DUSAVIKSVINGEN 55

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Tegning bolig
Brukstillatelse
Innkalling 2024
Innkalling 2023
Protokoll 2023
Ordensregler
Vedtekter
Kart
Planrapport
Reguleringsplan
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport rekkehus

Dusaviksvingen 55
4028 Stavanger



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 11/04/2024

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:29, Bnr: 695
Hjemmelshaver:	Therese Guggedal
Tomt:	5361 felles eiet m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1986

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.03.2024
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med 8 grader. Lagrede ting i entre og boder begrenset tilkomsten ved befaringen.
Oppdragsgiver:	Therese Guggedal
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er flatt anlagt med belegningsstein, noe grus, plen og treplatting.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus bygget med støpt plate på mark, ringmur i antatt støpt betong.
Isolert bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning.
Takkonstruksjon er bygget som saltak, tekket med takstein.
Vinduer og dører er i malt trevirke med isolerglass.
Boligen har tre bjelkelag som etasjeskiller.
Carport som en del av første etasje, kledd innvendig med stående/liggende bordkledning og belegningsstein som gulv.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
-Boligen har stått for en kosmetisk oppgradering innvendig i senere år. Nymalte vegger og tak og laminat på gulv.
-Noe mangelfull finish på avslutninger på laminat, mangler noe listverker i tillegg.

-Utvendig har boligen fått nye vinduer/dører i 2014 og nytt tak i 2011.
Fremstår som godt vedlikeholdt. Men boligen trenger en oppgradering for å møte dagens krav, spesielt våtrom.
Se ellers kommentarer i rapporten for ytterligere informasjon.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Kommunale opplysninger er mottatt og gjennomgått.
Eiendomsverdi.
Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått.
Informasjon gitt av eier.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige vegger består av sparklet og malte gipsplater. Bad og vaskerom har malt strie, noe vinyl-belegg.
Tak har sparklede malte gipsplater.
Gulv har for det meste laminat, gulv i våtrom har vinyl-belegg.
Innvendige dører er i slett finer.
Trapp er hvitmalt med sort rekkverk, trinn har noe teppe som sklisikring. Malt lettklinkervegg som skiller trapp mot stue.

Takhøyder 1. etasje er målt til ca. 240 cm. Målt i kjøkken. Stue er mønet helt opp med takhøyder fra 222-495 cm.
Takhøyder 2. etasje er målt til ca. 238 cm. Målt i gang og soverom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Vinduer/dører utvendig er skiftet i 2014.
Utvendig tak er utskiftet i 2011.
Kjøkken har fått nye fronter og benkeplate i 2015.
Borettslaget har malt alle fasader utvendig i 2023.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	67	5		41	64	8
2. Etasje.	46			7	46	
SUM BYGNING	113	5		48	110	
SUM BRA	118					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Carport		36				
SUM BYGNING						
SUM BRA	36					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etasje.
Entre, stue, kjøkken, vaskerom, bad. bod u/trapp, kjølerom.

2. Etasje.
Gang, 3 soverom og bad.

BRA-e:

Utvendig bod i carport.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer P-rom/S-rom, og rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 67 kvm. 64 kvm. P-ROM og 3 kvm. S-ROM.
BRA-e inngår med 5 kvm. bod S-ROM

TBA inngår med 41 kvm. Terrasse med utgang fra stue bygget i trevirke og terrassebord.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 46 kvm. P-ROM.

TBA er oppmålt til 7 kvm. terrasse med utgang fra soverom.

Kott ved soverom 2. etasje. GUA er oppmålt til 10 kvm. Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Derfor er det heller ikke medtatt areal oppstillingen.

Carport er oppmålt til 36 kvm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

11/04/2024



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

-Nedgravd fundament og grunnmur er ikke synlig for inspeksjon.

-Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringens funkjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i 1. etasje. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader: -
-TG 2 grunnet mer en halvparten av sin levetid er passert, i tillegg redusert fall fra grunnmur.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggen er bygget i bindingsverk konstruksjon som er kledd med stående bordkledning.
Bordkledning er fra byggeår, men er godt vedlikeholdt. Nymalt av borettslag sommeren 2023.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
-Det er registrert mangelfull fall på enkelte vannbord i nedre kant vinduer, stedvis ligger vannbord uten fall.

-Det er benyttet bustebånd som musetetting, det er registrert stedvis mangelfull tetting i nedre kant av bordkledning.

-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid, derav TG 2.

TILTAK
-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid, derav TG 2.
-Bustebånd må monteres riktig, for å forhindre gnagere i konstruksjonen.
-Vannbrett under vindu må etableres med riktig fall.
-Borettslaget har ansvar for det utvendige.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer og dører er fra 2014, terrassedør ved soverom 2. etasje og takvindu er fra 2011.
Vinduer/dører er hvitmalte med isolerglass.
Mangelfulle vannbord er omhandlet i punkt 2.1. Yttervegg. Terskel på terrassedør soverom 2. etasje trenger noe vedlikehold.
Vindu/dører er ellers i god stand.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er bygget med sperr og dragere og noe w-takstoler. Tak over stue er utført med isolasjon, resterende som kaldt loft.
Besiktiget fra bakkeplan og innvendig loft.
Deler av takkonstruksjonen er synlig ved w-takstoler på loft ellers er konstruksjonen igjen-kledd.
Taket er oppgradert i 2011.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er besiktiget fra bakkeplan og åpnet opp i takstein ved nederste rekke.
Taktekkingen er rehabilitert i 2011 med ny duk, strø, lekter og takstein.
Skorstein har ny tekking med nytt bly.
Takstein har noe påbegynnende groe av mose, men ser ellers bra ut.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, beslag og nedløp er i aluminium fra 2011. Funnet i orden.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er besiktiget via loftstrapp og gulv på loftet. Loftet har stedvis gulv.
Loftet er etablert som kaldt loft.

