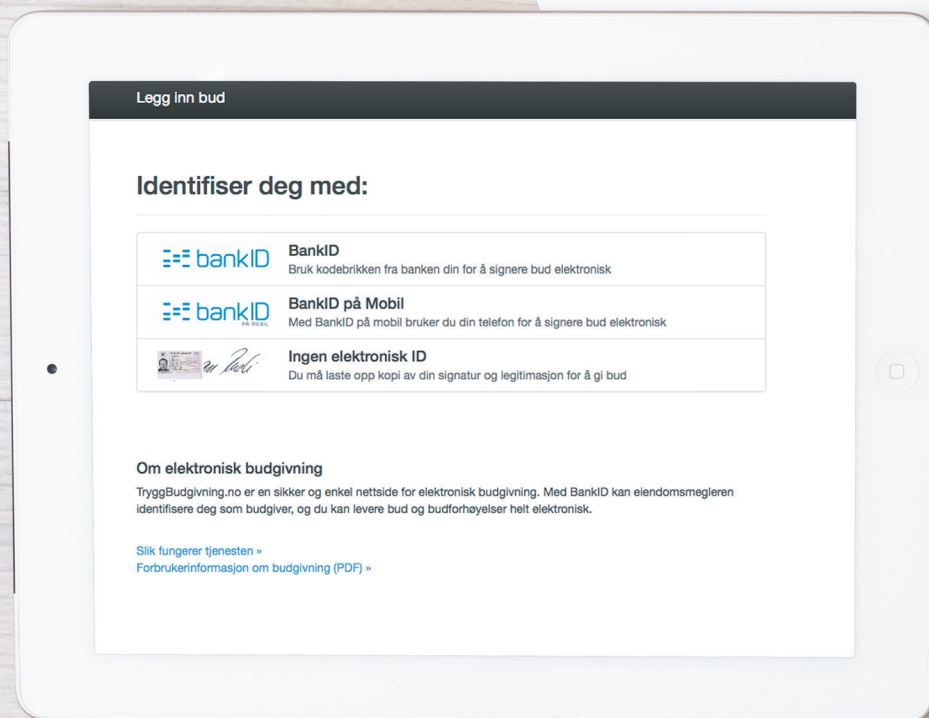
Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600003082/cxpqsbfxq>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper 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. FASTMONTERTE 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Håkon Hovland

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

hah@eie.no

EIE Stavanger RE

Premium rådgivning

EIE Stavanger RE

Møt en eiendomsmegler i Stavanger med høy lokal kunnskap, som kjenner alle bydelene i Stavanger, Randaberg, Sola og Sandnes veldig godt.

Vi i EIE Stavanger kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Tilbakemeldingene fra kundene er at vi skiller oss ut når det kommer til de små tingene som er avgjørende når du skal selge bolig. Eiendomsmeglerne i Stavanger legger mye arbeid i salgforberedelsene og er genuint opptatt av å presentere boligen din på best mulig måte.

Gjengen holder til i Hermetikken på Eiganes, kun 5 minutters gange fra Stavanger sentrum. Her jobber de i lyse og lekre lokaler i et flott verneverdig og nyrenovert murbygg. Faglig ekspertise, kombinert med god takhøyde, stort spillerom og mye humor gjør dette til en bra arbeidsplass hvor de skaper verdier for sine kunder. Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salg.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no