

Tastatunet 58



Velkommen til

# Tastatunet 58



Salgsoppgaven produsert 13. februar 2025

# Tasta

Gjennomgående, delikat 2-roms andelsleilighet fra 2014. Heisadkomst, egen garasjeplass og lun balkong med kveldssol.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 200 000,- |
| Omkostninger | 9 563,- |
| Totalpris | 3 209 563,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 2 034,- |
| BRA-i | 45 kvm |
| Totalt BRA | 50 kvm |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 2014 |
| Megler | Michelle Høiland |
| Telefon | 936 85 998 |
| E-post | m.hoiland@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Leiligheten ligger sentralt til på Tasta med kort avstand til Stavanger sentrum og alt av servicetilbud. Fra eiendommen er det ca 120 meter til Alti Tasta og nærmeste bussholdeplass er ca 250 meter fra leiligheten med gode bussforbindelser. En ypperlig leilighet for deg som ønsker å bo sentrumsnært, med kort avstand til alle sentrums fasiliteter.

- Leiligheten har en god planløsning og takhøyde
- Nyere standard og delikate farger på vegger
- Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys
- Kjøkken i lys utførelse med integrerte hvitevarer
- Utgang til solrik balkong
- Flislagt bad
- En innvendig bod i leiligheten i tillegg en bod i garasjeanlegget
- Fast parkering i lukket anlegg med elbillader

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 45 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 50 kvm |
| TBA: | 8 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.
BRA-e: 5 kvm. Bod U et.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

# TASTATUNET 58




NORDVIK

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forkomme.

Forklaring av bilde/rommet








Electrolux

Informasjon

# Tastatunet 58

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
43-0015/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
Gnr 28, bnr 3650 / Gnr 28, bnr 483 (ideell andel 38244/167663) i Stavanger kommune
Andelsnr 1145 i Kvartalet Tasta Borettslag, org.nr. 996176630

### Selger
Elise Marie Bjørgen Endresen

### Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 209 563,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 218 863,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
2014

### Etasje
2

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 8 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.
BRA-e: 5 kvm. Bod U et.
Total BRA: 50 kvm.

TBA: 8 kvm. Balkong

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Rundt bebyggelsen har borettslaget store, flotte fellesareal til glede for både små og store beboere. Utenfor balkongen er tomten opparbeidet med gressplen, trær og hekker - et rolig området som stort sett benyttes av beboerne i første etasje.

Mellom bebyggelsen er det godt tilrettelagt for aktivitet med lekeplasser, benker og grillområder. Det hele deles flott opp i soner av store gressflater, ypperlig for soling. Borettslaget har også to sykkelparkeringer og to hybler som kan leies for en billig penge ved gjestebesøk.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal måling for bolig fra 1.1.2024. Det er en oppstillingsplass for bil i lukket anlegg.

## Solforhold

Boligen har kveldssol på sommeren fra ca 16/17 - 21.

## Innhold

2.etasje: Gang, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom. Utgang til balkong på 8kvm.

Bod i underetasjen på 5 kvm.

## Standard

Leiligheten ble oppført i 2014 og holder en gjennomgående god standard med moderne løsninger. Den har en fin og luftig plassering i byggets 2. etasje.

Fra felles trappeoppgang kommer en inn i entréen. Innbydende gang med god plass til å henge fra seg yttertøy i garderobe.

Badet er helfliset med vannbåren varme i gulv. Det er innredet med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusj med glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin.

Stuen har ekstra takhøyde på nesten 2,8 meter med flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Her kan en enkelt møblere med både spisestue og sofagruppe. Fra stuen har en utgang til balkong med takoverbygg og varmelampe med fjernkontroll. Fra balkongen kan man nyte utsikt over sameiets fellesområde.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen. Innredning fra Norema har doble skap med lyse fronter og benkeplaten av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin fra Siemens. Kombinert kjøl/frys fra Electrolux. Over kokesonen er det installert en ventilator.

Leiligheten har ett soverom av god størrelse med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Soverommet har ekstra takhøyde på nesten 2,8 meter og et stort vindu sørger for rikelig med naturlig lys.

Det medfølger en fast parkeringsplass i lukket anlegg med elbillader fra Zaptec, samt en bod i parkeringsanlegget. I tillegg er det en innvendig bod med plass til ekstra oppbevaring.

Innvendig:
Parkett på gulv. Malte vegger og tak.

## Parkering

En fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Det er montert elbillader.

Det er også gjesteparkering i første del av garasjeanlegget som registreres via nettportal, samt 8 timers parkering foran barnehagen etter kl. 17 i hverdager og i helg. Borettslaget disponerer også parkeringen over garansjeanlegget med miljøstasjonen på søndager. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når kjøpte du boligen?
År 2017
Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år 7
Antall måneder 9

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier byttet Hellevik VVS sikkerhetsventil i teknisk skap på badet til alle andelseiere i 2016.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og /eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Etter oppdagelse av råte på vinduer ble det utført befaring av Gilje og Danielsen service i november 2022. Det ble ikke gjort funn, og det var ikke nødvendig med tiltak i denne leiligheten.

## Bygningssakkyndig

Sæve Takst As

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bindingsverk i tre med gipsplater, plast, isolasjon, gipsplater, papp, lekter med lufting og museband samt fasade plater. Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. Hoveddør og terrassedør er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. Balkong på ca 8 m2 med rekkverk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Komfyrvakt og water guard mangler.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. + water guard på vanninntak.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
En elektrisk kontroll anbefales da anlegget er 11 år.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har villaventanlegg/gjenvinning. Det er fjernvarme med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue.

### Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk inkl. nettleie i 2024 ca kr 7 700,-
Fjernvarme 2024 ca kr 1700,-

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 034,- pr. mnd.
Inkluderer: Byggforsikring, tv- og internettpakke, vaktmestertjeneste, styrehonorar, forretningsførsel, drift - og vedlikeholdskostnader, kommunale avgifter.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader 1 635,-
TV og internett 399,-

Gjør særlig oppmerksom på at det faktureres for lading av elbil en gang i året. Kontakt megler for mer informasjon.

### Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Andre utgifter
Følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innbo- og løsøreforsikring
- Strømutgifter
- Fjernvarme

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi
Primærbolig: Kr 682 176,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 728 704,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd
TV/internett i tillegg til felleskostnader drift - kollektiv avtale med Lyse/Altibox.

## Borettslaget

### Om borettslaget
Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Kvartalet Tasta borettslag består av 235 andelsleiligheter og er beliggende på Tasta i Stavanger kommune. Forretningsfører er Obos.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholds erklæring.

Det finnes to stk. hybler som kan leies av andelseierne i borettslaget. Hver andel har garasjeplass i lukket anlegg som følger andelen ved salg.

For 2023 hadde sameiet et overskudd på kr 8 962 531.
For 2024 har sameiet budsjettert med et overskudd på kr 1 747 975.
Pr 2023 hadde sameiet kr. 2 777 301,- innestående på driftskonto.

Kabel-tv og internett: Borettslaget har en kollektiv avtale med Altibox, betales gjennom felleskostnadene.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

### Forretningsfører
Obos BBL

### Forkjøpsrett

Borettslaget har forkjøpsrett. Denne er forhåndsutlyst. Kontakt megler for mer informasjon.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Det er tillat å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholserklæring.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 94082908

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 589 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Uteområde pent opparbeidet med felles tun.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 10 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Eiendommen er tilknyttet et realsameie med 38244/167663 andel (gårdsnr.28, bruksnr. 483, se vedlagt kartskisse). Realsameiets tomt er på 9589 kvm og består av fellesarealet rundt boligbebyggelsen. For oversikt over rettigheter og heftelser i realsameiet, se eget punkt for tinglyste heftelser og rettigheter.

Arealbekreftelse fra Stavanger er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger et veletablert og naturskjønt boligområde. Ca. 850 meter fra boligen ligger Tastaveden (Veden) - et praktfullt friområde med godt tilrettelagte turveier for alle aldre. Her finner du vakre naturområder med nydelig utsikt og barnevennlige områder med klatretrær, lekeskog og lekeplass.

Området har en rekke flotte turområder. Blant annet ligger Stokkavatnet kun en spasertur fra boligen. Det finnes flere flotte badeplasser og båthavner langs kysten, blant annet Dusavik. Nærmeste idrettshall ligger ved ungdomsskolen, og det er ca. 1,1 km til Tasta idrettspark, med en rekke baner, skatepark og treningssenter. Bydelen har også en hundepark.

Fra boligen er det ca. 5,1 km inn til Stavanger sentrum, hvor du finner alt du forventer av en større by.

### Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

### Skoler og barnehager

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.10.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Det er tinglyst rettighet om adkomst via felles privat vei 28/3651, 28/483.

### Regulerings- og arealplaner

I reguleringsplan "Bebyggelsesplan for Tastarustå felt B8" - Id 1731B8 - datert 21.01.2025 er eiendommen regulert til felles gårdsplass og boliger.

Eiendommen følger "kommuneplanens arealdel 2023-2040" - Id KP2023-2040 - ikrafttredelse 11.11.2022.

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/28/3650:
30.04.2013 - Dokumentnr: 345693 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3647
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3648
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3649
Gjelder bruksrett til hybel

30.04.2013 - Dokumentnr: 345780 - Best. om adkomstrett
Gjelder adkomstrett til portrommene for allmenheten
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2013 - Dokumentnr: 345693 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3647
Gjelder bruksrett til hybel

Kopi av tinglyste dokumenter kan sees hos megler.

