



Dusaviksvingen 9 D



ZERO



Eie eiendomsmegling samarbeider med Zero Emission Resource Organisation (ZERO), som er en uavhengig, ideell stiftelse som jobber for å begrense de menneskeskapte klimaendringene.

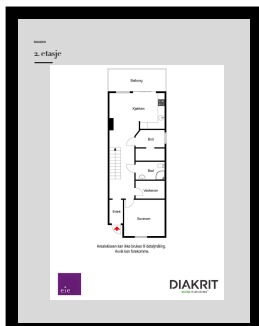


Eiendomsmeglerbransjen har kåret salgsopgaven til Eie eiendomsmegling til årets beste boligprospekt.

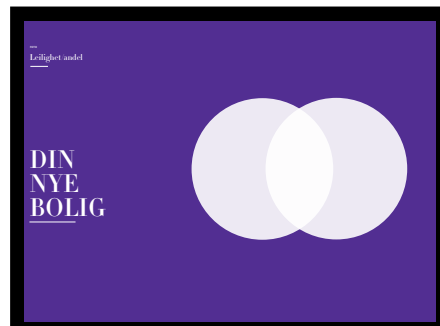
INNHold



S.4 Nøkkelinformasjon



S.10 Plantegninger



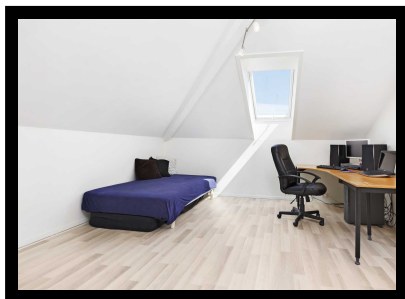
S.12 Din nye bolig



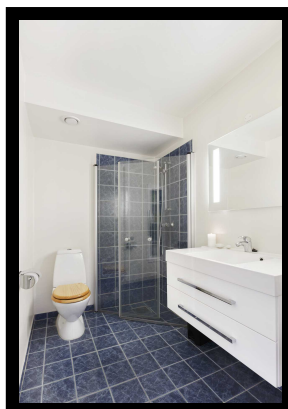
S.16 Kjøkken



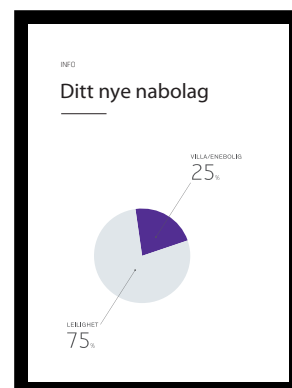
S.22 Stuen



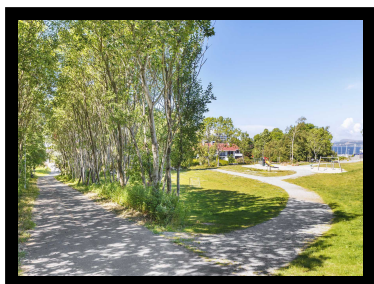
S.30 Soverommet



S.36 Badet



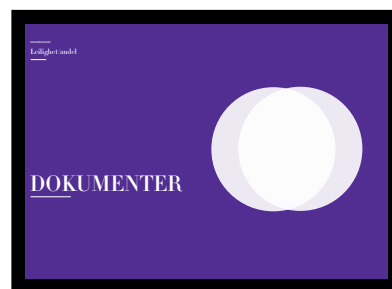
S.42 Demografi - Info



S.45 Område



S.50 Om oss



S.52 Dokumenter og budsjema

» ete

DETTE MÅ DU VITE

Nøkkelinformasjon



Eiendom:	Dusaviksvingen 9 D, 4028 STAVANGER, 2. etasje.
Matrikkel:	Gnr 29, bnr 693 andelsnr 35 i Borettslaget Tastaforen, org.nr. 951 271 381
Boligtype/eieform:	Leilighet/andel
Areal:	Bruksareal 98 kvm, Primærrom 91 kvm.
Antall soverom:	2
Byggeår:	1986
Tomt:	4911 kvm.
Prisantydning:	Kr. 2 590 000,-
Andel f.gjeld/Formue:	Kr. 313171,- pr. 19.06.2014
Totalpris inkl. f.gjeld:	Kr. 2 903 171,-
Total pris inkl. f.gjeld og omkostninger:	Kr. 2 908 537,-
Samlede omkostninger ved prisantydning:	Kr. 5 366,-
Felleskostnad:	Kr. 5 070,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:	Felleskostnadene inkluderer blant annet felles byggforsikring, kommunale avgifter, tv-signaler fra Lyse, renter og avdrag på fellesgjeld, drift og vedlikehold og borettslaget.
Sikringsordning fellesgjeld:	Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av BBL Finans.
Parkering:	Parkering i lukket garasjeanlegg. Rikelig med gjesteparkering.
Energimerke:	

Beliggenhet



Barnevennlig og rolig beliggenhet i et veletabert og trivelig område på Tasta. Det er lekeplass på feltet og like i nærheten finner man idrettsanlegg og flotte tur- og rekreasjonsområder. Gaten er avskjermet for biltrafikk, og det er flere skoler og barnehager i nærheten. På sommerstid kan man spasere til Dusavika hvor det er badeplass. Gangavstand til Tasta senter med rundt 40 butikker, samt serveringssteder, treningssenter, kontor, helsestasjon og legesenter. Ca. 10 minutters kjøring til Stavanger sentrum. God offentlig kommunikasjon.

Bebyggelse:

Området består stort sett av leilighetskompleks og rekkehus.

Adkomst:

Fra Dusavikveien svinger man inn til høyre ned Dusavikvingen like ovenfor Shellstasjonen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Eie Eiendomsmegling.

Innhold



2. etasje: Vindfang, trapperom/gang, soverom, vaskerom, 2 boder, kjøkken/allrom, bad/wc. Utgang fra stue til vestvendt balkong med gode solforhold.
Loft: Loftstue, soverom.

Tilhørende leiligheten er også en utvendig sportsbod.

Byggemåte:

Bygget er oppført i betong og trekonstruksjoner.

Primærrom:

2. etasje: Vindfang, trapperom/gang, soverom, vaskerom, kjøkken/allrom, bad/wc: 54 kvm.
Loft: Loftstue, soverom: 37 kvm.

Bruksareal:

2. etasje: Vindfang, trapperom/gang, soverom, vaskerom, 2 boder, kjøkken/allrom, bad/wc: 61 kvm.
Loft: Loftstue, soverom: 37 kvm.

Standard



Leiligheten ble oppført i 1986, men har blitt oppusset/oppgradert de senere år. De fleste vegger, samt innvendig trapp har blitt malt. Alle innvendige dører er byttet ut og det er lagt nytt gulv i noen av rommene. Utvendig har borettslaget gjort oppgraderinger som å skifte tak, vinduer og ytterdører. Se boligsalgsrapport vedlagt i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Kjøkken:

Lyst kjøkken med laminat benkeplate og fliser mellom benk og overskap. God plass til stort spisebord.

Bad/wc:

Badet er originalt fra byggeår, men har blitt oppgradert med fliser de senere år. Arbeidet er utført ved egeninnsats. I følge boligsalgsrapport må utbedringer påregnes.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt takst. I tillegg til integrerte hvitevarer, medfølger kun hvitevarer som står beskrevet i salgsoppgaven.

Midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.09.1986.

Miljø og energi



Visste du at boliger står for 30 prosent av all strømbroken i Norge?* Redusert strømregning og bedre inneklimate er viktig for de fleste boligeiere, og det kan du faktisk selv gjøre noe med. Gjennom et samarbeid med miljøorganisasjonen ZERO, kurses alle meglerne i Eie i energieffektive tiltak for boliger. Vil du vite mer og få nyttige råd og enkle tips, spør en megler eller les mer om energisparing under Info og dokumenter.

*NVE Energibruksrapporten 2012

Oppvarming:

Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad.

Energimerking:



Økonomi/drift

Fordeling Felleskostnader:

Kr. 5 070,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer blant annet felles byggforsikring, kommunale avgifter, tv-signaler fra Lyse, renter og avdrag på fellesgjeld, drift og vedlikehold og borettslaget.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96867169714, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.06.2014: 3,6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 19.06.2014: 34 683 095

Andel av saldo: 313 172

Første termin/avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.03.2032).

Takst:

Det foreligger boligsalgsrapport utarbeidet av Bjørn Åge Maribu v/ Takst Team AS, 01.07.2014

Forsikring med polisenummer:

IF Skadeforsikring, 562697.

Ligningsverdi:

Rekvirert, ikke mottatt. Utgjør normalt 25 % av boligens verdi for primærbolig, og 60 % av boligens verdi for sekundærbolig.

Forretningsfører:

Bate Boligbyggelag

Styregodkjenning:

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forkjøpsrett:

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og dernest boligbyggelagets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Sikringsordning:

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av BBL Finans.

Diverse

DIV.

Parkering:

Parkering i lukket garasjeanlegg. Rikelig med gjesteparkering.

Dyrehold:

I følger borettslagets ordensregler er det lov med én katt eller én hund. Ordensreglene er vedlagt i salgsoppgaven.

Diverse:

Rommene på loft er benevnt som rom for varig opphold selv om etasjen mangler forskriftsmessig rømning.

Offentlige forhold



Forpliktelser, rettigheter og servitutter:

Servitutter i grunn:

10.11.1986 20514 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Utleie:

I borettslagets vedtekter punkt 4-2 fremkommer det bestemmelser om utleie. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Vedtektene er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei/vann/kloakk:

Offentlig.

Regulering:

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med forslag til bestemmelser for plan 994, Ytre Tasta. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kjøpsvilkår

§

Overtagelse:

Etter avtale med selger.

Omkostninger:

Tinglysningsgebyr for overføring av hjemmel til andel i borettslag kr 430,-

Tinglysningsgebyr for pantedokument for andel i borettslag kr 430,-

Gebyr forkjøpsrett kr 4 300,-

Attestgebyr kr 206,-

Det gjøres oppmerksom på at det ved kjøp av andelsleilighet ikke betales dokumentavgift.

Samlede omkostninger ved prisantydning:

Kr. 5 366,-

Finansiering:

Eie har sin egen boliglånsavdeling som kostnadsfritt for deg innhenter tilbud på finansiering fra flere av de største bankene. Konferer ansvarlig megler, eller besøk oss på www.eieboliglan.no.

Eierskifteforsikring:

Selger har tegnet eierskifteforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 5.000.000,-. Egenerklæringskjema er vedlagt salgsoppgave.

Betalingsbetingelser:

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.

Vederlaget:

Det er avtalt fast provisjon på kr. 39 750,- samt grunn- og forsikringshonorar på kr. 3 950,-

Oppdragsnummer:

5414077

Internett: www.eie.no

Kjøpsinformasjon

i

Eier:

Joakim Gilje

Budgivning:

Som kjøper og selger hos Eie vil du få forelagt budjournalen på kontraktsmøtet. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at ingen bud kan ha akseptfrist før minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I henhold til gjeldende regler kan megler ikke formidle bud med akseptfrist kortere enn dette.

Hos Eie stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, se bilag til budskjema i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Sikkerhetsstillelse:

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset opptil kr 30 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 10 millioner. Ved kjøpesum over kr 10 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette så vil det tilfalle et tilleggsgebyr, som blir lagt til kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøte gi ansvarlig megler tilbakemelding at dette er ønskelig.

Solgt "som den er":

Solgt "som den er" avhendingsloven (avhl.) § 3-9:

Eiendommen selges iht. avhl. § 3-9, som innebærer at den selges i den tilstand den er under visning. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kapittel 3, enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jf. avhl. § 3-9, jf. § 1-2 (2). Selv om eiendommen er solgt "som den er", har eiendommen likevel mangel der dette følger av § 3-7 eller 3-8; når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte.