Merknader: -
-Det er registrert noen skader i undertak som bør sees over. Kan se ut som skader er påført ved rehabilitering av yttertaket.

- Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet.

TILTAK
-Forbedre luftespalte mellom isolasjon og undertak.
-Reparere skader i undertak.



6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

www.bmtf.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

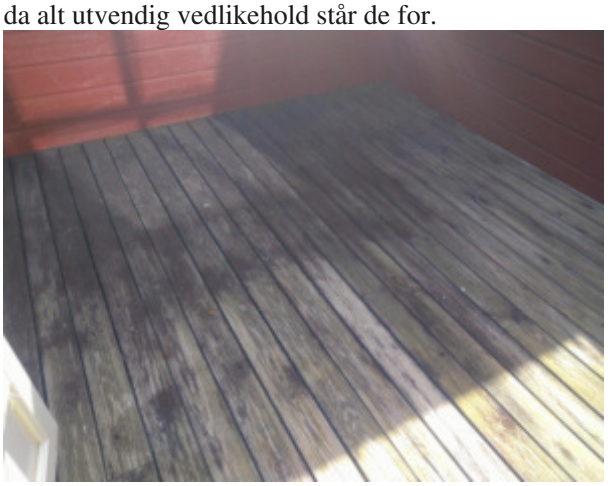
Det er påvist skader i tettesjiktet.

Terrasse med utgang fra soverom 2. etasje er kledd med terrassebord, målt til 7 kvm.
Tekkingen er av ukjent produkt, da denne er mer eller mindre skult av terrassebord.
Avrenningen er heller ikke kontrollert.

Terrasse med utgang fra stue har familie til eier bygget som egeninnsats i 2023. Bygget direkte på grunn med terrassebord som gulv, målt til 41 kvm. Funnet i orden.

Merknader: -
-Det er registrert høye fuktverdier i undergulv ved fuktmålinger ved terrassedør.
-Tekkingen fungerer ikke lenger og er utett, mangelfull oppbrett ved dør som har tydelige skader i tillegg.

TILTAK
-Terrassebord, tekking og undergulv må fjernes, nytt gulv må monteres. Det presiseres at tiltaket må borettslaget stå for, da alt utvendig vedlikehold står de for.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe i lettklinker som er tekket med nytt beslag/bly i 2011.
Det er montert en vedovn i stue 1. etasje.
Eier har hatt ettersyn fra feiervesenet i 2023 uten anmerkinger.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

-Etasjeskiller er i trebjelkelag og støpt betong.
-Nivelleringer er utført med laser i begge etasjer uten funn av unormale avvik.
-Det er registrert noe svikt på laminat i entre.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1. Etasje.

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vegger består av våtromstrie/belegg og tak er sparklet og malt.
Utslagsvask med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Avløp er i plast og røropplegg i kobber.
Ventilert via ventilasjon fra villavent med takventil.

Merknader: -
-Det er ikke påvist fukt ved fuktsøk i vegger.
-TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad.
-Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
-Dårlig ventilasjon, ventilasjon må oppgraderes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet består av støpt betong som har vinyl-belegg klemt via klemring med oppbrett mot vegg.
En plastsluk under utslagsvask. Det er ikke gulvvarme.

Merknader: -
-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Stedvis flatt anlagt, noe lokalt fall rundt sluk.

-Det er registret noe forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i gulvet.

TILTAK
-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-En total rehabilitering må påregnes i nær fremtid. TG 2 pga. alder/slitasje.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1986

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran/tettejiktet er i vinyl-belegg fra byggeår.

Merknader: -
-Belegget har passert mer en halvparten av sin levetid.

-Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom, da dette ligger mot grunnen. Det er utført fuktsøk med noe forhøyede fuktverdier i gulvet.

TILTAK
-En total rehabilitering må påregnes i nær fremtid. TG 3 pga. alder/fukt.
-Belegget har passert mer en halvparten av sin levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



10.2 Bad 1. Etasje.

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet består av gulvstående toalett, vask med blandebatteri.
Vegger har våtromsbelegg og tak er malt.
Dusj med skyvedør og dusj-garnityr.
Avløp i plast og kobber som røropplegg.
Ventilasjon via villavent med takventil.

Merknader: -
-Vindu og dør i våtsone, med ikke fuktbestandige materialer. Skyvedør vil normalt forhindre vannsøl.

-Dårlig ventilasjon via villavent.

-TG 2 grunnet alder og slitasje.

-Våtrommet står for en total rehabilitering i nær fremtid.

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet består av støpt betong som har vinyl-belegg klemt via klemring.
En plast sluk i dusjnisje. Varmekabler i gulv.