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Gjelder første visning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 270,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 125 860,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. februar 2025

## Ansvarlig megler

Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

## Megler

Michelle Høiland, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93685998

## Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Vedlegg

# Tastatunet 58

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 28, bnr. 3650
Andelsnummer 0

**Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²**



Befaringsdato: 04.02.2025 Rapportdato: 04.02.2025 Oppdragsnr.: 20178-2008 Referansenummer: MH8835

Autorisert foretak: Sæve Takst AS Vår ref: Ingve Sæve

SÆVE TAKST AS

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

## Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Ingve Sæve
Uavhengig Takstingeniør
ingve.saeve@gmail.com
926 44 244

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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



Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3650
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0** — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TG 1** — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

**TG 3** — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**TG IU** — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014**

UTVENDIG Gå til side

Bindingsverk i tre med gipsplater, plast, isolasjon, gipsplater, papp, lekter med lufting og museband samt fasade plater.
Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Hoveddør og terrassedør er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Balkong på ca 8 m2 med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m og 8 mm i gang/stue/soverom.
Bygger er oppført med Radonsperr.
Innvendige dører i ok stand, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Skap for rør i rør. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hvit utførelse med brun laminert benkeplate og underlimt stålvask. Det er integrert topp/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Fliser på vegg over benk. Branntrommel montert i underskap vask. Kjøkkenvifte koblet til Villaventanlegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør fra byggeåret. Ingen avvik på anlegget.
PP/PVC som avløpsrør.
Villaventanlegg/gjenvinning i leiligheten.
Varmt forbruksvann foregår via eget sentralt berederanlegg i teknisk -rom U et, med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue.
Det er såkaldt fjernvarme med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue.
Automatsikringer i el skap fra byggeåret.
Leiligheten har røykvarslere og brann slokking apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter.
Drenering er fra byggeåret.
Grunnmur er i betong. Ingen synlige sprekker eller setninger. Synlig Platoon plast på utvendig grunnmur med klemlist.
Terrenget er med liten avrenning ifra bygget.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

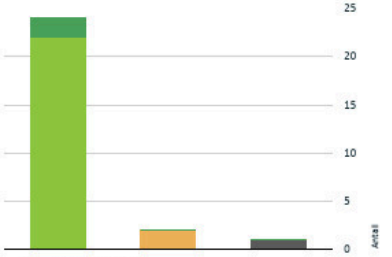


Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3650
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA
Norsk takst

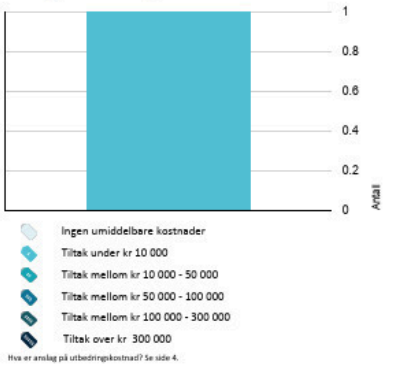
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 30.01.2025 er lest og kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2014

**Anvendelse**
Det er viktig å sette seg inn i sameiet/borettslagets vedtekte/lover og fremtidige oppgraderinger/renoveringer.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Leiligheten er en del av et sameie.

Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er av den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger/fasader, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk i tre med gipsplater, plast, isolasjon, gipsplater, papp, lekter med lufting og museband samt fasade plater.

### TG 1 Vinduer

Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

### TG 1 Dører

Hoveddør og terrassedør er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 8 m2 med rekkverk.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m og 8 mm i gang/stue/soverom.

### TG 1 Radon

Bygger er oppført med Radonsperr.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i ok stand, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

## VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

**Generell**

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Skap for rør i rør. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvitmalt tak.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM



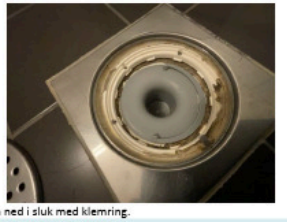
Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3650
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA
Norsk takst

# Tilstandsrapport

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran ned i sluk med klemring.



Membran ned i sluk med klemring.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Skap for rør i rør.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

## KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i hvit utførelse med brun laminert benkeplate og underlimt stålvask. Det er integrert topp/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Fliser på vegg over benk. Branntrommel montert i underskap vask. Kjøkkenvifte koblet til Villaventanlegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Komfyrvakt og water guard mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Komfyrvakt må monteres.

+ water guard på vanninntak.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør i rør fra byggeåret. Ingen avvik på anlegget.



Rør i rør fra byggeåret, inkl vannbåren varme i gulv bad. Ingen avvik på anlegget.

### TG 1 Avløpsrør

PP/PVC som avløpsrør.

### TG 1 Ventilasjon

Villaventanlegg/gjenvinning i leiligheten.

### TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Varmt forbruksvann foregår via eget sentralt berederanlegg i teknisk-rom U et, med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue.



Varmt forbruksvann foregår via eget sentralt berederanlegg i teknisk-rom U et, med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue.

### TG 1 Vannbåren varme

Det er såkaldt fjernvarme med vannbåren varme i gulv på bad og radiatorovn i stue.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2014**

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja En elektrisk kontroll anbefales da anlegget er 11 år. Kostnads estimat er kun for en kontroll av anlegget.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



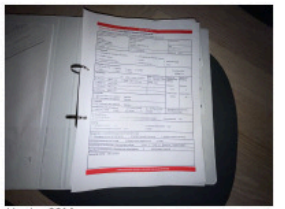
Automatsikringer i el skap fra byggeåret.



Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3650
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA
Norsk takst

# Tilstandsrapport



Samsvarserklæring 2014.

### TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brann slokking apparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygget oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er fra byggeåret.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er i betong. Ingen synlige sprekker eller setninger. Synlig Platoon plast på utvendig grunnmur med klemlist.

### TG 0 Terrengforhold

Terrenget er med liten avrenning ifra bygget.

### TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

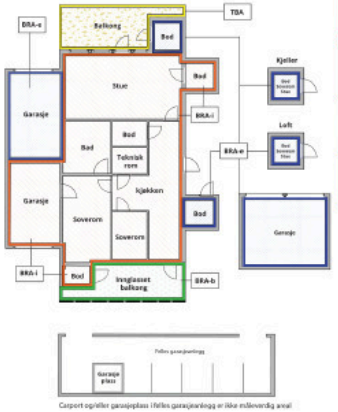
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3650
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje 2 | 45 | 5 | | 50 | 8 |
| **SUM** | **45** | **5** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **50** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje 2 | Gang , Bod , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom | Bod U et | |

**Kommentar**

Areal måling for bolig fra 1.1.2024. Det er en oppstillingsplass for bil i lukket anlegg.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:*

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 42 | 3 |

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014. Det er en oppstillingsplass for bil i lukket anlegg og en bod på 5 m2.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.2.2025 | Ingve Sæve | Takstingeniør |
| | Elise Marie Bjørgen Endresen | Kunde |
| | Michelle Høiland | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 28 | 3650 | | 0 | 1114.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Tastatunet 58

**Hjemmelshaver**
Kvartalet Tasta Borettslag

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
0



Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3650
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Andelsleilighet fra 2014 beliggende i 2 et, Tastatunet 58 i Stavanger kommune. Leiligheten er tilknyttet til i Kvartalet Tasta BBL. Det er en oppstillingsplass for bil i lukket anlegg og bod i U et.
Eiendommen ligger i ett bolig område sentralt til med nærhet til det meste som skole, barnehage, butikker og med kort vei til Tasta kjøpesenter og Stavanger sentrum.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/næring bebyggelse.

**Om tomten**

Felles tomt for sameiet/borettslaget med asfalt i gårdsrom.

**Tinglyste/andre forhold**

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 0 | 2017 | Annet |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 03.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunale dokumenter | 03.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MH8835

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3650
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. jan. 2025

Oppdragsnummer
43-0015/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Tastatunet 58, 4027 STAVANGER

**Meglerfirma**
Nordvik Stavanger

**Selgere**
Elise Marie Bjørgen Endresen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juni 2017

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 94082908
Forsikret i: Gjensidige Forsikring (gjennom borettslaget)

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ifølge tidligere eier byttet Hellevik VVS sikkerhetsventil i teknisk skap på badet til alle andelseiere i 2016.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei



**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Ja

**Beskriv:** Etter oppdagelse av råte på vinduer ble det utført befaring av Gilje og Danielsen service i november 2022. Det ble ikke gjort funn, og det var ikke nødvendig med tiltak i denne leiligheten.

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei



**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Fellesutgiftene økte med 3% 1. januar 2025.

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**
Nei

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

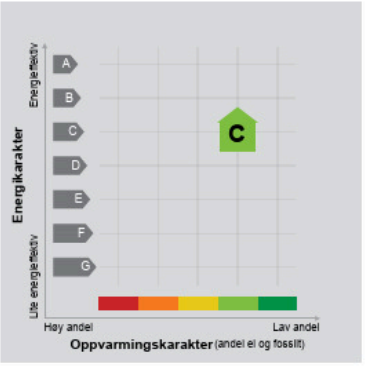
Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

**Oppdragsnummer: 43-0015/25**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Tastatunet 58 |
| Postnummer | 4027 |
| Sted | STAVANGER |
| Kommunenavn | Stavanger |
| Gårdsnummer | 28 |
| Bruksnummer | 3650 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300430511 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-72843 |
| Dato | 29.01.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**Vedtekter**

for Kvartalet Tasta borettslag org nr 996 176 630.

vedtatt i stiftelsesmøtet den 12. oktober 2010.
Sist endret på ordinær generalforsamling 16.05.2022.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**
Kvartalet Tasta borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens §4-3 rett til å eie inntil 0% av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.



(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

**3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

**4. Borett og overlating av bruk**

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

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

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

(4) Det inngår to gjestehybler i borettslagets eiendom. Gjestehybelene kan brukes/leies av andelseierne i borettslaget på like vilkår. Bruk/leie av hybelene administreres av styret etter nærmere fastsatte regler.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

**4-4 Garasje –og fellesområder**
(1) Hver andelseier har bruksrett til en bestemt parkeringsplass og bod i garasjeanlegget. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper (se vedlegg 1).