Eiendommen har også mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesum og forholdene ellers.

Alle interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedlagte egenerklæring fra selger, samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger. Hele salgsoppgaven må grundig gjennomgås av interessenten(e). I tillegg oppfordres interessenten(e) til å sette seg inn i alle relevante dokumenter fra forretningsfører, f.eks. vedtekter, årsberetning, eventuelle husordensregler mv.

Boligkjøperforsikring



Eie anbefaler kjøpere av boliger å tegne Boligkjøperforsikring.

Megler anbefaler kjøper å tegne Boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler for ytterlig informasjon.

Gå inn på www.norwegianbroker.no for ytterligere informasjon.

Megler



Avdeling:

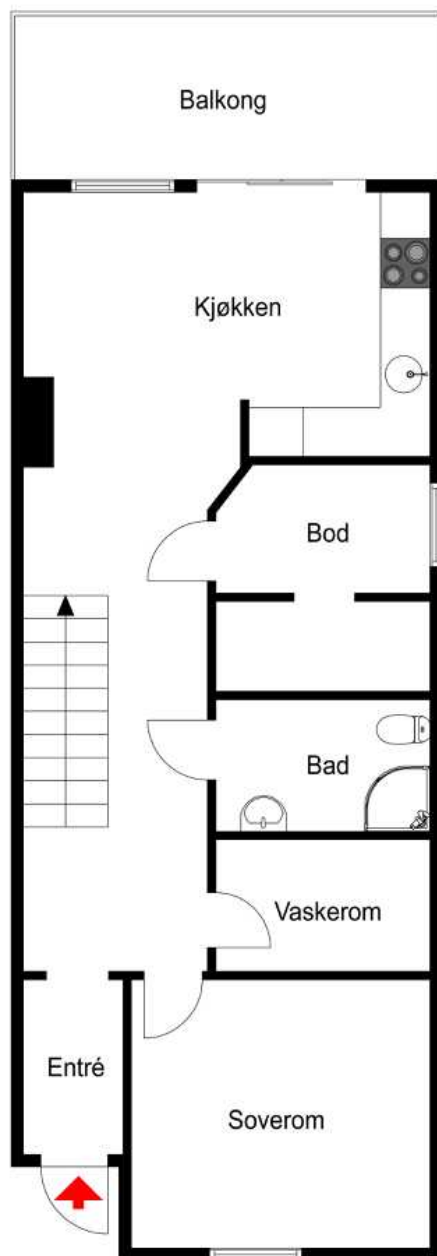
Eie Stavanger
Rogaland Eiendomsmegling AS,
org.nr. 991 089 888,
Østervåg 26,
tlf. 51 90 57 00, fax 51 90 57 07.
mm@eie.no

Ansvarlig megler:

Eiendomsmegler MNEF Linn Bjørlo
Tlf: 51 90 57 02, mob: 452 19 003, e-post: lb@eie.no

Salgsoppgaven er datert 27.08.2014

2. etasje

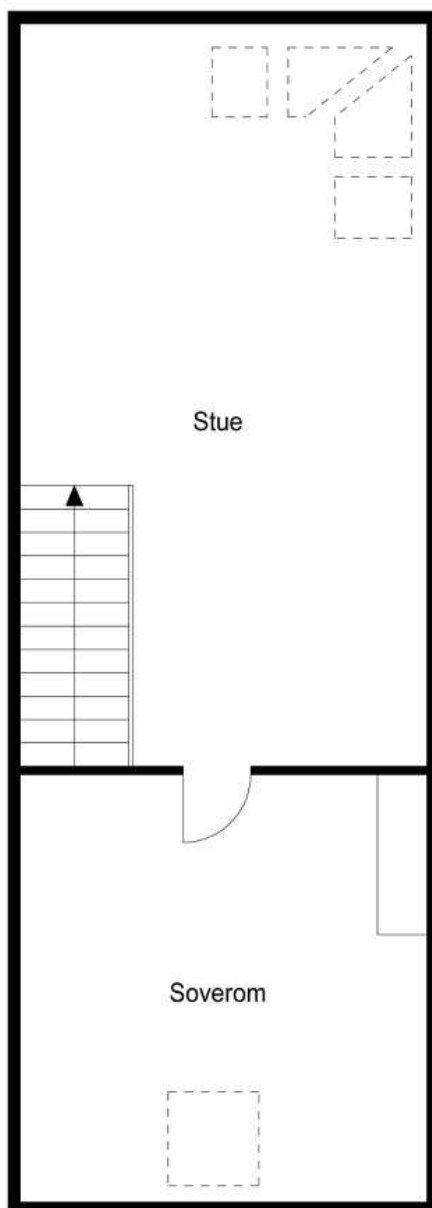


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.



DIAKRIT
SEEING IS BELIEVING™

Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

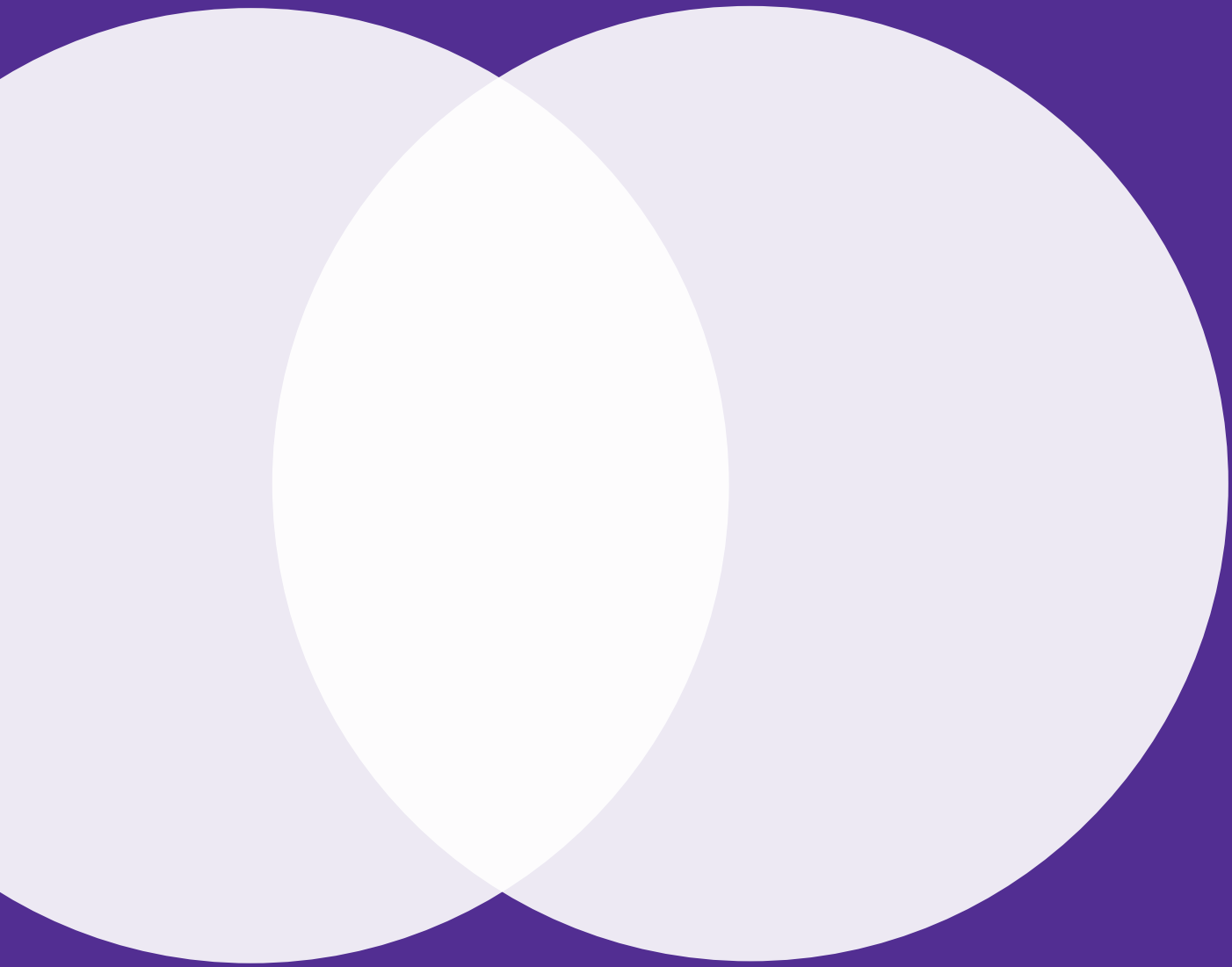


DIAKRIT
SEEING IS BELIEVING™

FOTO

Leilighet/andel

DIN
NYE
BOLIG





"Vi har satt pris på mange sene kveldstimer på terrassen, hvor det er sol hele ettermiddag og kvelden."

Joakim Gilje
Nåværende eier



Din nye
bolig:
Kjøkkenet



KJØKKEN

Herfra er det utgang til vestvendt balkong med ettermiddag- og kveldssol.





» ete «

KJØKKEN

Det er god plass til spisebord for flere personer.





Din nye bolig: Stuen



STUEN

Takvinduer har blitt byttet i senere tid.





= ete =

STUE

Lysmalte vegger og laminat på gulv.









= ete =

Din nye
bolig:

Soverommet



= etc =



Rommene på loft er benevnt som rom for varig opphold selv om etasjen mangler forskriftsmessig røyning.



SOVEROM

Hovedsoverommet er av meget god størrelse og har romslig skyvedørgarderobe.





Din nye bolig: Badet



» etc »

BADET

Badet er originalt fra byggeår, men har blitt oppgradert med fliser de senere år.