Merknader: -
-Fallet tilfredsstiller ikke dagens krav, det er mer eller mindre flatt gulv med stedvis motfall.

-Det mangler forskriftsmessig oppbrett ved terskel.

-Gulvet har en forhøyning ved skyvedør som forhindrer lakkasjevann å komme til sluk.

-Gulvbelegg har flekker flere steder i overflaten, stedvis er belegget løst.

TILTAK
-En total rehabilitering må påregnes i nær fremtid. TG 3 pga. alder og motfall til sluk.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ca. 1986

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

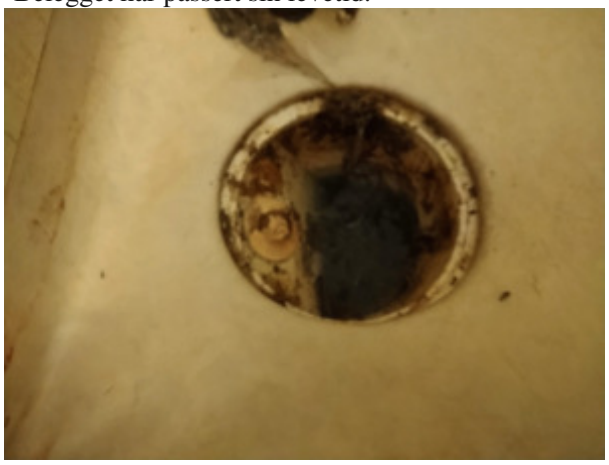
Membran/tettejiktet er i vinyl-belegg fra byggeår.

Merknader: -
-Belegget har passert mer en halvparten av sin levetid.

-Det er boret hull fra tilstøtende rom uten funn av fukt. I tillegg er det utført fuktsøk uten funn av fukt.

-Det er registrert hull i tettesjiktet i dusjen.

TILTAK
-En total rehabilitering må påregnes i nær fremtid. TG 3 pga. alder/slitasje, og hull i tettesjiktet.
-Belegget har passert sin levetid.



10.3 Bad 2. Etasje.

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet består av badekar med dusj garnityr, vask med blandebatteri, gulvstående toalett og to skap.
Vegger har våtroms-strie som er malt. Taket er malt.
Ventilasjon via villavent med ventil i tak.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Merknader: -
-Det er dør i våtsone for badekar, badekar har mangelfull frontpanel.

-Ventilasjon er mangelfull.

TILTAK
-TG 2 grunnet alder/slitasje.
-Mangelfull ventilasjon. Må bedres.
-Dør i våtsone, uegnet material i våtsone. Må fuktsikres bedre.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet består av vinyl-belegg klemt via klemring med oppbrett, en plast sluk i enden av badekar.
Gulvvarmen fungerer ikke i følge eier.

Merknader: -
-TG 2 grunnet alder/slitasje. Våtrommet fungerer med registrerte avvik.
-Mangelfull gulvvarme.
-Fallet i gulvet er funnet i orden, det bemerkes at fall under badekar ikke er kontrollert grunnet tilkomst.
-Tilfredsstillende oppbrett ved terskel registrert.

TILTAK
-Badet må påregnes en total rehabilitering i nærmeste framtid, for å tilfredsstille dagens krav.
-TG 2 grunnet alder/slitasje.
-Mangelfull gulvvarme.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1986

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjiktet er av malt våtroms-strie og vinylbelegg som er klemt via klemring.
Det er boret hull i tilstøtende rom - i dette tilfellet gangen - uten funn av fukt. Ved fuktsøk ellers er det heller ikke påvist fukt.

Merknader: -
-TG 2 grunnet alder. Mer en halvpart av levetiden på tettesjikt er passert.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1. Etasje.

TG 2 11.1 Kjøkken 1. Etasje.

Vanninstallasjonen er fra ca. 1986

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkenet har slette hvite fronter med laminat benkeplate fra 2015 med vask og blandebatteri.
Frittstående kjøleskap, stekeovn med platetopp og oppvaskemaskin. Fliser på vegg over benkeplate.
Ventilasjonen er ventilator tilkoblet villavent.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Gulvet har laminat fra 2020.
Kjøkkenet fremstår ellers i god stand.

-Fronter, benkeplate og hvitevarer får TG 1.
-Kjøkkenskap er antatt fra byggeår, skap og skuffer har noe slitasje.

Merknader: -

-Det mangler sillicon i overgang benkeplate og fliser. Anbefaler å fuge overgang for å forhindre fuktighet å trenge inn i vegg.

-Mangelfull ventilasjon fra ventilator.

TILTAK
-Ventilasjonen fra ventilator må bedres.
-TG 2 grunnet alder/slitasje.
-Det anbefales å montere automatisk lekkasjesikring på trykkvann.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Kjøleroms aggregat er skiftet i 2010. Eier bruker ikke rommet som kjølerom men benytter dette som bod.

Kjølerommet skal ha en spesiell konstruksjonsmetode for å fungere optimalt og for å reduserer faren for skader. Det er økt risiko for skade ved feil oppbygging, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Konstruksjonen er ikke åpnet og kontrollert.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1986
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Røropplegg er i kobber og avløp er i plast.
Hovedstoppekranen er lokalisert under trapp. Det er montert automatisk lekkasjesikring på kranen med føler til varmtvannsberederen.