Dersom en av andelseierne har behov for p-plass tilpasset funksjonshemmede skal det løses i fellesskap ved hjelp av midlertidig bytte av HC-plass mot ordinær p-plass.

(2) I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra

tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på borettslagets eiendom, det er heller ikke tillatt med bilvask.

(3) I gårdsrommet tillates det ikke, uten borettslagets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller eller lignende, lagring av utstyr, med mer.

(4) Lading av elektrisk- og hybridbiler på borettslagets eiendom skal utelukkende skje ved hjelp av egne installasjoner beregnet for dette formål. Ladestasjoner skal være av det fabrikat og type som til enhver tid er godkjent for bruk i borettslaget, og som ivaretar lastdeling med tilsluttede ladestasjoner.

Det er under ingen omstendigheter tillatt å lade fra vanlige stikk som finnes i garasjeanlegg og fellesområder, ei heller skal det benyttes skjøteledning. Andelseier kan anmode styret om rekvirering av ladestasjon, og den som anmoder om ladestasjon skal i sin helhet bekoste anskaffelse og tilslutning til felles el-anlegg. Ladestasjonen blir andelseiers eiendom, mens infrastrukturen tilhører borettslaget.

Andelseier skal inngå avtale med borettslaget som regulerer fordeling av kostnader, herunder men ikke begrenset til drift, vedlikehold og forbruk av elektrisk kraft. Videre angir avtalen regler for bruk av ladestasjon.

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.



(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

**7-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

**7-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

**8. Styret og dets vedtak**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**



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

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

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

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**Vedlegg 1 limt inn i PDF filen**

**HUSORDENSREGLER FOR**

**KVARTALET TASTA BORETTSLAG**

VEDTATT PÅ EKSTRAORDNÆR GENERALFORSMALING DEN 15.06.15
SIST ENDRET PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 10.05.16

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

**§ 1 Husordensreglene**
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

**§ 2 Ro**
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

**§ 3 Bruk av balkongene**
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Kullgrill er ikke tillatt brukt på balkonger i borettslaget grunnet brannfare og av hensyn til andre beboere.

**§ 4 Parkering**
Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg.
De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

**§ 5 Dyrehold**
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

**§ 6 Antenner**
Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

**§ 7 Søppel**
Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

**§ 8 Fellesarealer**
Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

**§ 9 Endring av husordensreglene**
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

**Søknad om dyrehold**

Undertegnede …….. adresse …….. søker herved om rett til å holde

……..

**Erklæring**

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……

**Styrets tillatelse/avslag**

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3451
Kvartalet Tasta Borettslag

### Velkommen til årsmøte i Kvartalet Tasta Borettslag

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

**Dato for årsmøtet:**
6. mai 2024 kl. 18:00, Tastarustå skole (Amfiet).

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Informasjon fra styret
8. Sprinkleranlegg
9. Lydoverføring fra andre leiligheter i kjøkkenvifte
10. Småstein etter vinter
11. Fartsdumper utenfor trappeoppganger
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i Kvartalet Tasta Borettslag**

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.

**Forslag til vedtak**

Geir Kro er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Geir Kro foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 3451 Kvartalet Tasta Borettslag.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

Sak 7

## Informasjon fra styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Informasjon om brannanlegg

Informasjon om ventilasjonsanlegg

Engelsk språk

**Forslag til vedtak**

Info

Sak 8

## Sprinkleranlegg

**Forslag fremmet av:**
Linda Irene Myhre

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av sprinkleranlegg.

Hadde besøk av en rørlegger, hvor han kommenterte sprinkler på balkong ikke er godkjent. Beskyttelse deksel er enda montert samt det mangler plugg i avtappingskran. Dette utgjør en brannrisiko for hele blokken, samt er det fare for at sprinkler på balkongen ikke vil stoppe evt spredning av brann.

**Styrets innstilling**

Tiltak for utbedring blei igangsatt umiddelbart etter at styret blei gjort oppmerksom på saken. Info sendt til alle beboere for å sjekke om det er lignende feil hos andre

**Forslag til vedtak**

Godkjent firma bør ta en gjennomgang av sprinkler evt utbygger.

Dette går på brannsikkerhet og bør prioriteres.

**Vedlegg**

2. IMG_5945.jpeg



Sak 9

## Lydoverføring fra andre leiligheter i kjøkkenvifte

**Forslag fremmet av:**
Linda Irene Myhre

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er et gjentakende problem med støy fra andre leiligheter som overføres gjennom kjøkkenviften i vårt borettslag. Dette gir betydelig ulempe og forstyrrelser som påvirker bo- og hvilekomfort. Denne støyen forårsaker ikke bare ubehag men påvirker også trivsel og generell livskvalitet negativt. Sak er tatt opp flere ganger med styreleder direkte men blir «viftet» bort. ønsker derfor å ta opp saken på styremøte for at sak skal bli tatt mer alvorlig og seriøst og få en profesjonell og ordentlig gjennomgang.

**Forslag til vedtak**

utarbeidelse av støyundersøkelse, gjennom fagpersoner og åpen og dokumentert kommunikasjon med beboere for innhenting av tilbakemeldinger og erfaringer mht. Støyproblemet. Basert på resultatene iverksette evt. målrettede tiltak for å redusere eller eliminere støyoverføringen. Oppfølging og evaluering av implementert tiltak og utføre evt. justeringer.

Sak 10

## Småstein etter vinter

**Forslag fremmet av:**
Olaug Ruth Ellingsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg bor i oppgang 2 i inr52.Jeg foreslår at en rist blir lagt blir lagt foran inngangsparti!.veldig mye småstein vil da bli unngått å bli dratt inn i gang!Dessuten kunne en liten støvsuger hengende på vegg event.5et.da der er stikk vært nyttigStøving kunne gått på rundgang.Jeg tenker spesielt på rillene i heis

**Forslag til vedtak**

Rist foran inngangsparti

Sak 11

## Fartsdumper utenfor trappeoppganger

**Forslag fremmet av:**
Arne Barkved

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det registreres at både biler, sykler og sparkesykler i forholdsvis stor fart omgår fartsdumper ved å kjøre kloss inntil utgangsdør fra trappehus. Det er allerede registrert nestenulykke ved at noen åpner døren og en el-sykkel nesten kolliderer med døren. Det er en fare for både de som kommer ut av døren og de som sykler.

**Forslag til vedtak**

Styret må se på mulighet for å fjerne muligheten for en fremtidig ulykke da fartsdumper her virker mot sin hensikt. Forslag er å flytte fartsdump 5-10 før trappeoppgang der disse finnes.

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Emir Causevic

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kenny Berntsen
- Morten Vestbø

Sak 13

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Emir Causevic

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Emir Causevic | Tastatunet 22 |
| Styremedlem | Kenny Berntsen | Tastatunet 58 |
| Styremedlem | Elin Sangedal | Tastatunet 22 |
| Styremedlem | Natalie Svihus Solland | Tastatunet 10 |
| Styremedlem | Morten Vestbø | Tastatunet 54 |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert | |
| Natalie Svihus Solland | Tastatunet 10 |
| Varadelegert | |
| Kenny Berntsen | Tastatunet 58 |

**Valgkomiteen**

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post styret@kvartalet-tasta.no. Se Kvartalet Tasta Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/3451 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Kvartalet Tasta Borettslag**
Borettslaget består av 235 andelsleiligheter.
Kvartalet Tasta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996176630, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:
28 3647 3648 3649 3650
3441 3647

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Kvartalet Tasta Borettslag har ingen ansatte.





**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PWC Oslo.

**Styrets arbeid**
Styret har i løpet av 2023 hatt 6 møter i tillegg til regelmessige diskusjoner om borettslagets daglige drift.

I tillegg til den daglige driften har det vært oppfølging av tjenesteleverandører, befaring med leverandører ifm. nye tilbud, behandling av innkommende saker, forvaltning av utleiehybel, oppfølging av vaktmester og forsikringssaker

I tillegg har styret hatt følgende større oppgaver:
- Ettergått fakturaer fra fleire leverandører, og fått refundert ca. 50 000 kr
- Oppfølging og kontroll av totalavtalen med Danielsen Service, samt etablering av ny portal for logging av saker
- Reforhandla avtale med Lyse/Altibox
- Gjennomgang av alle utløste alarmer dei siste årene for å kartlegge problemområder
- Ferdigstilt kantlister i trappeoppganger for beskyttelse mot skader
- Forlenga avtale for installasjon av el-bil ladere
- Gjennomføring og oppfølging av garantiprosjekt for vinduer
- HMS-runde på borettslagets bygningsmasse, fellesområder, rømningsveier og tak
- Planlegging for gjennomføring av sprinkling og tak ifm. innglassing
- Tilbakestilling og driftsetting av heiser som stopper
- Oppdatering av nyheter og temaer på Vibbo
- Møter med forvalter av Alti Tasta
- Pågående karlegging og bekjemping av skjeggkre

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er 764 826 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader som følge av økte renter.

Driftskostnadene er 892 487 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er 1 309 361 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostander.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

**Disponible midler**
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 309 000 til løpende og fremtidig vedlikehold

**Kommunale avgifter i Stavanger kommune**
Det er budsjetterte med totale kommunale avgifter på kr 2 304 000.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det er budsjettert med 665 000 til energi og fyring.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kvartalet Tasta Borettslag.

**Lån**
Kvartalet Tasta Borettslag har lån i OBOS-banken.
OBBK01. Annuitet. Etterskudd. Månedlig. 5.4% nom rente. Nedbet 30.04.53
OBBK02. Annuitet. Etterskudd. Månedlig. 5.4% nom rente. Nedbet 30.10.53
OBBK03. Annuitet. Etterskudd. Månedlig. 5.4% nom rente. Nedbet 30.06.54
OBBK04. Annuitet. Etterskudd. Månedlig. 5.4% nom rente. Nedbet 30.05.55
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.