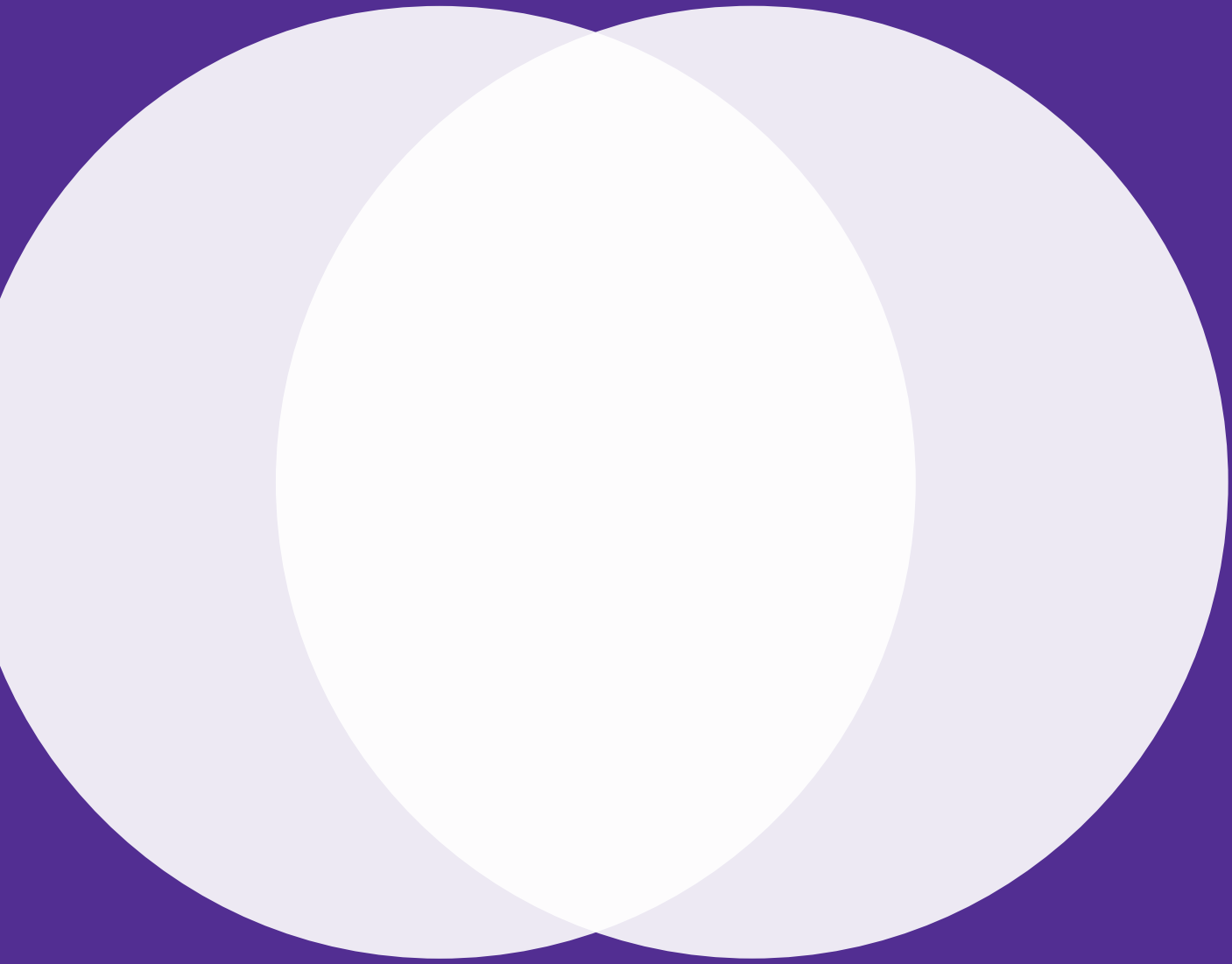




FOTO

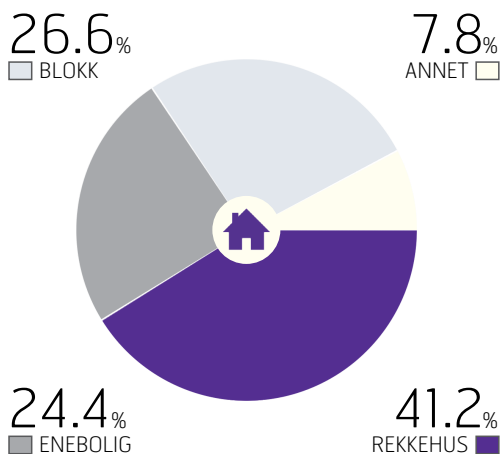
Nærområdet

DITT NYE NABOLAG



INFO

Ditt nye nabolag



TRANSPORT

Stavanger Sola	17.4 km
Stavanger	5.4 km
Hasseløyveien	0.2 km*

SPORT

Tastavarden fjellhall	0.6 km*
Tasta bydelsanlegg	0.8 km*
Toppform Tr.senter avd. Tasta	0.8 km*
SATS Tasta	1.4 km*

SKOLER, BARNEHAGER

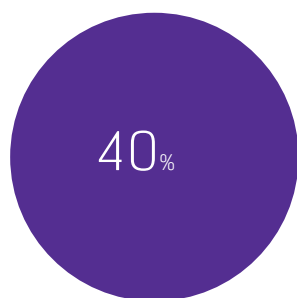
	NIVÅ	AVSTAND
Teinå skole	1-10 kl.	0.6 km*
Vardenes skole	1-7 kl.	0.7 km*
Tasta skole	1-7 kl.	1.1 km*
Tastarustå skole	1-10 kl.	1.3 km*
Tastaveden skole	8-10 kl.	3.2 km
Randaberg videregående skole	-	1.2 km*
Stavanger offshore tekniske skole	-	3.6 km
Bamsebu andelsbarnehage	0-6 år	0.2 km*
Dusavik barnehage	0-5 år	0.2 km*
Scalabarnehagen - Eskelandsgeilen	0-6 år	0.3 km*

VARER/TJENESTER

Tasta Senter	1.4 km*
Straen Senter	4.9 km
Rimi Tasta	1.3 km*
Coop Marked Randabergveien	3.4 km
Apotek 1 Tasta	1.4 km*
Vitusapotek Tasta	3.3 km
Straensenteret Vinmonopol	4.9 km
Randaberg Vinmonopol	5.5 km
Matkroken Tasta	0.4 km*
Rema 1000 Dusavik	0.6 km*
Grødem Gomat	1.3 km*
Mix Romsøe's Conditori	4.5 km
Shell Select Vardeneset	0.2 km*
Shell Randabergveien	3.1 km

FAKTA OG

DEMOGRAFI



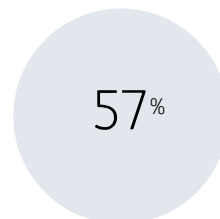
ER BARNEFAMILIER

26%	ER GIFT
32%	HAR HØYSKOLEUTDANNING
46%	HAR INNTEKT OVER 300.000
79%	EIER SIN EGEN BOLIG
77%	AV BOLIGENE ER ELDRE ENN 20 ÅR
66%	BOR I ENEBOLIG ELLER REKKEHUS
92%	AV EIENDOMMENE HAR PRIS OVER KR. 2,5 MILL

I DETTE

OMRÅDET

ER I GJENNOMSNITT



AV BOLIGENE OVER 120 KVM

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (* Distanse i luftlinje). Eiendomsprofil AS eller kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i

Nærområdet

"Herfra er det enkelt å komme seg til byen, samtidig som det er gode turmuligheter rett i nærområdet. Vi har satt stor pris på en badeplass om sommeren."

Joakim Gilje
Nåværende eier



= ete =

FOTO /

Nærområdet



NÆROMRADET

Barnevennlig og rolig beliggenhet i et veletabert og trivelig område på Tasta. Det er lekeplass på feltet og like i nærheten finner man idrettsanlegg og flotte tur- og rekreasjonsområder. Gatene er avskjermet for biltrafikk, og det er flere skoler og barnehager i nærheten.









Intro

Kort om oss

Linn Bjørlo startet sin karriere i Bjørgvin Eiendomsmegling i Bergen før hun flyttet tilbake til hjemtraktene og begynte i Eie Stavanger i 2011. Hun kan vise til meget gode salgsresultater og høy tilfredshet både blant våre kjøpere og selgere. Linn selger alle typer eiendom og har sin utdannelse fra Handelshøyskolen BI Bergen.

Mine kontaktdetaljer er som følger: **Mobil:** 452 19 003 /
Direktenr. kontor: 51 90 57 02
E-post: lb@eie.no

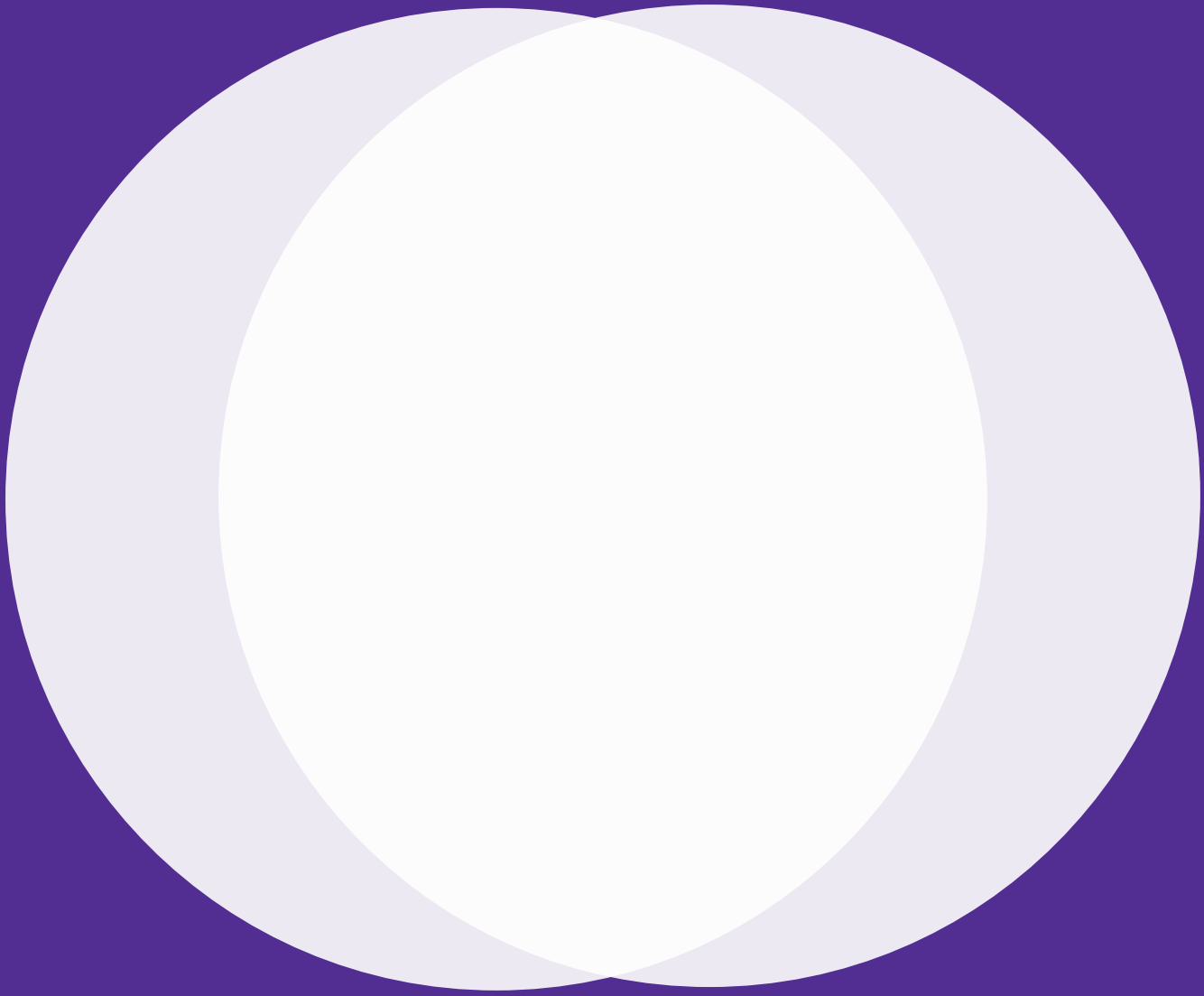
Stavanger kontoret, Rogaland eiendomsmegling er et veletablert kontor som ble startet opp i 1996. Vi er et dynamisk kontor med en god sammensetning av lang erfaring og kompetanse blant våre ansatte. Vi er opptatt av kvalitet og å yte god service til våre kunder enten de skal selge hjemmet sitt eller er på jakt etter et nytt. Vår portefølje består av boliger i hele Rogaland fylke samt fritidseiendommer på Sør-Vestlandet.

Eie eiendomsmegling er Norges største privateide meglerkjede med 23 kontorer i Norge. Eies visjon er å drive skikkelig eiendomsmegling, og dette har alle Eies meglere under huden. Kunder av Eie skal oppleve oss som verdiskapende enten vi forvalter boligselgerens viktigste verdier på best mulig måte eller oppfyller boligdrømmen for boligkjøper. Vi er en innovativ kjede som markedsfører våre boliger i mange forskjellige kanaler både tradisjonelt og digitalt.

DOKUMENTASJON

Leilighet/andel

DOKUMENTER





OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*

Andel i Tastaforen Borettslaget

Leilighet
Dusaviksvingen 9D
4028 STAVANGER

Gnr. 29 Bnr. 691
Leilighet Andelsnr: 35
Eier av adkomstdok.: Joakim Gilje
STAVANGER KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Bjørn Åge Maribu

AUTORISERT FORETAK
TAKST TEAM AS

Org.nr: 911 571 757

Oppdrag
20142063 BÅM

Bef.dato
01.07.2014



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.