Merknader: -
-TG 2 Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-TG 2 Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra ca. 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert under trapp, montert over tett kar med automatisk lekkasjesikring.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1986
Det var sist inspisert ca.
Det var rengjort ca.
Anlegget ble sist fornyet ca. 2014
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjon er av villavent, aggregat er montert på loft.
I følge eier ble aggregat utskiftet i 2014.
Ventiler montert i våtrom og vegger ellers i boligen.
Det er også ventiler i vinduer.
Ventilator over platetopp kjøkken.

Merknader: -
-Det er registrert mangelfull ventilasjon fra villavent anlegget, usikkert hvorfor da aggregat er skiftet i 2014. Muligens tette ventilasjonskanaler. Anlegget trenger ettersyn av faglig personell. Ellers er boligen godt ventilert via ventiler i vegger og vinduer.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Carport med oppstillingsplass for 2 biler ved siden av boligen. Belegningsstein som gulv.
Oppmålt til 36 kvm. med en bod i tillegg på 5 kvm.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1986

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert i entre, automatiske sikringer..
Sikringsskap er oppgradert med nye sikringer utført av autorisert installatør i 2022. Eier har samsvarserklæring på arbeidet i boligmappa.
El-bil lader montert i carport.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Innvendig trapp mangler håndrekker i nedre del av trapp.
6 kg. pulverapparat og brannvarslere funnet i orden.
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen og er heller ikke bygget med radonsperre.
Noen dører innvendig trenger justering.
Utvendige avvik i rapporten er borettslagets ansvar.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	-TG 2 grunnet mer en halvparten av sin levetid er passert, i tillegg redusert fall fra grunnmur.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid, derav TG 2. -Bustebånd må monteres riktig, for å forhindre gnagere i konstruksjonen. -Vannbrett under vindu må etableres med riktig fall. -Borettslaget har ansvar for det utvendige.
5.1	Innvendig Loft
	-Forbedre luftespalte mellom isolasjon og undertak. -Reparere skader i undertak.
10.1.1	Vaskerom 1. Etasje. Overflate vegger og himling
	-TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. -Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. -Dårlig ventilasjon, ventilasjon må oppgraderes.
10.1.2	Vaskerom 1. Etasje. Overflate gulv
	-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. -En total rehabilitering må påregnes i nær fremtid. TG 2 pga. alder/slitasje.
10.2.1	Bad 1. Etasje. Overflate vegger og himling
	-Dårlig ventilasjon via villavent. -TG 2 grunnet alder og slitasje. -Våtrommet står for en total rehabilitering i nær fremtid.
10.3.1	Bad 2. Etasje. Overflate vegger og himling
	-TG 2 grunnet alder/slitasje. -Mangelfull ventilasjon. Må bedres -Dør i våtsone, uegnet material i våtsone. Må fuktsikres bedre.
10.3.2	Bad 2. Etasje. Overflate gulv
	-Badet må påregnes en total rehabilitering i nærmeste framtid, for å tilfredsstille dagens krav. -TG 2 grunnet alder/slitasje. -Mangelfull gulvvarme.
10.3.3	Bad 2. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG 2 grunnet alder. Mer en halvpart av levetiden på tettesjikt er passert.
11.1	Kjøkken 1. Etasje. Kjøkken 1. Etasje.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Ventilasjonen fra ventilator må bedres/utskiftes. -TG 2 grunnet alder/slitasje.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- -TG 2 Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. -TG 2 Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
13.5	Ventilasjon
	-Det er registrert mangelfull ventilasjon fra villavent anlegget, usikkert hvorfor da aggregat er skiftet i 2014. Muligens tette ventilasjonskanaler. Anlegget trenger ettersyn av faglig personell. Ellers er boligen godt ventilert via ventiler i vegger og vinduer.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	-Terrassebord, tekking og undergulv må fjernes, nytt gulv må monteres. Det presiseres at tiltaket må borettslaget stå for, da alt utvendig vedlikehold hefter de ved.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.3	Vaskerom 1. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegget har passert sin levetid. -En total rehabilitering må påregnes i nær fremtid. TG 3 pga. alder/fukt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Bad 1. Etasje. Overflate gulv
	-En total rehabilitering må påregnes i nær fremtid. TG 3 pga. alder og motfall til sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad 1. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegget har passert sin levetid. -En total rehabilitering må påregnes i nær fremtid. TG 3 pga. alder/slitasje, og hull i tettesjiktet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	301240063

Adresse	Dusaviksvingen 55		
Postnummer	4028	**Poststed**	STAVANGER

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	4år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Borettslag	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Therese	**Selger1etternavn**	Guggedal

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

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

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Coretto rør

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet varmtvannsbered 2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 31.03.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Takstmann fant fukt på balkong oppe. Ansvar for retting er borettslag etter bytte av terassedør.

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

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

Firmanavn: Egeninnsats og firma via borettslag

Redegjør for hva som er gjort og når: Terassedør oppe byttet av sameiet. Se tilstandsrapport. Egeninnsats ny terasse bakside/hage.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

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

Firmanavn: Runestad Elektro sikringskap, E-Tech tok elbillader. Egeninnsats/elektriker byttet en bryter til dimmer i stue og hovedsoverom.