**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**
Det er budsjettert med et forretningsførerhonorar på kr 280 900.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.2.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Kvartalet Tasta Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartalet Tasta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.





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

### 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, 21. mars 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

## KVARTALET TASTA BORETTSLAG
## ORG.NR. 996 176 630, KUNDENR. 3451

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **7 021 909** | **6 335 763** | **7 021 909** | **8 319 511** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 8 962 531 | 15 106 617 | 3 232 420 | 1 747 975 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 12 867 | 12 969 | 0 | 15 000 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 15 | 0 | -35 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | | -2 327 241 | -3 571 559 | -2 801 000 | -2 030 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 | -5 382 159 | -10 825 620 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -7 660 | -1 261 | 0 | 0 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **1 258 338** | **686 146** | **431 420** | **-267 025** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **8 280 247** | **7 021 909** | **7 453 329** | **8 052 486** |

| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 9 633 987 | 7 454 498 |
| Kortsiktig gjeld | -1 353 740 | -432 589 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **8 280 247** | **7 021 909** |


Transaksjon 09222115557513069773 Signert EC, KB, ES, NSS, MV

KVARTALET TASTA BORETTSLAG
ORG.NR. 996 176 630, KUNDENR. 3451

### RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 8 964 983 | 7 236 956 | 8 292 480 | 9 788 220 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 904 713 | 7 539 097 | 7 903 520 | 7 927 780 |
| Andre inntekter | 3 | 191 130 | 158 459 | 100 000 | 200 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **17 060 826** | **14 934 512** | **16 296 000** | **17 916 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -34 545 | -33 135 | -33 135 | -34 545 |
| Styrehonorar | 5 | -245 000 | -235 000 | -235 000 | -255 000 |
| Avskrivninger | 15 | -12 867 | -12 969 | 0 | -15 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 500 | -13 750 | -18 000 | -20 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -265 000 | -294 910 | -310 000 | -280 900 |
| Konsulenthonorar | 7 | -21 716 | -6 750 | 0 | -20 000 |
| Kontingenter | | -47 000 | -47 000 | -47 000 | -47 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 091 360 | -1 058 100 | -1 845 000 | -2 309 000 |
| Forsikringer | | -604 340 | -534 789 | -588 000 | -665 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 197 659 | -2 190 420 | -2 352 865 | -2 304 000 |
| Energi/fyring | 10 | -785 813 | -895 123 | -725 000 | -665 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 176 977 | -1 105 064 | -1 181 580 | -1 181 580 |
| Andre driftskostnader | 11 | -576 316 | -661 159 | -630 000 | -613 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-7 073 093** | **-7 088 169** | **-7 965 580** | **-8 410 025** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **9 987 733** | **7 846 343** | **8 330 420** | **9 505 975** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 5 382 159 | 10 825 620 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **15 369 892** | **18 671 963** | **8 330 420** | **9 505 975** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 230 381 | 100 530 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -6 637 742 | -3 665 876 | -5 098 000 | -7 758 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-6 407 361** | **-3 565 346** | **-5 098 000** | **-7 758 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **8 962 531** | **15 106 617** | **3 232 420** | **1 747 975** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 8 962 531 | 15 106 617 | | |


Transaksjon 09222115557513069773 Signert EC, KB, ES, NSS, MV

**KVARTALET TASTA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 996 176 630, KUNDENR. 3451**

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 618 484 445 | 618 484 445 |
| Tomt | | 120 594 335 | 120 594 335 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 25 086 | 37 953 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 361 641 | 253 201 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **739 465 507** | **739 369 934** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 115 024 | 115 093 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 777 301 | 1 923 034 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 6 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 741 662 | 5 416 365 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **9 633 987** | **7 454 498** |
| **SUM EIENDELER** | | **749 099 494** | **746 824 431** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 235 * 5 000 | | 1 175 000 | 1 175 000 |
| Annen egenkapital | 17 | 379 467 624 | 370 505 093 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **380 642 624** | **371 680 093** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 144 046 775 | 151 756 175 |
| Borettsinnskudd | 19 | 222 703 634 | 222 703 634 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 352 720 | 251 940 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **367 103 129** | **374 711 749** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 457 568 | 365 485 |
| Påløpte renter | | 684 847 | 29 104 |
| Påløpte avdrag | | 173 325 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 38 000 | 38 000 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 353 740** | **432 589** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **749 099 494** | **746 824 431** |
| Pantstillelse | 22 | 737 678 780 | 737 678 780 |


Transaksjon 09222115557513069773 Signert EC, KB, ES, NSS, MV

| | | | |
|---|---|---|---|
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Stavanger, 18.03.2024
Styret i Kvartalet Tasta Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Emir Causevic | Natalie Svihus Solland | Kenny Berntsen |
| Morten Vestbø | Elin Sangedal | |


Transaksjon 09222115557513069773 Signert EC, KB, ES, NSS, MV

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom


Transaksjon 09222115557513069773 Signert EC, KB, ES, NSS, MV

sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte

sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 6 721 453 |
| Kapitalkostnader IN lån II | 1 959 606 |
| Kapitalkostnader IN lån IV | 1 356 360 |
| Kabel-TV | 1 181 580 |
| Kapitalkostnader IN lån III | 1 046 124 |
| Kapitalkost lån 4 | 406 986 |
| Kapitalkost lån 3 | 314 457 |
| Reg.kapitalkostnader IN lån 4 | 83 211 |
| Reg.kapitalkostnader IN lån 3 | 64 681 |
| Inkassosalær | 1 680 |
| Regulering lån 3 | -4 602 |
| Regulering lån 4 | -6 012 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 3 501 693 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 157 272 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 85 207 |
| Overført til kapitalkostnader | -8 964 983 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **7 904 713** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nettinnbetalinger | 154 230 |
| Nøkler | 700 |
| Tilskudd Eiendomsmegler Vest | 10 000 |
| Utleie | 26 200 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **191 130** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -34 545 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-34 545** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**


Transaksjon 09222115557513069773 Signert EC, KB, ES, NSS, MV

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 245 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag og serviering på styremøter for kr 3 437, jf. Noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 062 |
| Stavanger Kommune | -13 654 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-21 716** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -231 719 |
| Drift/vedlikehold VVS | -58 377 |
| Drift/vedlikehold elektro | -60 365 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -66 291 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -265 838 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -133 897 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -183 391 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -61 143 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| Kostnader dugnader | -339 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 091 360** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -624 319 |
| Vann- og avløpsavgift | -326 132 |
| Avløpsavgift | -488 694 |
| Renovasjonsavgift | -758 513 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-2 197 659** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -768 664 |
| Fjernvarme | -17 149 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-785 813** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -14 375 |
| Lyspærer og sikringer | -19 859 |
| Vaktmestertjenester | -172 650 |
| Renhold ved firmaer | -251 515 |
| Snørydding | -12 125 |
| Andre fremmede tjenester | -90 530 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 227 |
| Trykksaker | -975 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 437 |
| Andre kontorkostnader | -730 |
| Telefon, annet | -3 588 |
| Porto | -500 |
| Bank- og kortgebyr | -2 980 |
| Velferdskostnader | -825 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-576 316** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 9 321 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 163 457 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 57 603 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **230 381** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 486 843 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 041 311 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 364 019 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -2 745 569 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-6 637 742** |

**NOTE: 14**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 2013 | 618 484 445 |
| **SUM BYGNINGER** | **618 484 445** |

Tomten ble kjøpt i 2013.
Gnr.28/bnr.3647 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**
**FARTSDEMPERE**

| | |
|---|---|
| Tilgang 2018 | 50 268 |
| Avskrevet tidligere | -44 400 |
| Avskrevet i år | -5 867 |

1

Kamera

| | |
|---|---|
| Tilgang 2016 | 41 575 |
| Avskrevet tidligere | -41 574 |


Transaksjon 09222115557513069773 Signert EC, KB, ES, NSS, MV

Transaksjon 09222115557513069773 Signert EC, KB, ES, NSS, MV

| | | |
|---|---|---|
| SYKKELSTATIV | | |
| Tilgang 2022 | 35 000 | |
| Avskrevet tidligere | -2 916 | |
| Avskrevet i år | -7 000 | |
| | | 25 084 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **25 086** |
| | | |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-12 867** |

**NOTE: 16**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto IN | 115 024 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **115 024** |

**NOTE: 17:**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 122 602 329 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 328 642 611 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 5 382 159 |
| Reduksjon EK fra IN | -77 159 475 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **379 467 624** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18**
**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS Boligkreditt AS, OBBK04 | | |
| Renter 31.12: 5,25, løpetid 40 år | | |
| Opprinnelig, 2015 | -130 014 500 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 10 992 973 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 913 396 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 56 085 419 | |
| Nedbetalt i år, IN | 3 459 497 | |
| Restgjeld til banken pr. 31.12. | | -58 563 215 |
| | | |
| OBOS Boligkreditt AS, OBBK01 | | |
| Renter 31.12: 5,25, løpetid 40 år | | |
| Opprinnelig, 2013 | -142 929 500 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 8 123 949 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 557 970 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 100 811 330 | |
| Nedbetalt i år, IN | 300 000 | |
| Restgjeld til banken pr. 31.12. | | -33 136 251 |


Transaksjon 09222115557513069773 Signert EC, KB, ES, NSS, MV

| | | |
|---|---|---|
| OBOS Boligkreditt AS, OBBK02 | | |
| Renter 31.12: 5,25, løpetid 40 år | | |
| Opprinnelig, 2013 | -128 764 146 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 10 158 002 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 379 349 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 94 867 886 | |
| Nedbetalt i år, IN | 1 622 662 | |
| Restgjeld til banken pr. 31.12. | | -21 736 247 |
| | | |
| OBOS Boligkreditt AS, OBBK03 | | |
| Renter 31.12: 5,25, løpetid 40 år | | |
| Opprinnelig, 2014 | -114 667 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 6 701 436 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 476 526 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 76 877 976 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| Restgjeld til banken pr. 31.12. | | -30 611 062 |
| | | |
| **SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-144 046 775** |