Gnr. 29 Bnr. 691
Leilighet - Dusaviksvingen 9D, 4028
STAVANGER
STAVANGER KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKST TEAM AS
Org.nr: 911 571 757



Rapporten er utført med tanke på salg av eiendommen.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger på Vardeneset. Sentralt beliggende med kort vei til samferdsmidler, skoler, barnehage bensinstasjon og butikk.

Ligger i etablert boligområde.

Standard som fra byggeåret.

Da eiendommen tilhører et borettslag, og utvendige vedlikeholdskostnader i stor grad tilfaller borettslaget, er ikke leiligheten besiktiget utvendig.

Konklusjon tilstand

Leiligheten er i normalt god stand.

Det ble ved befaringen registrert noen anmerkninger som beskrevet i rapporten, - spesielt nevnes utettheter i membran på baderommet.

03.07.2014



Bjørn Åge Maribu
Takstmann MNTF

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
01.07.2014

Side:
4 av 11



Gnr. 29 Bnr. 691
Leilighet - Dusaviksvingen 9D, 4028
STAVANGER
STAVANGER KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKST TEAM AS
Org.nr: 911 571 757



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Joakim Gilje Tlf.: 991 63 563

Besiktigelse, tilstede

Dato: 01.07.2014 - Bjørn Åge Maribu Takstmann Tlf.: 51 50 24 38 / 901 15 034
- Joakim Gilje Tlf.: 991 63 563

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Eiendomsdata på nett.
	Eiers egenerklæring	Ikke fremlagt ved befaring.
Andre dok./kilder:	Eier	Opplysninger gitt ved befaring/telefon.
	Megler	Iht. opplysninger gitt ved bestilling av rapport.

Kildehenvisninger

Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.

Eier: Adresse, andels/aksjenr.
Megler: Tilleggsinfo. registerbet., bruksnr.

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Ikke fremlagt.

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 29 Bnr. 691
Eier av adkomstdok.: Joakim Gilje

Etasje: 2. og loft

Selskap/borettslag: Tastaforen Borettslaget

Leilighetstype: Andelsleilighet

Andelsnr.: 35

Tomt: Eiet tomt. Tomten eies av borettslaget.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
01.07.2014

Side:
5 av 11



Gnr. 29 Bnr. 691
Leilighet - Dusaviksvingen 9D, 4028
STAVANGER
STAVANGER KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKST TEAM AS
Org.nr: 911 571 757



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår: 1986. Opplyst av eier
Anvendelse: Arealene er oppmålt innvendig på stedet.
BTA er anslått.

Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Leilighet - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
2. etasje	67	61	54	7	Vindfang, trapperom/gang, soverom, vaskerom, to boder, kjøkken/allrom, bad/wc BTA er anslått
Loft	37	37	37		Loftstue, soverom Rommene er benevnt som rom for varig opphold selv om etasjen mangler forskriftsmessig rømning.
Sum bygning	104	98	91	7	

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
01.07.2014

Side:
6 av 11



Gnr. 29 Bnr. 691
Leilighet - Dusaviksvingen 9D, 4028
STAVANGER
STAVANGER KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKST TEAM AS
Org.nr: 911 571 757



Leilighet - romfordeling

Etasje	Primærrrom	Sekundærrrom
2. etasje	Vindfang, trapperom/gang, soverom, vaskerom, kjøkken/allrom, bad/wc	To boder
Loft	Loftstue, soverom	

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
01.07.2014

Side:
7 av 11



Beskrivelser - Leilighet

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre med isolerglass.	
Påkostninger:	Vinduer fra 2014.	
Vurderinger:	Normal elde på vinduene.	TG: 1
Levetider:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører i tre med isolerglass.	
Påkostninger:	Entredør fra 2012, og terrassedør fra 2013 iflg. eier.	
Vurderinger:	Normal elde/slitasje.	TG: 1
Levetider:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	

Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelse:	Takvindu i tre med isolerglass.	
Påkostninger:	Takvinduer fra antatt 2011/2012.	
Levetider:	Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.	

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Elementpipe.	
--------------	--------------	--

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Betong og tre.	
Vurderinger:	Normale skjevheter i støpte etasjeskillere og etasjeskillere i tre. Knirk i gulvet på loftet. Takvinduene gir liten lystilgang på loftet.	TG: 1



Levetider: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

2. etasje - Bad/wc

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.

Påkostninger: Baderommet er originalt.

Vedlikehold ol: Fliseleggingen har en ufagmessig karakter.

Vurderinger: Utettheter i overgangen mellom sluk og belegg (membran) klemring mangler. Det er også rifter i belegget ved sluket. TG: 3
Flisene ser ut til å være lagt oppå originalt gulvbelegg. Ved dørterskel er det ingen synlig membran, overgangen er fuget. Sprang i fliser ved dusj, bom i enkelte gulvfliser. Baderomsgulvet er i hovedsak etablert uten fall, noe lokalt fall i dusjen. Noe vannansamling på baderomsgulvet er påregnelig.

Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.

Overflater på innvendige vegger

Vurderinger: Registrert mindre fukt i nedre del av fliser i dusjen, av påregnelig art på denne type konstruksjon. Ingen rissdannelser er registrert ved befaringen. TG: 1

Merknad: I baderom med dusjing direkte på flisegulv/vegger vil man naturlig få et fuktoppsug i fliser/limsjiktet. Omfanget av fukten vil variere i forhold til hvor porøse flisene er.
Det vil derfor være normalt med utslag på fuktmåler i denne type konstruksjon, og det vil derfor i hovedsak være rissdannelser i flisefuger som vil kunne gi indikasjoner på eventuell skadelig fukt i konstruksjonene.

Levetider: Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Vaskerom

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.



2. etasje - Vaskerom

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse:	Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.	
Påkostninger:	Originalt vaskerom.	
Vurderinger:	Originalt gulvbelegg på vaskeromsgulvet. Motfall på gulvet i forhold til sluk.	TG: 2
Levetider:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.	

Overflater på innvendige vegger

Vurderinger:	Enkelte rifter i sveis/skjøt på veggvinyl.	TG: 1
--------------	--	-------

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

2. etasje - Kjøkken/allrom

Overflater på innvendige vegger

Vurderinger:	En sprukket veggflis over komfy.	TG: 1
--------------	----------------------------------	-------

Kjøkkeninnredning

Påkostninger:	Innredning fra 2007.	
Vurderinger:	Normal bruksslitasje på kjøkkeninnredningen. Noe oppsvelling i skapskrog under vask.	TG: 1

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

2. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Vurderinger:	Noe oppsvelling i laminat etter vannsøl.	TG: 1
--------------	--	-------

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Vannrør og avløpsrør av standard utførelse. Anlegget er ikke nærmere kontrollert.	
Levetider:	Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år Normal levetid for lodding er 25 til 75 år	



Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Vurderinger: Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber. TG: 1
Tapet tilkoplingspunkter på vannlås under vask på kjøkkenet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Vurderinger: Bereder fra byggeåret 1986, det anbefales å etablere avløp fra TG: 2
sikkerhetsventilen.

Luftbehandling, generelt

Vurderinger: Ventilasjonsanlegget er originalt, kontroll/tiltak må påregnes. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: El. installasjoner tilpasset byggets funksjoner.
Anlegget er ikke nærmere kontrollert.

Vedlikehold ol: På generelt grunnlag anbefales el. anlegget kontrollert ved eierskifte. Faren TG: 1
for skader/defekter på el. anlegget øker med årene.

Vurderinger: Anlegget er ikke nærmere kontrollert, men iøynefallende forhold TG: 1
kommenteres, som:
Ved entre mangler det en lysbryter/deksel på bryteren.

Levetider: Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.
Normal levetid for jordkabel er 30 til 50 år.
Normal levetid for panelovner er 20 til 40 år.

Annet

Loft

Annet

Vurderinger: Loftsetasjen har ikke forskriftsmessig rømning. Rømning fra etasjen er kun TG: 2
via innvendig trapp.
Loftsetasjen har også liten lystilgang, mindre enn krav i tekniske forskrifter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Eie Eiendomsmegling Stavanger **Oppdragsnr.** 5414077

Adresse Dusaviksvingen 9 D
Postnr. 4028 Sted Stavanger
Gnr. 29 Bnr. 693 Snr./andelsnr./aksjenr. 35 Festenr.
Er det dødsbo? Nei Ja Avdødes navn
Når kjøpte du boligen? 2014 Hvor lenge har du bodd i boligen? 6 år Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.? Ja
Selgers navn Joakim Løvåsvåg Gilje
Mobilnummer 99163563 E-post jgilje@jgilje.net

Med verdi- og lånetakst
 Med boligsalgsrapport
 Uten takst (ikke mulig å tegne)








SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse Ref.: boligsalgsrapport
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort
Beskrivelse Omtapetsering / maling på bad
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses
Navn
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud e.l.?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger: JLG

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse _____
9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Hvis nei, gå videre til punkt 10.
 Nei Ja Beskrivelse Det var tidligere hull i beslag ved ett av takvinduene. Både vindu og tak er senere byttet. 
- 9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?
 Nei Ja Beskrivelse Hele taket har vært byttet
- 9.2 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses
Navn Byggmester Sagen
10. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Hvis nei, gå videre til punkt 11.
 Nei Ja Beskrivelse _____ 
- 10.1 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses
Navn _____
- 10.2 Foreligger det samsvarserklæring? (I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse _____ 
11. Kjenner du til om det er utført kontroll ved el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?
 Nei Ja Beskrivelse _____
12. Kjenner du til arbeid som krever faglige kvalifikasjoner utført av ufaglærte, ut over det som er nevnt tidligere?
 Nei Ja Beskrivelse _____
13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse _____
14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/ krav/ manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse _____
15. Selges eiendommen med utleie leilighet eller hybel? Hvis nei, gå videre til punkt 16.
 Nei Ja Beskrivelse _____ 
- 15.1 Er utleieleiligheten(e) godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse _____ Siste målte radonverdi _____ 
16. Kjenner du til om det er innredet/ bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17
 Nei Ja Beskrivelse _____
- 16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse _____
17. Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse _____
18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse _____
19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør;
 Nei Ja Beskrivelse _____ 
- SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**
20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse _____
21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse Fasaden planlegges malt til neste år 

Initialer selger: JLG

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust International Underwriters Ltd sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er **bindende** for AmTrust International Underwriters Ltd i **6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.**

Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres.
Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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



Mer informasjon om eierskifteforsikring og avhendingsloven. Se eventuelt norwegianbroker.no

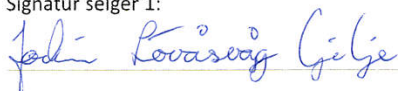
Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten, begrenset til tre måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.

Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato

Sted

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

Initialer selger:

JG

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Vedtekter

for B/L Tastaforen, org nr 951 271 381, tilknyttet Stavanger Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 17. mars 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Stavanger Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har kommunen og andre juridiske personer rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 (4). andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR TASTAFOREN BORETTSLAG.

(Oppdatert 18.okt.94)

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted,- slik vi gjerne ønsker.

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

Jeg forplikter meg derfor å overholde følgende regler:

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

MELD FRA TIL GORGON VAKTMESTERSERVICE (TEL. 51541488 ELLER MOBILTEL. 94670947) UMIDDELBART OM VESENTLIGE SKADER SOM OPPDAGES I BOLIGEN. DENNE TJENESTE ER TILGJENGLIG HELE DØGNET. Det vil senere bli tatt standpunkt til hvem som skal belastes for arbeidet. Rent generelt er andelseier ansvarlig for det indre vedlikehold/repasasjon,- borettslaget for det ytre.

Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

BORETTSLAGET ER TILKNYTTET FELLESANLEGG FOR RADIO OG TV. OPPSETTING AV EGNE ANTENNER TILLATES IKKE.