Redegjør for hva som er gjort og når: Se over.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ja utenom egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Ventilasjon fra takstmann, fungerer ikke optimalt.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. 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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 31.03.2024

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nylig tilstandsrapport fra autorisert taktsmann

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: For 7 år siden hørte forrige eierlyder fra loft. Ingen tegn siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
31.03.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Guggedal, Therese

Signert av

bankID

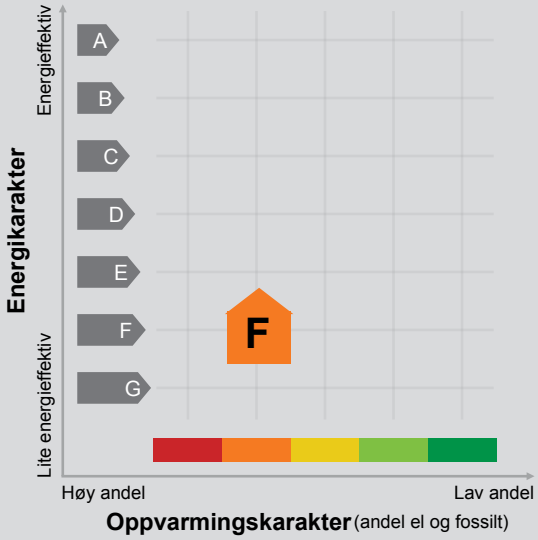
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
31.03.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Dusaviksvingen 55
Postnummer	4028
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	695
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4671821
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f376ba6c-7723-48f6-bdcb-a5da22c2b687
Dato	28.03.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering tetningslister
- Fyr riktig med ved
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dusaviksvingen 55
Postnummer: 4028
Sted: STAVANGER
Kommune: Stavanger
Bolignummer: H0101
Dato: 28.03.2024 15:26:16
Energimerkenummer: f376ba6c-7723-48f6-bdcb-a5da22c2b687

Kommunenummer: 1103
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 695
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 4671821

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

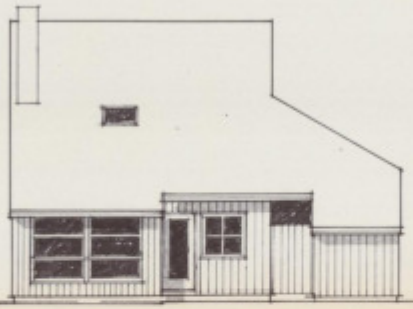
Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

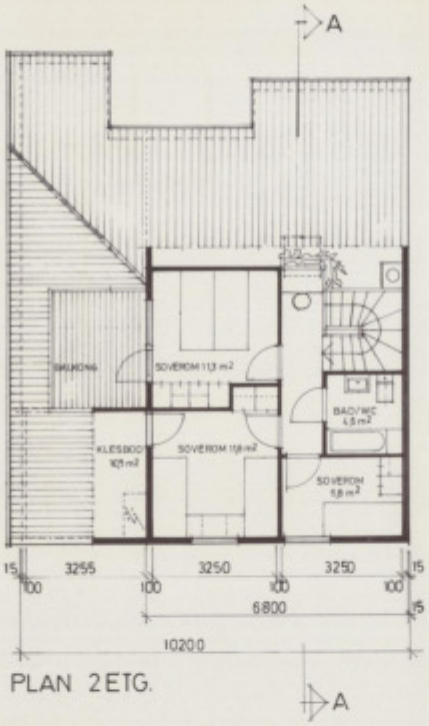
Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

TEGNING BOLIG

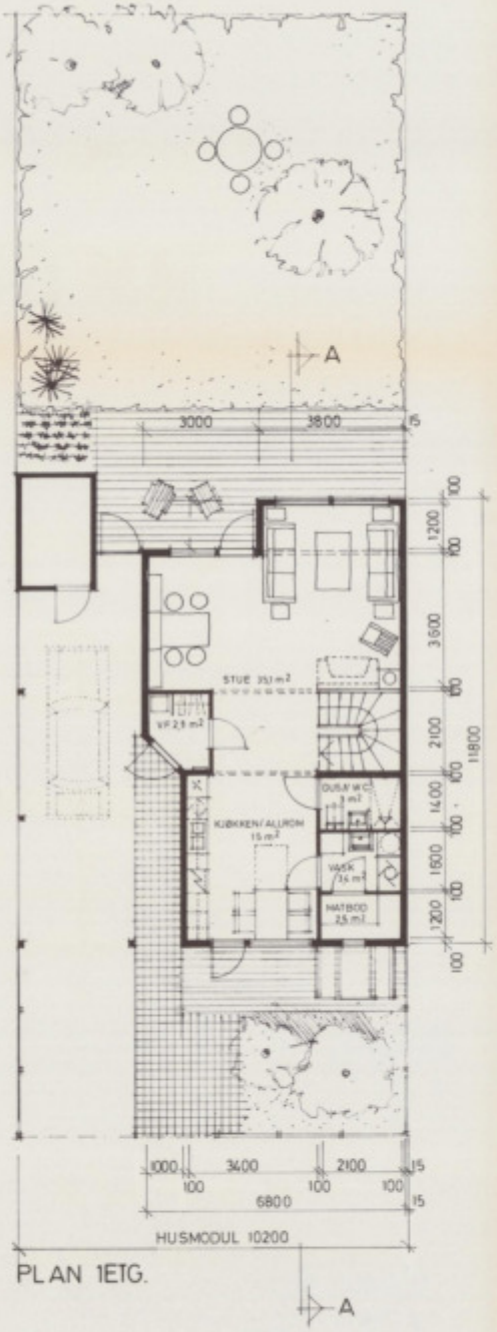


FASADE MOT VEST (Privat hage)