Alle lån er annuitetslån
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2013 | -222 703 634 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-222 703 634** |

**NOTE: 20**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -352 720 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-352 720** |

**NOTE: 21**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Innbetalt for tilkobling ladestasjon el-bil, ikke mottatt faktura fra Rønning | -38 000 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-38 000** |

**NOTE: 22**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 222 703 634 |
| Pantelån | 144 046 775 |
| Påløpte avdrag | 173 325 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 256 865 295 |
| **TOTALT** | **623 789 029** |


Transaksjon 09222115557513069773 Signert EC, KB, ES, NSS, MV

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 618 484 445 |
| Tomt | 120 594 335 |
| **TOTALT** | **739 078 780** |



Transaksjon 09222115557513069773 Signert EC, KB, ES, NSS, MV



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88302943. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12 (forutsetter flyttende rente)** på borettslagets felleslån.
Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Vedlegg 2 til sak 8. Sprinkleranlegg**





## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24
**Selskapsnummer:** 3451 **Selskapsnavn:** Kvartalet Tasta Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS

**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 2024 for Kvartalet Tasta Borettslag

**Organisasjonsnummer**: 996176630
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Tastarustå skole (Amfiet).

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

**Forslag til vedtak:**
Geir Kro er valgt.
✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Geir Kro foreslått. Som protokollvitner ble Kari Aareskjold og Kim Nerhovde Thorstensen foreslått.
✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**



### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ **Vedtatt.**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000
✓ **Vedtatt.**

### 7. Informasjon fra styret

Informasjon om brannanlegg

Informasjon om ventilasjonsanlegg

Engelsk språk

**Forslag til vedtak:**
Tatt til orientering
✓ **Vedtatt.**

### 8. Sprinkleranlegg

Fremmet av: Linda Irene Myhre

Gjennomgang av sprinkleranlegg.

Hadde besøk av en rørlegger, hvor han kommenterte sprinkler på balkong ikke er godkjent. Beskyttelse deksel er enda montert samt det mangler plugg i avtappingskran. Dette utgjør en brannrisiko for hele blokken, samt er det fare for at sprinkler på balkongen ikke vil stoppe evt spredning av brann.

**Styrets innstilling**
Tiltak for utbedring blei igangsatt umiddelbart etter at styret blei gjort oppmerksom på saken. Info sendt til alle beboere for å sjekke om det er lignende feil hos andre

**Forslag til vedtak:**
✗ **Ikke vedtatt.**

### 9. Lydoverføring fra andre leiligheter i kjøkkenvifte

Fremmet av: Linda Irene Myhre

Det er et gjentakende problem med støy fra andre leiligheter som overføres gjennom kjøkkenviften i vårt borettslag. Dette gir betydelig ulempe og forstyrrelser som påvirker bo- og hvilekomfort. Denne støyen forårsaker ikke bare ubehag men påvirker også trivsel og generell livskvalitet negativt. Sak er tatt opp flere ganger med styreleder direkte men blir «viftet» bort. ønsker derfor å ta opp saken på styremøte for at sak skal bli tatt mer alvorlig og seriøst og få en profesjonell og ordentlig gjennomgang.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt.**

### 10. Småstein etter vinter

Fremmet av: Olaug Ruth Ellingsen

Jeg bor i oppgang 2 i inr52.Jeg foreslår at en rist blir lagt blir lagt foran inngangsparti!.veldig mye småstein vil da bli unngått å bli dratt inn i gang!Dessuten kunne en liten støvsuger hengende på vegg event.5et.da der er stikk vært nyttigStøving kunne gått på rundgang.Jeg tenker spesielt på rillene i heis

**Forslag til vedtak:**

Rist foran inngangsparti

✓ **Vedtatt. Styret gis mandat til å se på ulike løsninger for å få bukt med problemet knyttet til småstein i gangen som ofte skaper utfordring med heisen.**

### 11. Fartsdumper utenfor trappeoppganger

Fremmet av: Arne Barkved

Det registreres at både biler, sykler og sparkesykler i forholdsvis stor fart omgår fartsdumper ved å kjøre kloss inntil utgangsdør fra trappehus. Det er allerede registrert nestenulykke ved at noen åpner døren og en el-sykkel nesten kolliderer med døren. Det er en fare for både de som kommer ut av døren og de som sykler.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt.**

### 12. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Emir Causevic

Følgende stilte til valg:
Emir Causevic

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Kenny Berntsen
Morten Vestbø



Følgende stilte til valg:
Kenny Berntsen
Morten Vestbø

### 13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Emir Causevic

Følgende stilte til valg:
Emir Causevic

**Varadelegert (1 år)**

Følgende ble valgt:
Natalie Solland

Følgende stilte til valg:
Natalie Solland

STAVANGER KOMMUNE

**Kultur og byutvikling**
Byggesak

Kruse Smith Entreprenør AS
Pb. 8088

4068 STAVANGER

Dato: 06.10.2015
Saksnummer: 10/7966-103
Journalnummer: 92031/15
Deres referanse: Kåre Tveiten

**FERDIGATTEST - GNR/BNR 28/483 - BOLIGBLOKK/ BOFELLESSKAP**

Byggestedsadresse: Tastatunet 8-62
Tiltakshaver: OBOS Hetland Investering AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 19.06.2015.

**Kommunens vedtak**
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 01.10.2010, 31.05.2011, 05.10.2012 05.03.2013.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 18.02.2013, 29.07.2013 30.10.2013 og 10.03.2015.
Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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

**Har du spørsmål?**
Kontakt saksbehandler på tlf. 04005 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Hilmar Thor Valsson
Saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

**Byggesak og byantikvar**

Stavanger kommune

Target Consulting AS
Idrettsvegen 93
5353 STRAUME

Dato: 20.03.2024
Saksnummer: 24/12274-2
Deres ref.: Mattias Opiz

## Tillatelse til tiltak - gnr/bnr 28/3650 - innglassing av balkonger

| | |
|---|---|
| Byggestedsadresse | Tastatunet 8 |
| Ansvarlig søker | Target Consulting AS |
| Tiltakshaver | Tor Inge Danielsen |
| Tiltaksklasse | 1 |

Vi viser til din søknad mottatt 14.03.2024.

Tiltaket omfatter innglassing av balkong.

**Kommunens vedtak**
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:
- Fasadeendring mot nord-vest i form av innglassing av en balkong i 5.etasje, blokk A som gir økt BRA på 7,0 m$^2$.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:
1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
3. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

**Begrunnelse for vedtaket**
Eiendommen omfattes av plan med id 1731B8, regulert til boliger.

Det er tidligere gitt tillatelse til flere andre innglassinger, med totalt areal på 386,5 m$^2$ (ref. sak 23/35869). Reguleringsplanens § 3.1 åpner for at «*det kan tillates opp til 860 m2 BRA for innglassing av eksisterende balkonger og eksisterende terrasser fra 3. til 5. etasje. Innglassingen utføres uten vertikale profiler, og skal harmonere med utført innglassing av balkonger i blokk D.*»

Søkers beskrivelse av innglassingen:
*«Omsøkte tiltak gjelder innglassing av balkong med klare, enkle, og herdete skyveglass. Glassene har ingen vertikale profiler. Utførelsen tilsvarer foruten enkle tilpasninger etter størrelse de innglassingene som tidligere er blitt utført ved borettslaget i regi av uteDESIGN AS. Glassene monteres på av eksisterende rekkverk innsiden, og skyves til siden for tilnærmet full åpning.»*

Søkers beskrivelse av tiltak er i tråd med reguleringsplan og tillatelse kan dermed gis. Søknaden godkjennes.

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

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

**Bruk seriøse håndverkere**
https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

**Har du spørsmål?**
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se eInnsyn

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Åshild Jakobsen
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:

**Postadresse**
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
**Besøksadresse**
Olav Kyrres gate 23

**Telefon:** +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Tor Inge Danielsen, Tastatunet 604027 STAVANGER

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*



**INFORMASJON OM KLAGERETT**

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




| Rev. | Revisjonen gjelder | Dato | Tegn. | Kontr | Godkj. |
|---|---|---|---|---|---|

plan 1:200
2. etasje

E-03

Rammesøknad

Tiltakshaver
OBOS Hetland Investering AS

Entreprenør
Kruse Smith Entreprenør AS

Prosjektnummer / Prosjektnavn
Bolig Tastarustå Felt B8

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 JUNI 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Grunnlagstegning / Indeks:

LINKSIGNATUR
Team Sandnes
Hilmegaten 15
P.b 204
4303 Sandnes
Telefon: +47 51 60 16 70
Telefaks: +47 51 60 16 80
E-post: sandnes@link-signatur.no