UTENDØRS TØR KING AV TØY SAMT STØYENDE ARBEID NÅ IKKE SKJE PÅ SØN- OG HELLIGDAGER ELLER 1. OG 17. MAI. Vis hensyn til naboene.

PLENER OG BEPLANTNING.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek. SYKLING PÅ PLENER OG LEKEPLASSER ER IKKE TILLATT.

FOTBALLSPARKING.

FOTBALLSPARKING SKAL KUN FOREGÅ PÅ BORETTSLAGETS FOTBALLØKKE. DET HENSTILLES TIL DEN ENKELTE BEBOER Å VÆRE BEHJELPELIG MED AT DETTE PÅBUD OVERHOLDES.

RO I BOLIGENE.

I tiden kl. 2300 - 0600 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter eller annen høyvolummusikk ikke tillatt.

KJØRING/PARKERING.

Overhold trafikk- og parkeringsbestemmelsene i borettslaget.
KJØR SAKTE OG MED OMTANKE INNENFOR BORETTSLAGETS OMRÅDE. BE-
NYTT PARKERINGSPLASSENE.

SÆRLIG FOR REKKEHUSENE.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trappe-
rom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke
sjenerer andre.

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

Det tilligger beboerne å holde felles trapper og rom rene. Ren-
gjøringen utføres etter overenskomst.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene
for skitt. Oppståtte skader av en slik forsømmelse kan medføre
ansvar.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes, husk sortering og
kast det på rett plass.

HUSDYRHOLD.

DET TILLATES KUN Å HA EN HUND ELLER KATT PR. BOENHET.

Husdyret skal merkes med eiers navn og adresse. Hundeeier på-
legges dessuten å følge de generelle bestemmelser om båndtvang.
Tillatelsen er gitt under forutsetning av at husdyret ikke er
til klar sjenanse for de øvrige beboerne.

DET ER IKKE TILLATT Å HA DYR I PENSJON ELLER DRIVE OPPDRETT.

Det er dog tillatt å passe et dyr for familie, nabo eller
venner midlertidig ved ferie, sykdom etc.

ANDRE HUSDYR (ENN HUND/KATT), SOM FERDES UTE, TILLATES IKKE.

Alle husdyreiere i borettslaget har plikt til å fylle ut
registreringsskjema for husdyr og returnere skjemaet i ut-
fyllt og signert stand til oppgitt adresse snarest og senest
1 måned etter innflytting eller senere anskaffelse av husdyr.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver
skade som min hund/katt måtte påføre person eller borettslag-
ets eiendom, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på
blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt
husdyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener o.l.

Det oppfordres til husdyreierne å passe sine dyr på en slik
måte at det kan være til gagn for alle.

REGLER FOR HUSDYRHOLD

Erklæring

Undertegnede, som har tillatelse til å holde hund / katt i borettslaget, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

Hunder skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes at enhver hunde / katte-eier er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller stiftelsens eiendom, f. eks. skraper på dører og karmner, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener o.l.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne husdyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Stavanger, den _____

Leietaker _____

Husdyr _____

Adresse _____

Årsberetning 2013 for Borettslaget Tastaforen

I. Beliggenhet og virksomhet

Borettslaget Tastaforen ligger i Stavanger kommune, og har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig, og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

II. Arbeidsmiljø

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er definert som virksomhet og er lovpålagt å ha et HMS system gjennom "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Det innebærer at styret skal kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og gjennomføre tiltak for å hindre at slikt skjer.

HMS arbeid i borettslag vil si å verne om liv, helse og materielle verdier og skape et godt og trygt miljø. Styret skal ivareta internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

III. Påvirkning av ytre miljø

Miljøpåvirkningen av borettslagets aktiviteter kommer i hovedsak fra energiforbruk og avfall, og vurderes som normalt for boligselskap.

IV. Tillitsvalgte

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder	Pål Hjelm *	Dusaviksvingen 25
Styremedlem	Grethe Hinna	Dusaviksvingen 75
Styremedlem	Nina Elisabeth Vikshåland	Dusaviksvingen 19 D
Varamedlem	Bjørn Iver Fagerli *	Dusaviksvingen 20 A
Varamedlem	Espen Eide Osbakk *	Dusaviksvingen 21

Medlemmer merket med * er på valg.

V. Styrets arbeid

Møtevirkosomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 10 protokollerte saker har vært behandlet.

Vi ønsker nye andelseiere velkommen til borettslaget.

Arrangement

- Det har vært avholdt Vår/Høst 2013 dugnad for å rydde uteområdene i borettslaget.
- Styret har deltatt på kveldskurs for nye tillitsvalgte arrangert av Bate boligbyggelag.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- vedlikehold av eiendommen, skadeforebygging, utskiftinger
- renovering av eiendommen /skyvedører
- inngåtte kontrakter/kontraktforhandlinger Anticimex.
- Vedlikehold Aktivitetshuset.

Styret har jobbet med å tilpasse internkontrollsystemet til borettslagets art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse som er nødvendig for å etterleve helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Styrets planer:

Styret har følgende planer for videre arbeid:

- større renoveringsarbeid Vinduer

VI. Borettslagets drift og økonomi

Forretningsførrel og revisjon

Bate Boligbyggelag utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.

Borettslagets eiendom og forsikring

Borettslaget består av i alt 108 boliger.

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i IF Skadeforsikring AS. Egenandel ved skader utgjør kr 6 000,-. Forsikringen inkluderer en avtale med Anticimex om bekjempelse av skadedyr. Melding om skadedyr meddeles Anticimex direkte av beboer eller styret på telefon 815 48 250. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle forsikringssaker!

Økonomi

Årsoppgjøret viser en endring i disponible midler på kr 108.921,-

Netto disponible midler er pr. 31.12.2013 kr 1.756.619

Årets resultat er kr 1.496.934,-

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Borettslagets driftskonto er i Sparebank 1 SR-Bank.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Når det gjelder borettslagets lån og vilkår for øvrig, vises til notene i årsoppgjøret.

Andre inngåtte og løpende avtaler:

- Avtale om forretningsførsel inkl. Portal hos Bate boligbyggelag
- Leveranse av TV-pakke/ internett fra Lyse AS
- Avtale om skadedyrbekjempelse hos Anticimex
- Avtale om vaktmestertjenester med Bo- og Eiendomsservice
- Borettslaget er medlem av sikringsordning i BBL Finans

Stavanger, 26/2-2014

I styret for Borettslaget Tastaforen


Leder


Styremedlem


Styremedlem

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Jacobsen

Dato utkjørt: 19.06.14 Side 1 av 2

Borettslaget Tastaforen	Vår ref.: 168/35	Fødselsdato eier: 08.12.1982
Dusaviksvingen 9 D	Type: Borettslag	
4028 STAVANGER	Eiere: Joakim Løvåsvåg Gilje	
Organisasjonsnr: 951 271 381	Andelsnr: 35	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 5 070

Boligselskap er tilknyttet sikringsfond

Fellesutgifter: Fellesutgifter 5 070

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	313 171	Gjeld siste årsoppg.:	293 649
Klient ajourf. lån:	34 683 094	Klient gj. s. årsoppg.:	32 914 881

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96867169714, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.06.2014: 3.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 19.06.2014: 34 683 095

Andel av saldo: 313 172

Første termin/avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.03.2032)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Nina Elisabeth Vikshåland

Adresse: Dusaviksvingen 19 D

Postnr/-sted: 4028 STAVANGER

E-post: tastaforen@lyse.net

Webside: www.tastaforen.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 19.06.2014

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

6: Ligning - 2013

Annen formue:	15 730	Gjeld:	293 649	Andre inntekter:	411
		Utgifter:	10 644		

7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	166 000
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	35

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1986

Gårds/bruksnr: 29/694, 29/692, 29/695, 29/691, 29/693

Bygningstype: Småhus i kjede/rekke

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: 562697

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	05.09.1986		
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BOA	110
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold tillatt:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Type E
Ansiennitetsregler:	1 - 1. Andelseier i borettslaget		
	2 - 2. Medlem i Bate / Storbyansiennitet		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Jacobsen

Dato utført: 19.06.14 Side 2 av 2

Borettslaget Tastaforen	Vår ref.: 168/35	Fødselsdato eier: 08.12.1982
Dusaviksvingen 9 D	Type: Borettslag	
4028 STAVANGER	Eiere: Joakim Løvåsvåg Gilje	
Organisasjonsnr: 951 271 381	Andelsnr: 35	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

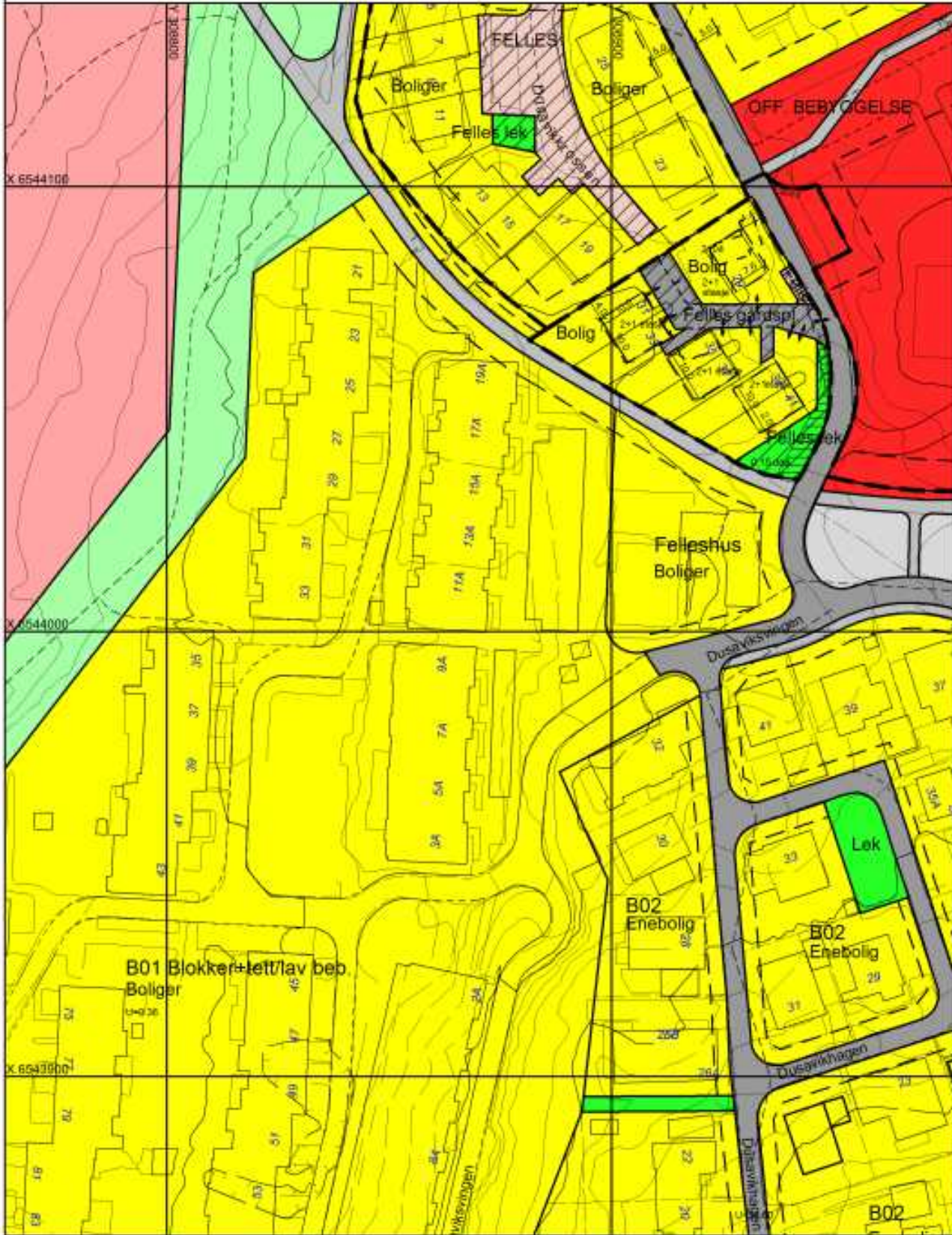
- Lav blokkbebyggelse i flere bygninger og eneboliger i rekke - totalt 108 boliger.
- Dyrehold tillatt.
- Oppstilling/parkeringsplass
- Skadedyrbekjempelse med Actum AS (rotter/mus)
- Serviceavtale med skadedyrsenteret (maur)
- Service på brannvernutstyr med Trygg Skandnavia AS
- Vaktmestertjenester med Bo og Eiendomsservice AS
- TV signaler fra Lyse
- styret planlegger en renovering og vil i den forbindelse ta opp ett lån på ca 4,7 millioner
- Medlem av sikringsordning i BBL Finans.