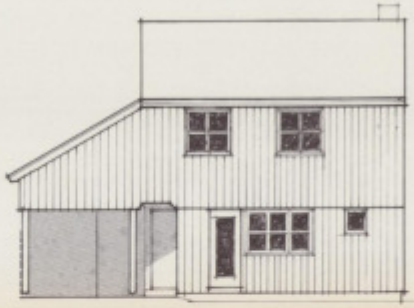


PLAN 2ETG.

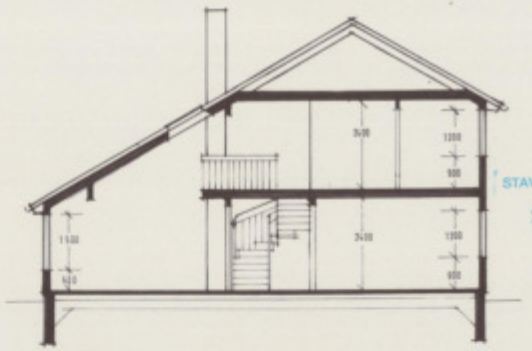
BRUKSAREAL BRA	1ETG	67,76 m²
" "	2 "	57,56 "
SAMLET AREAL BRA		125,32 m²
BEREGNET AREAL BA		104,63 m²



PLAN 1ETG.



FASADE MOT ØST (Forhage)



SNITT A-A

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSETATEN
28 AUG. 1984

Stavanger kommune
BYGNINGSETATEN
30 AUG. 1984
Jnr. 5700 A 503,1

Gnr. 27 bnr. 579

NR. 55.

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

YTRE TASTA FELT 1
ENEBOLIG I KJEDE TYPE IIIS

Prosj. l	BA.
Saksbeh	S.S.
Tegn. av	
Dato	26.6.84
Mål	1:100
Erst. for	
Prosj. nr	30138
Tegn. nr	103-S

asplan
Sandvigå 24, 4000 Stavanger tlf. 04 - 53 00 80 Postboks 550, 4001 Stavanger

BRUKSTILLATELSE

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ...gnr. 29, bnr. 519, Gate 3307 nr. 55...

tilhørende ...Stavanger BBL... og utført etter

bygningsrådets vedtak av ...8.2.85 sak 0302 ref.... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest byingeniøren.
2. Vannbord over gavlene.

Igangsatt ....5.6.85.....

Byggemelding mottatt....28.8,84/.....

Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ...

Reidar Haukali

.....

Eirik M. Strøm

INNKALLING 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Tastaforen.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Tirsdag 30.04.2024, kl. 18:00

Aktivitetshuset

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Tastaforen

2. Årsregnskapet for 2023

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 250 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Her er valgkomiteens innstilling på nytt styre, innstillingen er enstemmig :

Styreleder: Kristian H. Dahl
Styremedlem: Anne Elisabeth Hestun
Styremedlem: Line Fjellheim Larsen
Varamedlem: Jens Simonsen
Varamedlem: Kristoffer Ueland

Valgkomiteen har bestått av: Line Fjellheim Larsen, Kristian Kulsrud Meltzer og Irene Fiskå

Mvh

På vegne av valgkomiteen
Line Fjellheim Larsen

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteens forslag: Kristian Henden Dahl velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Kristian Henden Dahl velges til styreleder for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens forslag: Line Fjellheim Larsen velges som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Line Fjellheim Larsen velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmene Jens Simonsen og Kristoffer Ueland ble valgt for 1 år i 2023. Begge har sagt ja til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Jens Simonsen og Kristoffer Ueland velges som varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling:
Kristian Kulsrud Meltzer - gjenvalg
John Markus Roverud - ny

Mangler nr 3 - Valgkomiteen foreslår håndsopprekning blant interesserte på Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Kristian Kulsrud Meltzer - gjenvalg
John Markus Roverud - ny

Valgkomiteen foreslår benkeforslag blant interesserte på Generalforsamlingen til et tredje medlem i valgkomiteen.

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: _____ velges som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

168 Borettslaget Tastaforen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		5 773 896	5 773 896	6 050 807
Leieinntekt lokaler		19 439	0	10 000
Tillegg felleskostnader		22 992	17 397	24 550
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		646 704	517 104	436 100
Andre driftsinntekter	1	123 000	153 000	3 000
Lading el-bil		21 364	0	20 000
Sum Inntekter		6 607 395	6 461 397	6 544 457
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	285 250	286 910	285 250
Avskrivninger	7	31 712	31 712	0
Forretningsførerhonorar		161 256	161 255	166 000
Tilleggstjenester forretningsfører		31 931	16 194	32 300
Revisjonshonorar	3	15 939	6 334	15 000
Vaktmestertjenester		204 176	187 044	220 000
Drift og vedlikehold	4	426 621	414 441	1 012 400
TV og/eller internett		439 845	401 974	440 200
Renovering	5	744 958	3 397 994	0
Forsikringer		486 911	443 163	525 200
Kommunale avgifter		1 556 198	1 484 963	1 810 000
Energi/strøm		103 932	90 465	100 000
Kontingent Boligbyggelag		32 400	32 400	32 400
Administrasjonskostnader		54 364	72 378	55 001
Sum kostnader		4 575 492	7 027 226	4 693 751
Driftsresultat		2 031 903	-565 829	1 850 706
Finansielle poster				
Renteinntekter		91 726	50 633	80 000
Rentekostnader		1 104 280	637 359	1 213 000
Netto finanskostnader		1 012 554	586 726	1 133 000
Resultat	6	1 019 349	-1 152 555	717 706