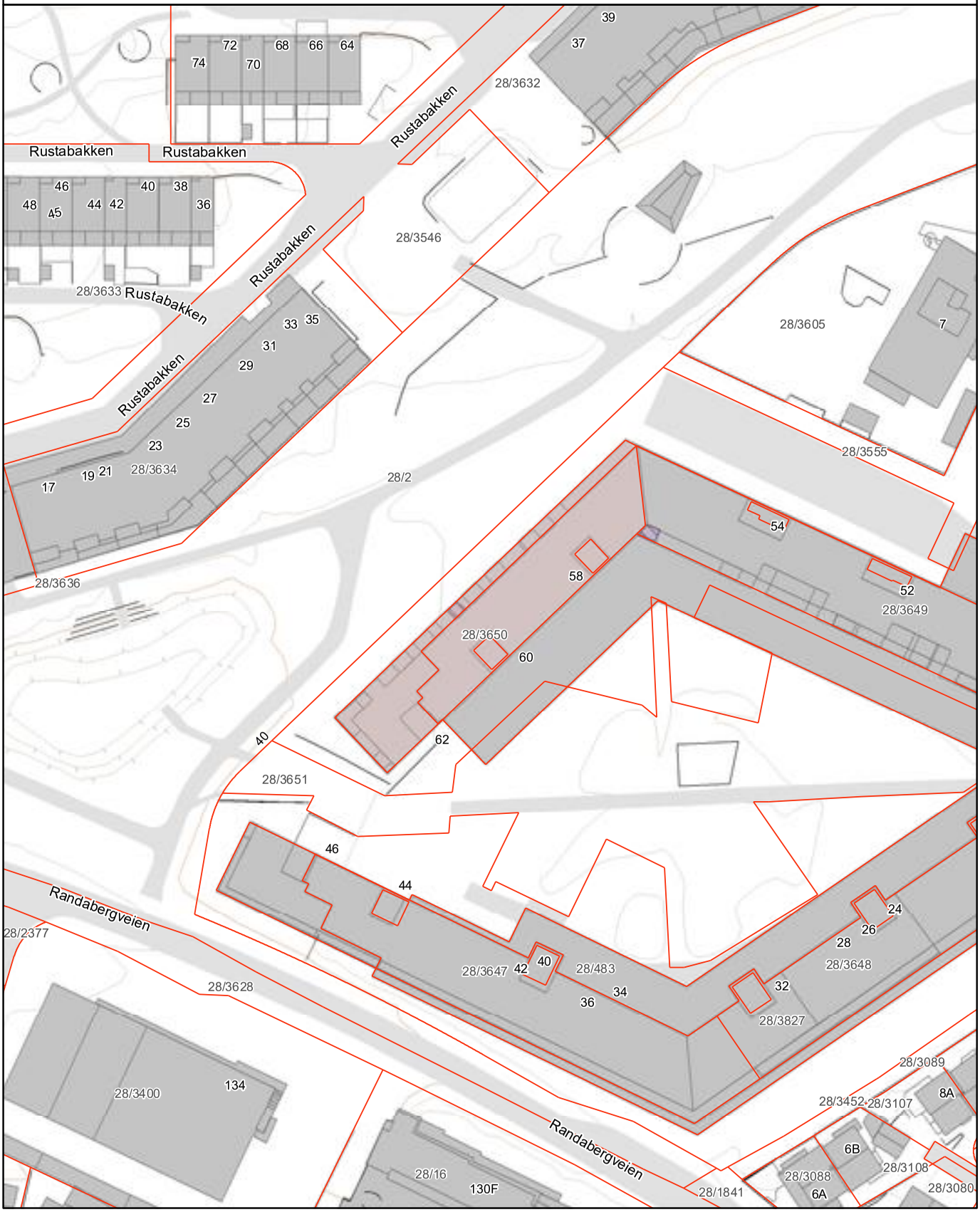
plan 1:200
2. etasje

| Mål: | 1:200 | Tegnet: | | Godkj.: | | Tegn.nr.: | Indeks |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dato: | 29.06.2010 | Kontr.: | | Ansv.: | HK | E-03 | |

# Grunnkart

Adresse: Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3650/0/0
Dato: 2025-01-21
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**



Utskriftsdato **21.01.2025**

# Stavanger kommune

**Adresse:** Postboks 8001, 4068 STAVANGER
**Telefon:** 04005

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr** | 1103 | **Gårdsnr** | 28 | **Bruksnr** | 3650 | **Festenr** | 0 | **Seksjonsnr** | 0 |
| **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** | |
|---|---|
| Reguleringsplaner | Kommuneplaner |
| **Plantyper uten treff** | |
| Bebyggelsesplaner | Reguleringsplaner i vannsøylen |
| Kommuneplaner under arbeid | Reguleringsplaner bunn |
| Reguleringsplaner under bakken | Bebyggelsesplaner over bakken |
| Reguleringsplaner over bakken | Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| Midlertidige forbud | Kommunedelplaner under arbeid |
| Kommunedelplaner | Reguleringsplaner under arbeid |

## 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** | KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 1114.22 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H110 |
| **Kpsikring** | 110 - Nedslagsfelt drikkevann |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1731B8 |
| **Navn** | Bebyggelsesplan for Tastarustå felt B8. |





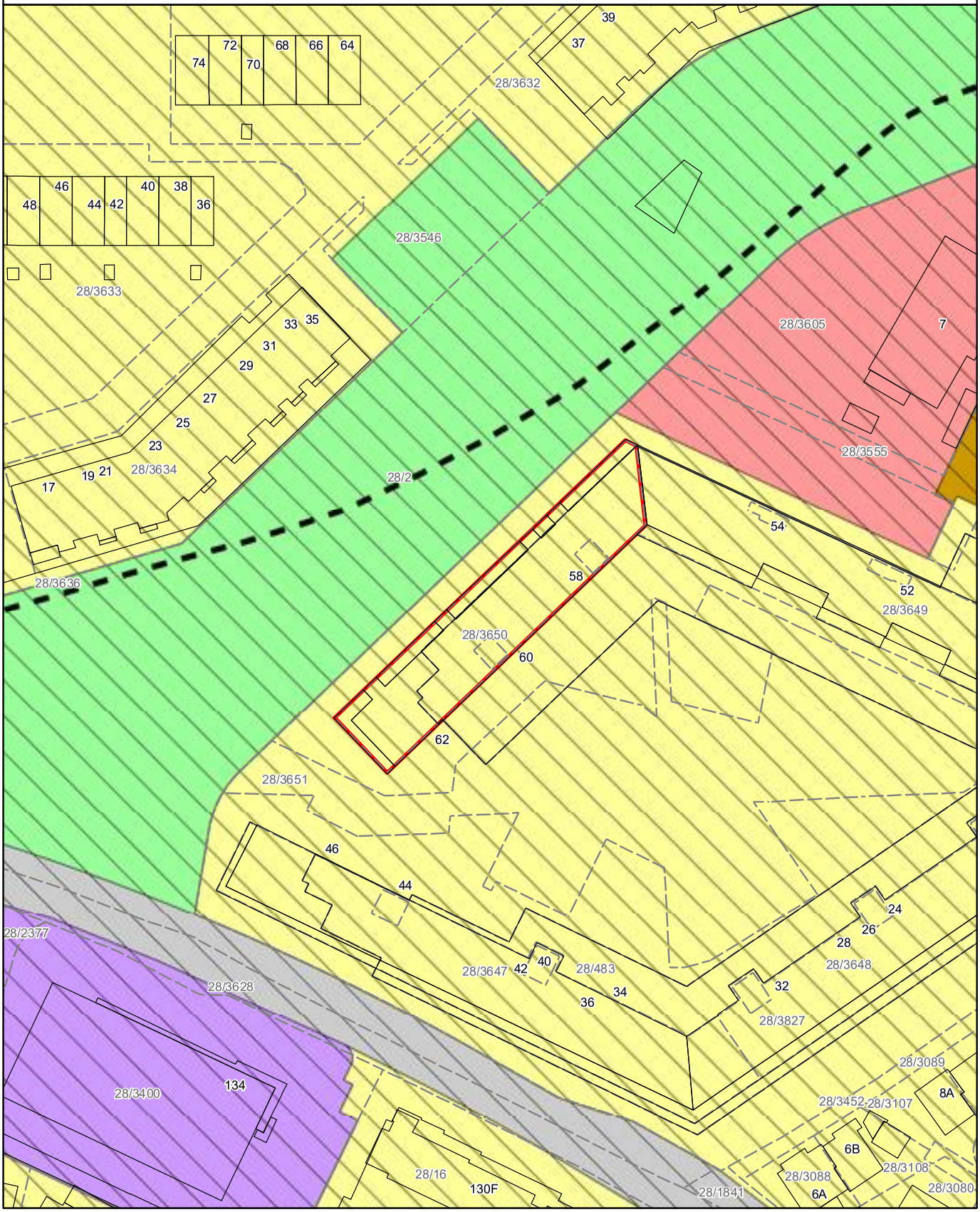
| | |
|---|---|
| **Plantype** | 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05/14/2009 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 1731B8 bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 216.14 kvm |
| **Feltnavn** | FGP2 |
| **Regform** | 760 - Felles gårdsplass |
| **Areal** | 898.08 kvm |
| **Feltnavn** | A |
| **Regform** | 110 - Boliger |

# Kommuneplan

Adresse: Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3650/0/0
Dato: 2025-01-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