Reguleringsplankart

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:1000
Dato: 13.02.2014



STAVANGER KOMMUNE



Tegnforklaring regulering

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrænse
- Eiendomsleg

Bygninger

- Takoverbygg kant
- Trapp inn/i bygg kant
- Veranda

Matrikkel Adresse

- Tekst for Vegadresse

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m usikker
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m usikker
- Høydekurve 1m
- Føresetningskurve 5m
- Føresetningskurve 1m usikker
- Føresetningskurve 1m
- Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

- Elv/bekk

Vegsituasjon

- Veg
- Ytterkant forbau
- Fortaukant
- Annen vegkant
- Avgrensning mot annen vegkant
- Avgrensning mot avkjørsel
- Gang/Sykkelveg
- Føresetningsplass kant
- Vegbom
- Vegdekkkant
- Gang/Sykkelveg kant
- Gangvegkant

Annen samferdsel

- St

Stedsnavn og andre tekster

- Navn på samferdsel

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune/kommune)
- Akseptnyttig forsamlingslokale (grendehus m.v.)
- Bæringslagson
- Område for jord- og skogbruk
- Kjønnveg
- Gate med forbau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområde
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Grav- og urnelund
- Fellesområde
- Felles lekseanlegg for barn
- Felles gårdsplass
- Annat fylkesanlegg for flere stedsområder
- Kontaktlednett
- Høyspenningsanlegg (høyspenningstransformatorstasjon, ledningsstasjon)
- Område for rekreasjonsområde
- Praktisone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Føresetningsgrense
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerert borteigrensning

- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forbeholdes fremst
- Reguleret sørelinje
- Frostelinje
- Reguleret parkeringabelt
- Målelinje/Avstandelinje
- Avkjørsel
- Påskrift feltsann
- Påskrift reguleringsformål/vegføremål
- Påskrift areal
- Påskrift utnyttning
- Påskrift brodde
- Påskrift radius
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



STAVANGER KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 994, YTRE TASTA

Stadfestet av fylkesmannen 30.11.82.

Tilføyelse til §8 i hht. byplansjefens vedtak datert 16.06.06

Tilføyelse av §3.1 i hht. byplansjefens vedtak datert 12.01.07.

Tilføyd § 7A i hht. byplansjefens vedtak av 11.04.2011 i medhold av PBL 2008 § 12-14.

Tilføyd § 3.2 i hht. byplansjefens vedtak av 19.10.2012 i medhold av PBL 2008 § 12-14.

§ 1

Det regulerte området er vist på plan datert 19.06.81. Planen består av to deler.

§ 2

Til planen hører en illustrasjonsplan.

Med unntak av feltene 2, 5 og 7 skal byggetillatelse bare gis på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

Krav til bebyggelsesplan:

§ 3

Planen skal vise:

- a) Områdets utstrekning. Tomtedeling. Bebyggelsens plassering og utforming: Etasjetall, takvinkel, møneretning, mønehøyder, gesimshøyder og grunnmurshøyder.
- b) Plassering av eventuelle levegger, boder, leikeplasser og evt. andre fellesanlegg.
- c) Terrengbehandling, som viser både eksisterende og nytt terreng. Eksisterende vegetasjon, steingjerder o.l. som skal bevares, og nødvendige beskyttelsesgjerder skal vises spesielt.
- d) Internt trafikkopplegg samt opplegg for parkering.
- e) Når bebyggelsesplanen forutsetter brannvegg, B 30 vegg og takflater som må sikres mot brann på tilsvarende måte, skal disse vises i bebyggelsesplanen.
- f) Bebyggelsesplanen skal presenteres på en måte som også viser omgivelsene, herunder omkringliggende bebyggelse og tilknytning til overordna veinett for ulike trafikkgrupper.
- g) I feltene 1, 2, 12 og 19 skal det settes av plass til transformatoriosk. Utbyggeren av disse feltene skal kontakte elektrisitetsverket før bebyggelsesplanen utarbeides.

§ 3.1

Innenfor utbygd felt B01, tillates påbygg og takoppløft med dimensjon og utforming som vist på fasadetegning stemplet byplan 12.01.07, på Dusaviksvingen 25, 33, 39, 49, 55, 77, 89 og

101, Dvs. på de enhetene som opprinnelig er bygd ut med nord-syd hellende takflate med takterrasse. Se side 5

§ 3.2

For felt 4 er påbygg tillatt i tråd med situasjonsplan og tegninger datert 19.09.2012

Området for eneboliger og eneboliger i rekke.

§ 4

Bygninger kan bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningene kan plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen.

Vedlikehold på vegg i nabogrense skal tillates fra nabogrunn.

§ 5

I felt 2 kan bygningene være i inntil 1½ etasje med takvinkel mellom 27° og 38°. Det tillates ikke knevegg. Mønehøyde må ikke være større enn 7 m over gulvet i 1. etasje.

I felt 5 og 7 skal bygningene være 1½ etasje med takvinkel mellom 38° og 45°.

Møneretninger er vist på plankartet.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje.

§ 6

For felt 2, 5 og 7 gjelder følgende:

Med byggemeldingen skal det følge kart som viser terrengbehandling (koter for eksisterende og nytt terreng).

Bygningsrådet fastlegger endelige kotehøyder for topp grunnmur.

Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 7

For Gjerdeveien 118 A og 118 C tillates ikke større tilbygg eller øking av antall leiligheter. Boligene skal ha atkomst fra regulert gangveg.

§ 7A

Konsentrert boligbebyggelse

Det skal kun etableres en boenhet per bolig.

Det tillates oppført boliger med pulttak og saltak. Ved pulttak skal ikke øverste gesims overstige 7 meter og nederste gesims 5,8 meter. Ved saltak er maks mønehøyde 8 meter. Maks BYA = 28%

Vf er felles for boliger innenfor felt KS1.

Områder for tett/lav bebyggelse.

§ 8

Minste tomtebredde skal være 7,0 m. Unntatt fra dette er endeleiligheter når disse utformes spesielt.

Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom. Det private uterommet for hver bolig skal være minst like stort som hele boligflata.

For eksisterende bebyggelse i boligrekken kalt B21a, tillates tilbygg under forlengelse av laveste takflate.

Område med spesiell historisk og kulturell verdi.

§ 9

Gårdsanlegget ønskes bevart i sin helhet som et eksempel på eldre landbruksbebyggelse på Ytre Tasta. Innvendig kan bygningene moderniseres i tråd med huseierens ønske innenfor ramma av bygningsloven og byggeforskriftene.

Område for boliger og ernæringsvirksomhet.

§ 10

Ervervsvirksomheten skal ha hovedinngang fra gangvegen.

Område for offentlig bebyggelse sør for gjerdeveien.

§ 11

Bygningene skal ha hovedinngang fra hovedgangvegen.

Friområde.

§ 12

I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde.

I området kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveier.

Trafikkareal.

§ 13

Trafikkarealet skal opparbeides etter planer som viser disponeringen til ulike bruks- og trafikkformål. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesbestemmelser.

§ 14

Levegger i nabogrense og innenfor de viste byggelinjer tillates i en høyde inntil 1,80 m og i en utstrekning som fastsettes av bygningsrådet. Innhegning tillates i en høyde inntil 0,90 hvor ikke noe annet er bestemt. Levegger skal vises ved byggesøknad.

§ 15

Der støyvoller eller skjermes er vist på reguleringsplanen, skal disse bygges samtidig med opparbeiding av feltet/tomt.

Der voller/skjemmer er vist innenfor regulert boligareal, skal de bygges av den som står for utbygginga av feltet/tomta etter planer godkjent av bygningsrådet.

§ 16

Innenfor boligområdene kan det tillates mindre ervervsvirksomhet og andre virksomheter når det ikke sjenerer boligene med trafikk eller på annen måte.

§ 17

Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares. Parksjefens vegetasjons- og landskapsvurdering skal foreligge i tilknytning til den enkelte bebyggelsesplan.

Eksisterende steingjerder, flyttstein og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

§ 18

Tomtene må ikke beplantes slik at det sjenerer kjøretrafikken. Innenfor viste frisiktssoner skal det være fri sikt i 0,5 m høyde over veien.

§ 19

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene. Innenfor ramma av bygningslovens og bygningsvedtektene for Stavanger.

Tillatt påbygg/takoppløft, jf. §3.1





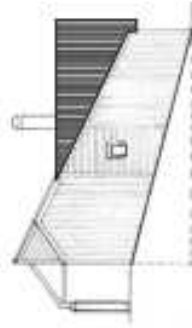
Plan 994 felt 4 E
 Godkjent med byplansejens vedtak
 datert 19.10.2012 (sak 12/10043)

TERRASSEN I KILBERGET OG SVØI TILS BROTTER LØVÅRDEDE KLASSEDIVISIONEN I E.
 SPESIFISKE FORSLÅNINGER FOR GJENNOMFØRING AV PROJEKTET ER FØLJENDE:

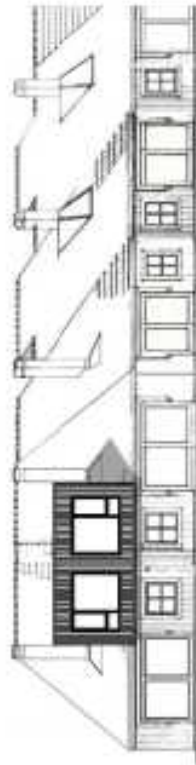
holabergget borettslag - utvalget	saksbehandler og innstiller Berntsen, T. / 099. 887. 888. 700. 701.	ankningsorgan forvaltet	1.798	02.1
			19.08.12	