168 Borettslaget Tastaforen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	3 957 120	3 957 120
Bygninger	7	52 643 672	52 643 672
Parkeringsanlegg	7	1 702 896	1 702 896
Andre driftsmidler	7	124 670	156 383
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		58 428 358	58 460 070
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 883	0
Forskuddsbetalte kostnader		589 406	926 414
Andre fordringer		5 487	5 730
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		2 836 919	3 736 690
Sum omløpsmidler		3 444 694	4 668 834
SUM EIENDELER		61 873 052	63 128 904

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital		20 440 709	19 421 360
Sum egenkapital	8	20 451 509	19 432 160
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	9	21 246 891	23 186 431
Borettsinnskudd		19 479 400	19 479 400
Sum langsiktig gjeld		40 726 291	42 665 831
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 567	10 184
Leverandŋrgjeld		643 603	1 015 294
Skyldig off. avgifter		0	19
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		0	135
P³ lŋpne renter		9 827	5 281
Annen kortsiktig gjeld		32 255	0
Sum kortsiktig gjeld		695 252	1 030 913
Sum gjeld		41 421 543	43 696 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 873 052	63 128 904

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Hans Rist	Anne Elisabeth Hagen Hestetun	Kristian Henden Dahl
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for p³ lŋpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i sŊrskilt note. Med disponible midler menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler ³ rets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Rettsforlik for deler av naboeiendom	0	150 000
¡ rlig leie, Dusavikhagen 10 og 18	3 000	3 000
Utkjŋp av infrastruktur	120 000	0
Sum	123 000	153 000

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn, feriepenger	0	1 455
Styrehonorar	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 455
Sum personalkostnader	285 250	286 910

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	1 388	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	148 997	230 070
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	19 030	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	128 646	112 446
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 264	23 140
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	118 708	45 197
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	426 621	414 441

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Fasademaling	0	3 397 994
Støttemur	744 985	0
Sum	744 985	3 397 994

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	1 019 349	-1 152 555
Avdrag p³ l³n	-1 939 540	-1 898 582
Tilbakefjring av avskrivning	31 712	31 712
Endring disponible midler	-888 478	-3 019 425
Omlpsmidler	3 444 694	4 668 834
Kortsiktig gjeld	695 252	1 030 913
Disponible midler	2 749 442	3 637 921

Note 7 - Varige driftsmidler

	70" led TV+Cinema sound bar	El-bil ladeanlegg	Kamera, garasje	Bygninger	Parkeringsanleg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 195	242 125	37 500	52 643 672	1 702 896	3 957 120
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 195	242 125	37 500	52 643 672	1 702 896	3 957 120
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 195	123 080	31 875	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	0	119 045	5 625	52 643 672	1 702 896	3 957 120
¡ rets avskrivninger :	0	24 212	7 500	0	0	0
Anskaffelses³r :	2017	2018	2019	1986	1986	1986
Antatt levetid i ³r :	3	10	5			

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	10 800	0	10 800
Egenkapital	20 440 709	1 019 349	19 421 360
Sum Egenkapital	20 451 509	1 019 349	19 432 160

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³nenummer:	82105794351
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2017
Rentesats:	5.21 %
Betingelser:	Margin 0,84 + 3mnd Nibor
Beregnet innfridd:	30.09.2033
Opprinnelig l³nebelŋp:	32 823 335
L³nesaldo 01.01:	23 186 431
Avdrag i perioden:	1 939 540
L³nesaldo 31.12:	21 246 891
Saldo 5 ³r frem i tid:	11 686 378

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokfŋrte gjeld er kr 40 726 291,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokfŋrt verdi p³ kr 58 428 358,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tastaforen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tastaforen

Styreleder	Hans Rist (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Anne Elisabeth Hagen Hestetun (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Kristian Henden Dahl (sign.)	03.04.2024

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tastaforen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tastaforen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: XFJSZ-YDE71-O6XLS-H78B3-5F201-8P1UD

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XFJSZ-YDE71-O6XLS-H78B3-5F201-8P1UD

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-04 15:21:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XFJSZ-YDE71-O6XLS-H78B3-5F201-8P1UD

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Tastaforen

Borettslaget Tastaforen ligger i Stavanger kommune og består av 108 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951271381.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Hans Rist
Styremedlem, Kristian Henden Dahl
Styremedlem, Anne Elisabeth Hagen Hestetun
Varamedlem, Kristoffer Helliesen Ueland
Varamedlem, Jens Asbjørn Simonsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 39 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg uformelle møter og møter med leverandører og Bate.

Arrangementer: vårdugnad mai 2023, med flott korpskonsert.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Ferdigstilling av fortau og gjerde. Etter styrets mening ble resultatet meget bra.