**Stavanger kommune**

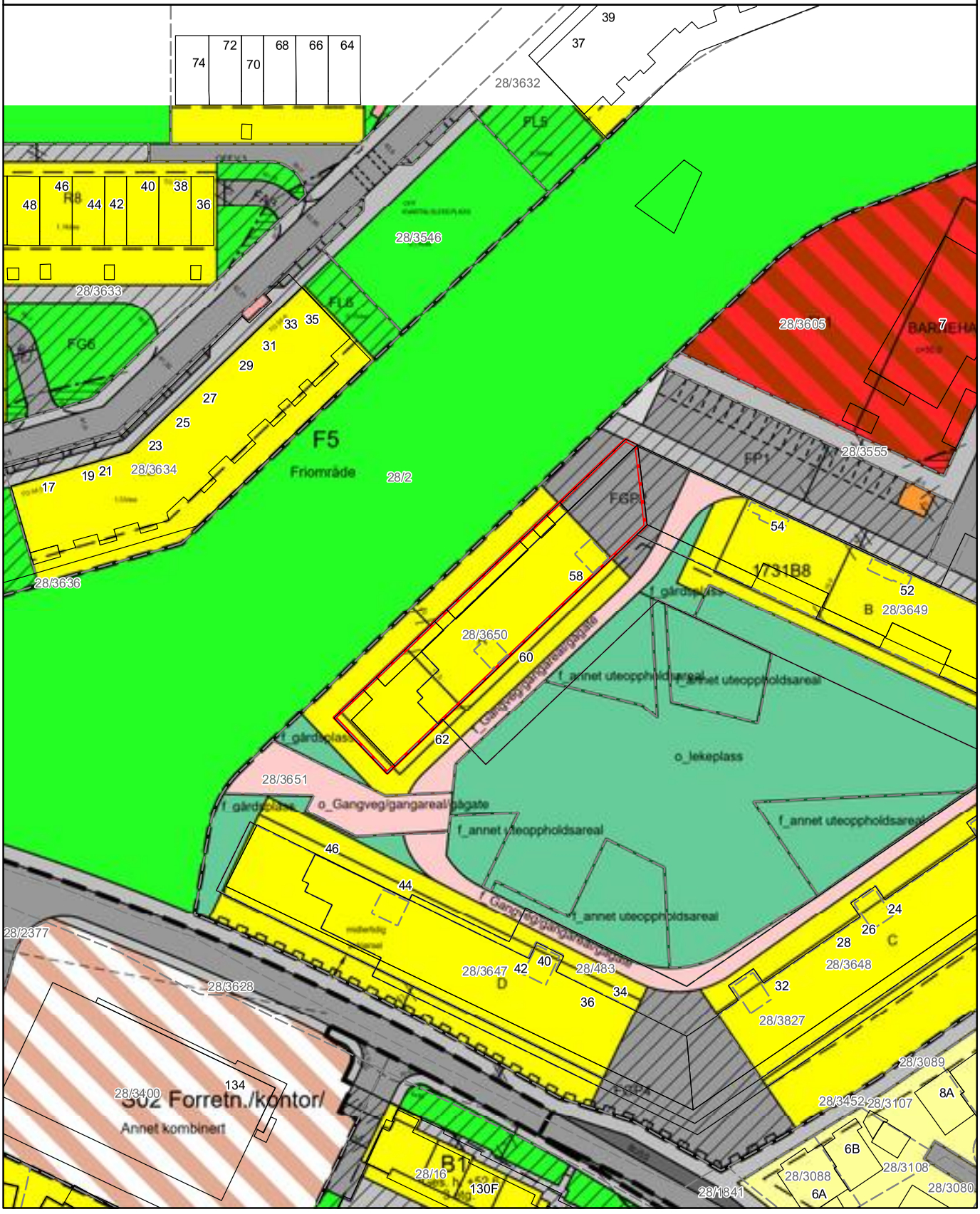


# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tastatunet 58, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3650/0/0
Dato: 2025-01-21
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1731B8
Ikrafttredelsesdato: 14.5.2009

**Stavanger kommune**

N



# Bestemmelser for plan 1731 B8, Tastarustå ,Tasta bydel

**Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 14.05.09 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2.**

| Endringer | | |
|---|---|---|
| **Vedtaksdato** | **Beskrivelse** | **Hjemmel** |
| Delegert 04.10.2011 | Endret § 3.2, 1.ledd | pbl § 12-14 |
| UBS 10.12.2020 sak 194/20 | Endret § 3.1 | pbl § 12-14 |

I tillegg til disse bestemmelsene gjelder også kravene i bestemmelsene til reguleringsplan 1731 med hensyn til krav om opparbeidelse og rekkefølgekrav.

## § 1. FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av boligbygging, barnehage, bydelssenter og kontor. Området er regulert til annet kombinert område, bolig, forretning, kontor i godkjent reguleringsplan. Plan 1731.

**1.1 Byggeområder** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)
Boliger, Felt A, B, C, D
Offentlig/Allmennyttig barnehage

**1.2 Offentlige trafikkområder** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)
Kjøreveg
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn

**1.3 Offentlige friområder** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)
Lekeplass

1.4 Spesialområder (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.
Frisiktsone

**1.5 Fellesområder** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)
Felles Avkjørsel
Felles Gangareal
Felles Parkeringsplass
Felles Gårdsplass
Felles Lekeplass
Felles Grøntanlegg



**1.6 Kombinerte formål** (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)
Forretning/kontor

## § 2. Fellesbestemmelser

Der ikke annet er angitt i disse bestemmelser, gjelder bestemmelser gitt til plan 1731 reguleringsplan for Tastarustå.

Utnyttelsesgraden for byggeområdene er bestemt ut i fra beregningsgrunnlag i reguleringsplan som er satt til TU=120% for hele felt B8. Byggeområdene reguleres med en BRA for bolig, en for barnehage, og en for forretning/kontor/service. Samlet BRA = 44500 m²

Plan som har himling lavere enn 0,5 over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i beregningsgrunnlaget for bygningens bruksareal.

Fiktive plan regnes ikke med i beregningsgrunnlaget for bygningens bruksareal i henhold til veileder for grad av utnytting T-1459.

Parkering på bakkenivå og sykkelparkering i overbygget sykkelparkering på bakkeplan, skal ikke regnes med i beregningsgrunnlaget for bygningens bruksareal.

**2.1 Estetikk**
Det stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg.

**2.2 Universell utforming**
- Minimum 50% av boligene skal være tilgjengelig (livsløp) for bevegelseshemmede.
- Nærings og servicearealene skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede.
- 5% av parkeringsplassene skal være for bevegelseshemmede.
- Planområdets utendørsarealer skal tilrettelegges med tanke på universell utforming.
- Veier, stier og grøntområder skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig.
- Offentlige trafikkarealer skal detaljplanlegges og opparbeides etter prinsippene for universell utforming hvor dette er mulig.
- Ved etablering av vegetasjon skal det fortrinnsvis benyttes ikke allergifremkallende planter.

**2.3 Byggesøknad**
Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan som viser avkjørsel, parkering, terrengbehandling, beplanting, gjerder over 1,5 meter høyde, plassering av søppeloppbevaring og innretninger som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Fasadetegninger skal angi høyder og vise tilstøtende bebyggelse. Bygningsmassen skal planlegges for lavt energiforbruk. Det skal dokumenteres at bygningene minimum tilfredsstiller krav til energibruk for lavenergibygg (energiklasse B).

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

Det skal vises 2 sykkelparkeringsplasser for sykkel.

**2.4 Utomhusplan**
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesareal og ubebygde deler av tomta. Planen skal vise terrengbearbeiding, miljøstasjon, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og være basert på prinsippene om universell utforming. Planen skal være godkjent av Stavanger kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

**2.5 Avfallshåndtering**
Avfallshåndtering for bydelssenteret skal løses i bygget.
Det skal brukes nedgravde avfallscontainere for boligbebyggelsen og barnehagen evt sambruk, området reguleres til område for kommunalteknisk virksomhet. Det tillates plassert nedgravde avfallscontainere innenfor felles område FG1.

**2.6 Nettstasjoner/varmesentral**
Det skal plasseres en nettstasjon og en varmesentral
Integrert i bydelssenteret. Det tillates overbygd en pipe på varmesentralen som kan stikke opp over øvrige tillate høyder innenfor planområdet.

**2.7 Energiforsyning**
Boligene i del feltene skal tilrettelegges for kopling til felles anlegg for alternativ energiforsyning i henhold til den energiløsning som vedtas for Tastarustå.

## § 3 Byggeområde for bolig, allmenyttig-barnehage, kombinerte formål

**3.1 Boliger i blokkbebyggelse felt A, B, C og D**
Totalt areal for bolig er BRA = 22000 $m^2$
Maks 5 et, maks TM = + 58,5

I tillegg tillates inntil 860 $m^2$ BRA for innglassing av eksisterende balkonger og eksisterende terrrasser fra 3. til 5. etasje. Innglassingen utføres uten vertikale profiler, og skal harmonere med utført innglassing av balkonger i blokk D.

Bebyggelsen tillates plassert innenfor regulert byggegrense/formålsgrense.

Balkong tillates utkraget 1 m utover byggegrense.

Det tillates inntil 1.5 biler pr leilighet i parkeringskjeller, og 1 sykkelparkering pr leilighet på bakkeplan i tilknytning til inngang i hver blokk eller i parkeringskjeller. Det tillates overbygd sykkelparkering på bakkeplan som kan plasseres innenfor byggeområde uavhengig av byggegrense og planlagt bebyggelse.

Gjennom blokk C og D skal det lages en åpen gjennomgang, endelig plassering tas til byggesøknad.

I Blokk B 1. et tillates det etablert service/næring.



Hver boenhet skal ha minst en vindusfasade med støynivå under 55 dB. Privat uteområde/terrasse kan opparbeides på deler av uteareal foran boligenheter med utgang til terreng. Det skal legges til rette for naturlig dekke/beplantning for terrasser på dette nivå.

Åpninger under overbygg på FGP2 og FGP4 skal gå over 2 etasjer regnet fra kote + 42.
Åpninger under overbygg på FGP3 skal gå over 4 etasjer regnet fra kote + 42. Disse åpninger, samt åpninger i hus A, B, C og D, skal ikke tas med i arealregnskapet.
Gulv, vegger og tak i åpningene skal ha gode materialer og ha god belysning.

Fasader skal ses i sammenheng med senteret/ næringsbygget og bearbeides så det skapes et variert uttrykk ved bruk av forskjellige materialer, farger og relieff. Det skal benyttes innslag av tre. Fasadene skal deles opp i to ved at de første etasjer er trukket inn og skaper relieff i forhold til de to eller tre øverste etasjer. Fasader skal gis et lyst uttrykk. Det kan brukes betong, fasadeplater og tre.

Underetasje kan ligge helt ut mot tomtegrense og under FP2, FF1, FG2, FGP3, FGP4, FGP2 og deler av FG1. Mindre oppbygg for heissjakt og teknisk rom tillates bygget over TM. Minimum areal for minste leilighet er satt til BRA = 45m2.