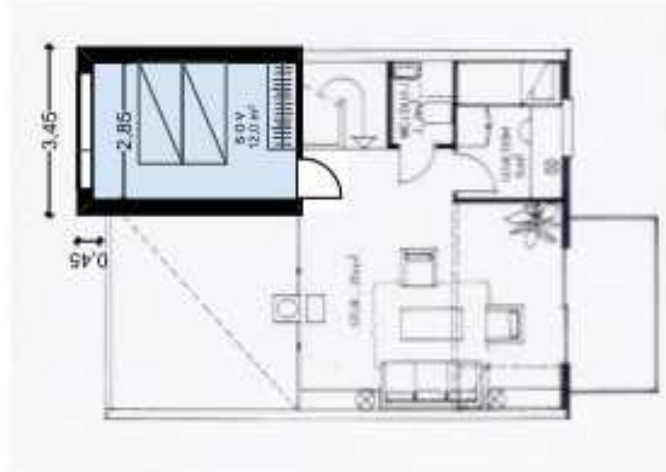
HAGESIDE, ENKLE PÅBYGG 1:200



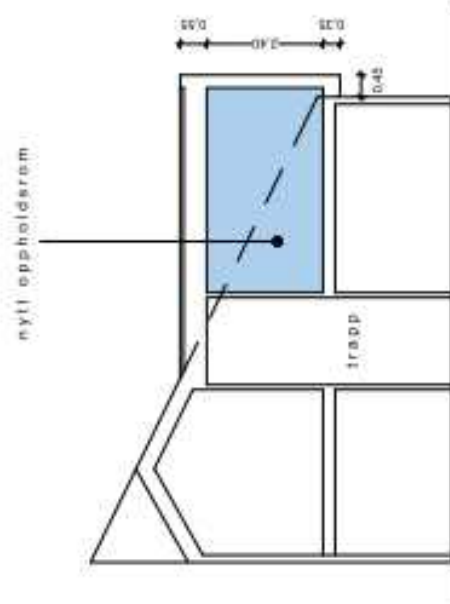
GAVL 1:200



HAGESIDE, DOBLE PÅBYGG 1:200

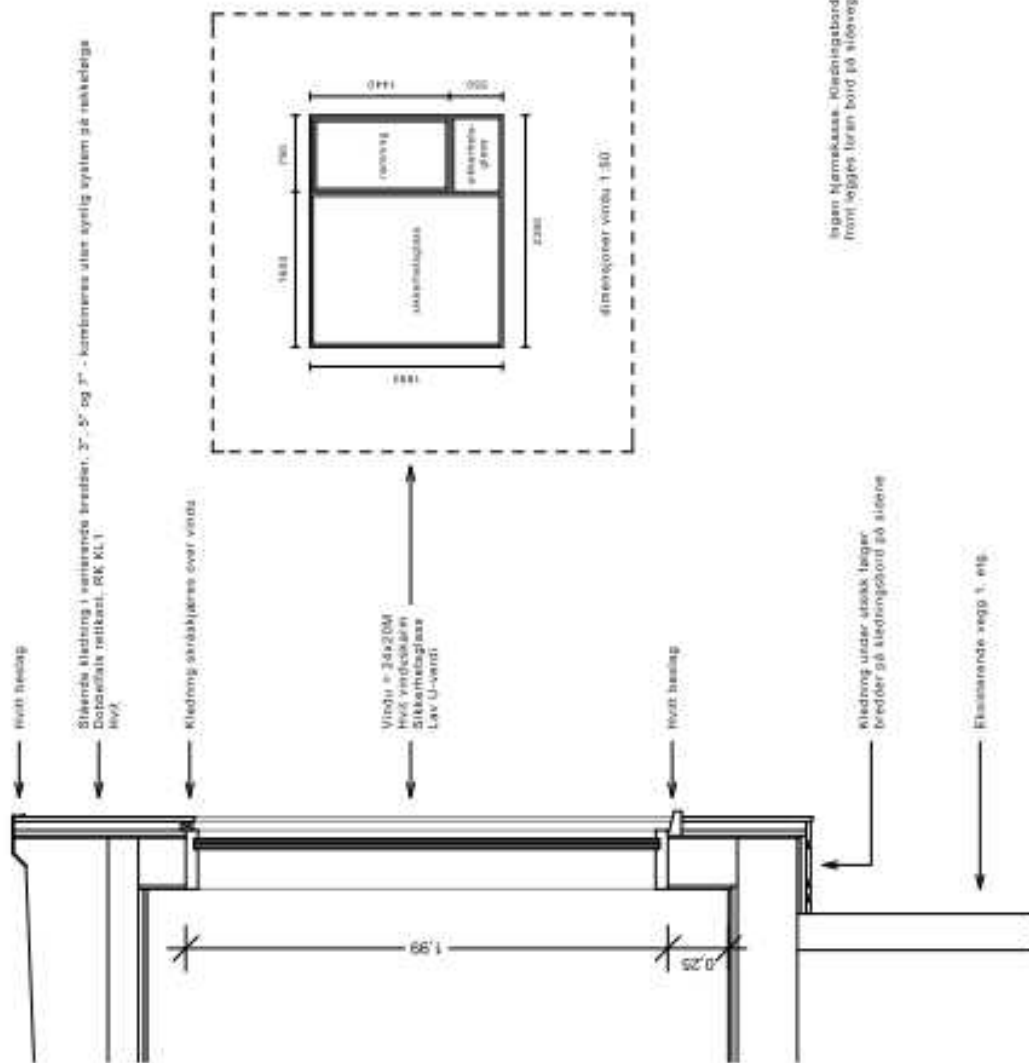


PLAN MED PÅBYGG 1:100



SNITT, PÅBYGG 1:100

holoberget borettslag - utleier skoleveier 10 4028 stavsåker tlf/bnr 20 / 886 607, 898, 709, 701	arkitektbyrå: topograf	16.09.12	
		02.2	



VERTIKALSNITT
(prinsipp)

HORIZONTALSNITT
(prinsipp)

holaberg et borettslag - utstillere ASKOLBERGSHOLMEN 09 / LÅSTANGSTREKKEN 4025 STAVANGEN SPr/Int. 29 / 886. 607. 898. 109. 701	arkitekttegninger tegningssett	TITTEL PÅ FORSLAG OG DEL OG BRUKER SOM ARBEIDER ELLER PROJEKTERER oppgave: PROJEKTET FOR: SIKKERHETS RIKKSTAVEN (R. 1), (R. 1)	
		MATERIALER, FARGER, DETALJER	1:70 18.08.19



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 - 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen907, 29, bnr, 519, Dusaviksyngen 3A-9A
tilhørende Stavanger BBL og utført etter
bygningrådets vedtak av 8.2.85 sak 0282 ref. gis hermed midlertidig
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Rømningsvei fra soverom på loft tilfredsstiller ikke kravene som er gitt
i byggetillatelsen 08.02.85.

Igang satt 30.8.85

Byggemelding mottatt 28.8.86

Påpekte mangler må være utført innen:

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 12 SEPT. 1986

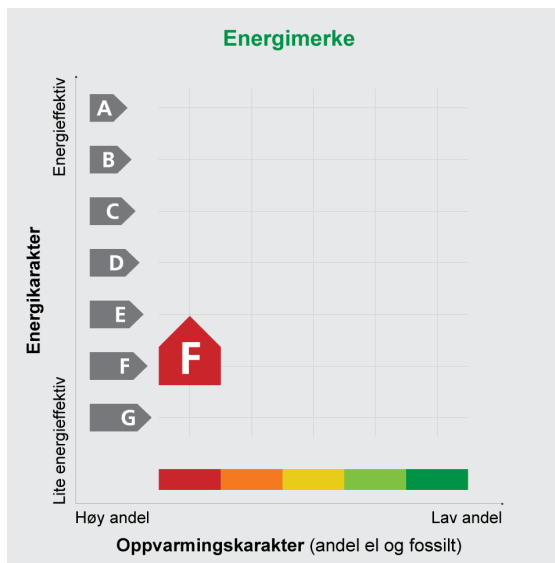
Reidar Haukali

.....
Eirik M. Strøm



ENERGIATTEST

Adresse	Dusaviksvingen 9D
Postnr	4028
Sted	Stavanger
Andels-/leilighetsnr.	35 / 9D
Gnr.	29
Bnr.	693
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-475767
Dato	20.08.2014



Eier	Joakim Løvåsvåg Gilje
Innmeldt av	Joakim Løvåsvåg Gilje

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk: 14 818 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 818 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



LØSØRE OG TILBEHØR, gjeldende fra februar 2012

Listen over løsøre og tilbehør som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg, er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Eiendomsadvokatenes Servicekontor. Listen er en videreføring av Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør. Listen har virkning for avtaler inngått 1. februar 2012 eller senere, og gjelder kun i tilfeller hvor annet ikke fremgår av markedsføringen eller av avtale mellom partene.

I henhold til avhendingsloven § 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 avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt hvis budgiver ønsker en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**, TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med
5. **BADEROMSINNREDNING**: badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap
6. **SPEILFLISER**, uansett festemåte
7. **GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger
8. **KJØKKENINNREDNING** medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy
9. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner
10. **AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, og fastmonterte aricondition-anlegg
11. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange
12. **LYSKILDER**: kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhangte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med
13. **BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)
14. **UTVENDIG SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse
15. **POSTKASSE**
16. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende
17. **FLAGGSTANG** og fastmonterte tørkestativ, samt andre faste uterangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende
18. **OLJE-/PARAFINFAT**: eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato
19. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis
20. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt
21. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers 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

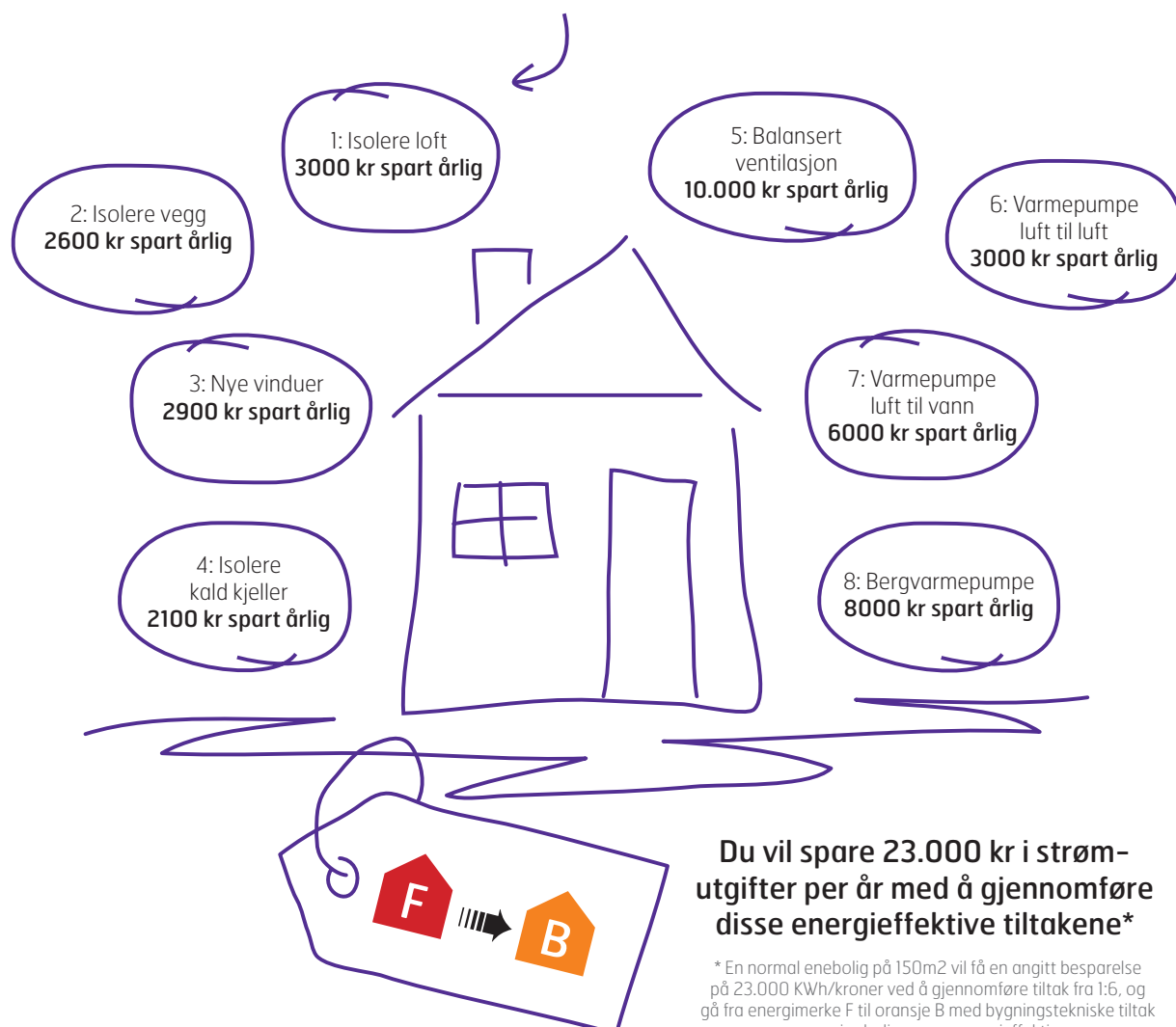
Eiendomsadvokatenes Servicekontor, Grensen 12 B, 0159 Oslo
Eiendomsmeglerforetakenes Forening, PB 1107 Sentrum, 0104 Oslo
Norges Eiendomsmeglerforbund, Parkveien 55, 0256 Oslo

Tlf: 22 40 36 40 Faks: 22 40 36 41
Tlf: 22 42 15 75 Faks: 22 42 15 74
Tlf: 22 54 20 80 Faks: 22 55 31 06

8 sparetips for fremtidens hus

Vi må alle gi avkall på litt. Og for å bedre klimaet kan du som boligeier bidra. Det er ved overtakelse av ny bolig at det er lettest å gjøre energitiltak.

Eie har vi derfor laget sparetips til deg



Opptil 30 % av strømforbruket i Norge brukes i dag til bolig. Vi tror at folk som gjør energieffektive tiltak vil bli morgendagens vinnere i boligmarkedet.

Trenden viser at det i fremtiden vil bli status å bo i et miljøvennlig hus. Bedre inn klima og billigere strøm utgifter vil boligkjøpere etterspørre. Vi tror også at dersom du har en bolig med slike kvaliteter vil du oppnå bedre pris på din bolig.

Eie eiendomsmegling samarbeider med Zero, som er en uavhengig, ideell stiftelse som jobber for å begrense de menneskeskapte klimaendringene. Vårt felles mål er å bidra til økt bevissthet hos forbrukere om gode og billige energieffektive tiltak vi alle kan gjøre i vår egen bolig. Det var også formålet da kravet til energimerking ble innført, og vi vil jobbe sammen med ZERO for å høyne statusen til det å bo miljøvennlig.

Kilder: NVE, Energimerking.no, Energirådgiver Per Olav Nordeng
* Dette er anslagsvise beregninger og avhenger av stedlige forhold.
Utgangspunktet for denne beregningen er et årlig forbruk på 42.000 kvh/ årlig

ZERO



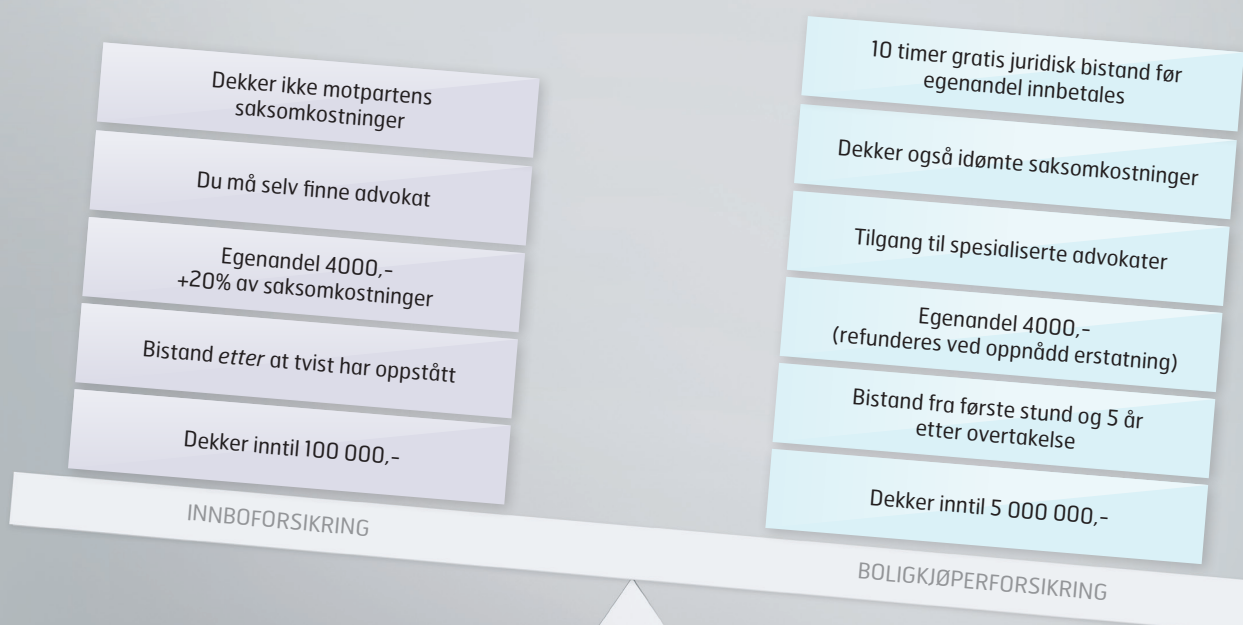
BOLIGKJØPERFORSIKRING

på boligkjøper sin side

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp? Boligkjøperforsikringen bidrar til å gi deg som kjøper en økonomisk trygghet og senker risikoen ved et boligkjøp. Våre advokater er eksperter på eiendom og står klare til å hjelpe deg. Vi dekker dine og eventuelt idømte saksomkostninger.

Ta kontakt med eiendomsmeidler i dag for å etablere boligkjøperforsikring.

Innboforsikring v.s. boligkjøperforsikring



PRISER

Borettslagseiendom
kr. 3.650,-

Seksjonert eiendom/aksjebolig
kr. 5.450,-

Enebolig/fritid/tomt
Kr. 7.950,-

Legal24 er et fullverdig advokatfirma som hjelper boligkjøpere med eventuelle krav, reklamasjoner og juridiske spørsmål du har i forbindelse med kjøp av ny bolig. Alle ansatte er autoriserte advokater og advokatfullmektiger med høy kompetanse og lang erfaring innen fast eiendom og de juridiske spørsmål og problemstillinger du kan få som boligkjøper.

Kontaktinfo ved skade/krav: Tlf. 07240 / www.legal24.no / bolig@legal24.no

Legal24 i samarbeid med



NOTATER

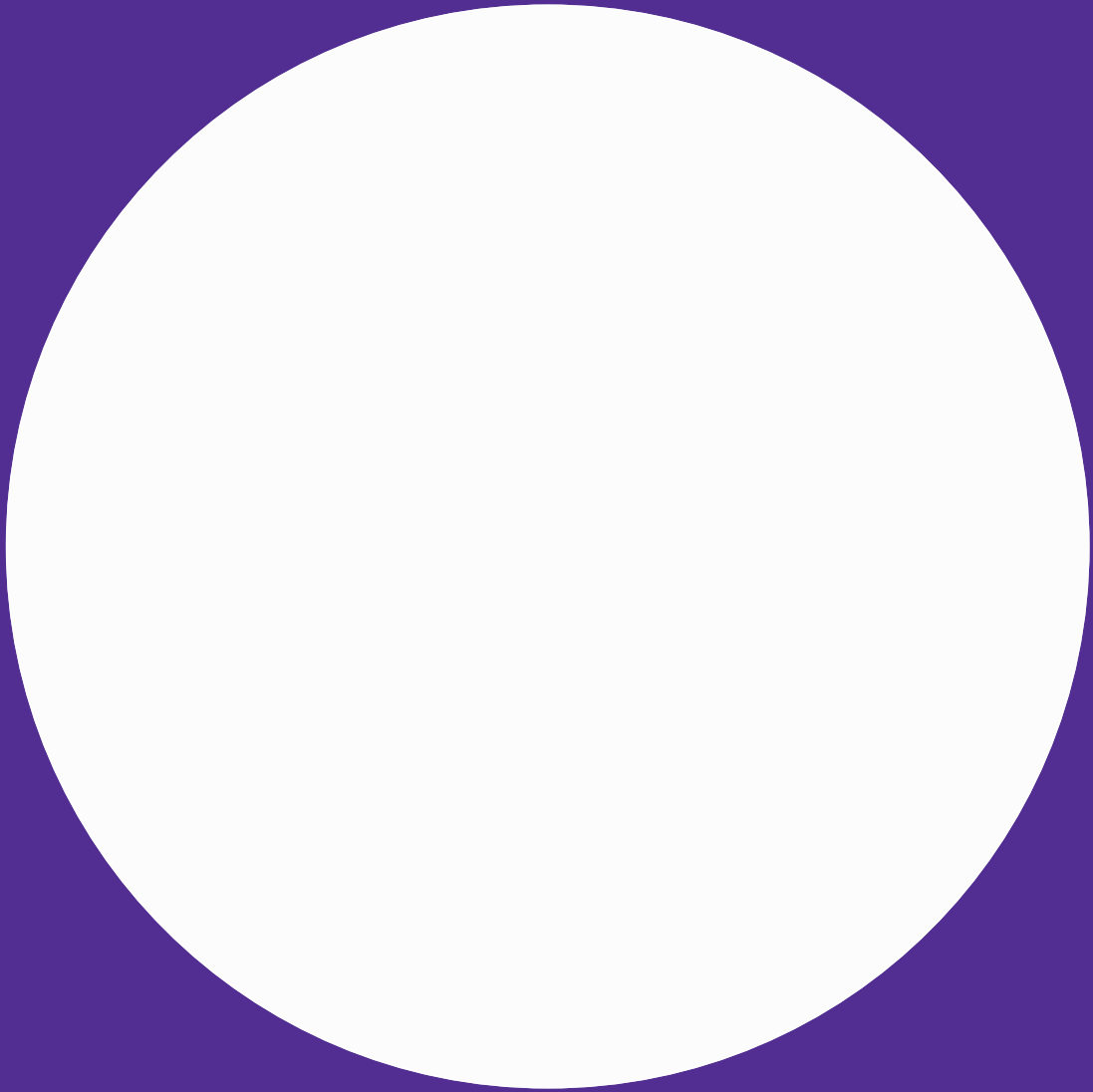
NOTATER

NOTATER

DOKUMENTASJON

Leilighet/andel

DITT BUDSKJEMA



Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

SÆRSKILTE BUDREGLER FOR EIE EIENDOMSMEGLING:

1. Hos Eie eiendomsmegling stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning pkt 4.
2. Vi krever at alle bud skal ha minst 30 minutters budfrist. Bud med kortere budfrist kan bli avslått.

KJØPETILBUD FOR EIENDOMMEN:

Dusaviksvingen 9 D, 4028 STAVANGER
Gnr 29, bnr 693 andelsnr 35 i Borettslaget Tastaforen, org.nr. 951 271 381
Oppdragsnr: 5414077

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK :

Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	
		kr
		kr
Egenkapital :		kr
Totalt		kr

EGENKAPITALEN BESTÅR AV :

- Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

ØNSKET OVERTAGELSESDATO :

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN :

Budet er bindende til kl. 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30. minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

EVT. FORBEHOLD (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning. Der første bud er gitt av to eller flere sammen; Vi gir med dette hver enkelt av oss gjensidig fullmakt til å representere og binde hverandre ved senere forhøyelser/endringer av bud samt fullmakt til å motta meddelelser fra megler i budprosessen. Dette slik at meddelelser til og fra en av oss, også er bindende for de(n) andre budgiver(e).

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adr: Postnr:	Adr: Postnr:
Tlf.arb. Tlf.priv.	Tlf.arb. Tlf.priv.
E-mailadr:	E-mailadr:
Dato:	Dato:
Sign: _____	Sign: _____

IDENTIFIKASJON

IDENTIFIKASJON

Legg id her

Legg id her





eie
Stavanger

Østervåg 26, 4006 Stavanger/T: 51 90 57 00/F: 51 90 57 07

Megler Linn Bjørlo:

M: 452 19 003/T: 51 90 57 02/E: lb@eie.no

eie.no