Det tillates midlertidig avkjørsel fra boligområdet til Randabergveien i anleggsperioden.

**3.2 Kombinert formål offentlig/allmennyttig Barnehage**
Totalt areal for barnehage BRA = 800 m2
Maks byggehøyde er som vist på plankartet og er angitt med kote c+.
Bebyggelsen tillates plassert innenfor regulert byggegrense.

Barne- og familiedepartementets veiledende norm for inne -og uteareal i barnehager F-4225, skal legges til grunn for utvikling av gode inne- og utearealer.

Det kreves 1 biloppstillingsplass pr.100 m2 BRA barnehage, samt 8 biloppstillingsplasser for henting/levering. Biloppstillingsplasser i tilknytning til barnehage kan inngå i sambruk med boligene.

**3.3 Kombinerte formål**
Det kan etableres rene forretningsarealer med 10 000 m2, i tillegg kommer arealer til: kontor, service, helse/treningssenter, lege/fysioterapi, restaurant/servering/bevertning, apotek, post, bank, frisør, forsamlingslokale, kantine, personalrom, rømningsveger, sjakter, heis/intern heis, lager/lager i butikk, teknisk rom, felles gang og kommunikasjons arealer og lignende.
Maks byggehøyde er som vist på plankartet og er angitt med kote c+.

Bebyggelse er vist som omriss av planlagt bebyggelse. Det tillates mindre justeringer av plassering av bebyggelsen innenfor vist byggegrense.

Innenfor området kan det oppføres bygg for forretning/kontor/service med tilliggende fasiliteter og parkering i underet i henhold til plan 1731 reguleringsplan for Tastarustå.
Senter/Næringsbygget skal gis en oppdeling av volumet som nedbryter skalaen i bygget.

Om materialer for senter næringsbygg: Fasader på bakkenivå mot felles gatetun og friområde skal ha en åpen karakter slik at bygget fremstår imøtekommende. **Fasaden skal gis et lyst**

**uttrykk. Det kan brukes betong, glass, aluminium og tre. Det skal etableres et overlys til senteret.**
Areal i underetasje skal brukes til felles parkering, lager og teknisk rom for forretning og kontor. Det tillates 2.5 biloppstillingsplasser pr 100 m2 BRA for kjøpesenterdelen og 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 BRA for kontor og servicearealer. Arealer for varelevering, teknisk rom på tak og avfall skal ikke regnes med beregningsgrunnlaget for bygningens bruksareal.

Underetasje kan ligge helt ut mot tomtegrense. Takoverbygg for teknisk rom /overlys tillates inntil 4 meter over angitt gesimshøyde innenfor område benevnt som TO i plankartet. Det tillates ingen ytterligere oppbygg over gesims.

## § 4 Offentlige trafikkområder

Veg, gang-/sykkelveg skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av offentlig vegmyndighet (kommunen/statens vegvesen). Sammen med detaljplan, skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Det etableres trafikksikringstiltak ved Tastarustå skole for å møte den økte trafikken i rundkjøringen i Gjerdeveien."

## §5 Offentlige friområder

Lekeplass
Kvartalslekeplass skal opparbeides etter planer godkjent av Stavanger kommune. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå jf.-T-5199-tilgjengelighet for alle.

## § 6 Spesialområder

**6.1 Miljøstasjon**
Det reguleres inn område for kommunalteknisk virksomhet som vist på plankartet. Det skal etableres nedgravd miljøstasjon og nedgravde avfallscontainere.

**6.2 Frisiktsoner**
Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller andre tekniske innretninger tillates ikke i frisiktsoner. Enkeltstående høgstammede trær kan plasseres i frisiktsonen.

## § 7 Fellesområder

Alle fellesareal skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle hvor dette er mulig og ha materialer av god kvalitet. FGP1 og FP3 er felles for forretning, kontor, service. FP2 er felles for forretning, kontor, service og bolig. FL er felles for barnehagen, FP1 er felles for boenhetene i felt A, B, C, D og barnehagen. FGP2, FGP3, FGP4, FF1, FG1, FG2 og FA1 er felles for felt A, B, C, D. Det skal etableres gangsti gjennom fellesområdet FG1, som vist på plankartet.

**7.1 Felles gangareal og kjørbar gangvei(FF1 og FF2)**
Overflate skal opparbeides med sklisikkert materiale. Opparbeidingen skal gi en tydelig ledelinje gjennom området, samtidig som den enkelte inngang til de forskjellige bygg tydelig markeres.



Det tillates å plante på arealer som overstiger 2m bredde.
FF2 skal opparbeides helt uten kantstein.
Det skal være atkomst for utrykningskjøretøy, flyttebil og søppelbil inn på FF2 innenfor kvartalsstrukturen.

**7.*2* Felles parkering (FP1, FP3 og FP2 )**
Skal opparbeides med sklisikkert materiale og opparbeides uten kantstein. Det må avsettes 2 parkeringsplasser for miljøstasjon på FP2.

**7.3 Felles gårdsplass** (FGP1, FGP2, FGP3 og FGP4 )
Det skal opparbeides med sklisikkert materiale. Opparbeidingen skal gi en tydelig ledelinje gjennom området, samtidig som det skal opparbeides som et helt tun uten kantstein. Det legges ikke opp til parkering i felles gårdsplass. Det tillates overbygd med boligareal over FGP2, FGP3 og FGP4. Underkant skal ikke være lavere enn kote + 47.5.

**7.4 Felles lekeplass**
Barne- og familiedepartementets veiledende norm for inne -og uteareal i barnehager F-4225, skal legges til grunn for utvikling av gode utearealer.

**7.5 Felles grøntanlegg (FG1, FG2)**
Det skal etableres offentlig kvartalslek, sandlekeplass og nedgravd avfallscontainer for husholdning på FG1.
Arealet skal beplantes med planter som ikke fremkaller allergiske reaksjoner.
Det tillates atkomst for utrykningskjøretøy, flyttebil og søppelbil inn på FG1 innenfor kvartalsstrukturen. Atkomsten skal utføres i materiale som føyer seg naturlig inn i et grøntanlegg og være av høy kvalitet.

## § 8 Rekkefølgekrav

**8.1 Boliger**
En detaljert utomhusplan for boligområdet skal vedlegges innsendelsen av rammesøknad for første byggetrinn. Tidspunkt for opparbeidelse av uteområdet må avklares med kommunen i forhold til etappevis utbygging, for å sikre at utomhusarealene blir ferdigstilt i takt med utbyggingen.

a) Sammen med utomhusplanen skal det vedlegges plan for inndeling i byggetrinn.
b) Offentlige friomådet F5 og kvartalslekeplassen L1 må være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk.

**8.2 Barnehage**
a) Utearalene for barnehagen skal være ferdig opparbeidet før barnehagen tas i bruk.
b) Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før barnehagen kan tas i bruk.
c) En detaljert utomhusplan for barnehagen og tilhørende felles trafikkareal skal vedlegges innsendelsen av rammesøknad for barnehagen.

**8.3 Forretning/kontor/service**
a) Støyskjerm mot eksisterende bolig i Liarstølveien skal være ferdig før senteret tas i bruk.
b) En detaljert utomhusplan for senter/næringsområdet skal vedlegges innsendelsen av rammesøknad.

a) Opparbeidelse av fellesarealer beskrevet i utomhusplanen skal være ferdig før senteret tas i bruk.

Se også krav i bestemmelsene for reguleringsplan 1731 (25.04.05).

# Tastatunet 58

Nabolaget Tastaveden sørvest/Tastarustå Sør - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Tasta skole (1-7 kl.)** | 370 elever, 18 klasser | 7 min 0.5 km |
| **Byfjord skole (1-7 kl.)** | 398 elever, 25 klasser | 18 min 1.3 km |
| **Teinå skole (1-7 kl.)** | 352 elever, 21 klasser | 18 min 1.3 km |
| **Tastarustå skole (8-10 kl.)** | 388 elever, 33 klasser | 8 min 0.6 km |
| **Tastaveden skole (8-10 kl.)** | 321 elever, 23 klasser | 18 min 1.3 km |
| **Bergeland vgs - Tanke Svilands...** | 250 elever, 19 klasser | 5 min 2.2 km |
| **Stavanger offshore tekniske sk...** | 440 elever | 8 min 3.5 km |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Rustaveien** | Linje 15, N89 | 3 min 0.2 km |
| **Stavanger stasjon** | Linje F5, L5 | 8 min 5.1 km |
| **Stavanger Sola** | | 17 min |

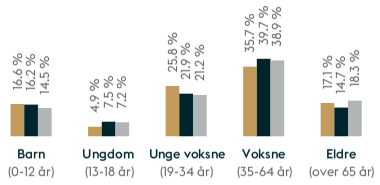
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Espira Tastarustå (0-5 år)** | 91 barn | 3 min 0.2 km |
| **Smietunet barnehage (0-5 år)** | 58 barn | 4 min 0.3 km |
| **Smiene barnehage (1-5 år)** | 61 barn | 8 min 0.6 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Helgø Meny Tasta** | 2 min |
| **Rema 1000 Tasta** | 2 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Tastaveden sørvest/Tastar. | 1.733 | 848 |
| Stavanger/Sandnes | 229 178 | 103 563 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Aspebingen ballbinge | 4 min |
| Tastarustå skole | 5 min |
| SATS Tasta | 2 min |
| Toppform Tr.senter avd. Tasta | 14 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Stavanger

**Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER**

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står vi klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVIFTER** 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, krokhengte 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 43-0015/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Tastatunet 58 4027 STAVANGER

**Betegnelse:** Gnr 28, bnr 3650 / Gnr 28, bnr 483 (ideell andel 38244/167663) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no