Innhenting av priser på skifting av varmtvannsberedere og bytte til automatsikringer i sikringsskap. I alt valgte i overkant av 30 beboere å benytte seg av tilbudene.

Tiltak mot skadedyr (rotter og mus) i flere boliger i feltet.

Oppgradering av møbler og inventar i felleshuset.

I forbindelse med brann i feltet i oktober: til dels store skader på både bygninger og kjøretøy. Heldigvis ingen personskader. Bate og If forsikring har saken. Styret blir fortløpende informert om det pågående arbeidet. Frøiland bygg skade er ansvarlige for ferdigstilling.

Det har vært en økning av forsikringssaker dette året. Hovedsakelig vannlekkasjer og inntrengning av vann i boliger.

Smartly har overtatt infrastruktur fellesgarasje og installert ny infrastruktur i 13 garasjer ved felleshuset. Det er Smartly som skal kontaktes ved behov for elbil-lader. Kun Zaptec Pro-lader skal brukes.

HMS-arbeid:

- Alle brannslukkingsapparater kontrollert.

- Brannslanger i fellesgarasje og aktivitetshuset kontrollert.

- Møte med Norsk Brannvern ang brannvern, varslingsrutiner mm.

- Lekeplasser er kontrollert.

- Tastaforens vedlikeholdsplan er oppdatert og revidert i samråd med Bate.

Styret arbeider kontinuerlig med å følge lover og regler i henhold til HMS-reglementet. Et styremedlem har deltatt på webinar og kurs arrangert av Bate: webinar om årsmøter/generalforsamling, temakveld om håndtering av tvister og konflikter i borettslag og sameier, temakveld om forsikring og skadeforebygging i borettslag og sameier (dette ble utsatt til mai).

Styrets planer fremover

I kommende periode vil styret spesielt jobbe med brannsikring og informasjon til beboere.

Styret vil også gå gjennom det vi har av eksisterende prinsippvedtak og godkjente søknader når det gjelder fasadeendringer, tilbygg og generelle endringer av original bygningsstruktur. Vi ønsker å rydde opp i praksisen for søknader om tiltak som bør være regulert og formalisert, bl. a i forhold til vedlikeholdsansvar.

Vinduer og dører skal sjekkes/kontrolleres.

Tiltak mot skadedyr fortsetter.

Vi planlegger dugnader vår og høst. I den forbindelse vil vi se på behov for å oppgradere noen av fellesområdene. Noen trær har bl.a vokst seg litt for store og må fjernes. Dette må gjøres av fagfolk.

Styret søkte på bates grønne kroner også i 2023, men vi ble dessverre ikke trukket ut. Vi prøver på nytt ved neste mulighet.

Forsikringsavtale

Borettslaget Tastaforen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562697.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

Tone Høyland

Emne: VS: Valgkomiteens innstilling

Fra: Line Fjellheim Larsen <linefjellheimlarsen@gmail.com <mailto:linefjellheimlarsen@gmail.com> >
Sendt: torsdag 7. mars 2024 17:48
Til: Tone Høyland <tone.hoyland@bate.no <mailto:tone.hoyland@bate.no> >
Emne: Fwd: Valgkomiteens innstilling

Hei Tone

Til info
Her er valgkomiteens innstilling på nytt styre i Tastaforen

Den er også sendt styret

Mvh

Line Fjellheim Larsen
---------- Forwarded message ---------
Fra: Line Fjellheim Larsen <linefjellheimlarsen@gmail.com <mailto:linefjellheimlarsen@gmail.com> >
Date: tor. 7. mars 2024 kl. 17:44
Subject: Valgkomiteens innstilling
To: <tastaforen@styretmitt.no <mailto:tastaforen@styretmitt.no> >
Cc: <fiskaa01@gmail.com <mailto:fiskaa01@gmail.com> >, Kristian Meltzer <kristianmeltzer@hotmail.com <mailto:kristianmeltzer@hotmail.com> >

Hei

Her er valgkomiteens innstilling på nytt styre, innstillingen er enstemmig :

Styreleder: Kristian H. Dahl
Styremedlem: Anne Elisabeth Hestun
Styremedlem: Line Fjellheim Larsen
Varamedlem: Jens Simonsen
Varamedlem: Kristoffer Ueland

Mvh

På vegne av valgkomiteen
Line Fjellheim Larsen

INNKALLING 2023

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Tastaforen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2022, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 16.03.2023, kl. 19:00

Aktivitetshuset

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2022

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Uteområde mot fotballbanen/gamle lekeplassen

6 Søknad om oppsetting av garasjeport i eksisterende carport

7 Innsetting av garasjeport i eksisterende carporter - prinsippvedtak.

8 Valg

- 8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 8.3 Valg av valgkomité
- 8.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Tastaforen

2. Årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2022.
De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 250 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Uteområde mot fotballbanen/gamle lekeplassen

Innmeldt av Terje Barstad, nr. 101

Tre saker på samme området:

1A. Grøntområdet mot fotballbanen v/ tidligere lekeplassen - smal del - inkludert v/ treet på samme side - tas inn i samme vedlikeholdsrutine som de andre felles grøntområder i feltet. (Beboer tar seg av tar seg stripe mellom lekeplass og boligen - inkluderer bedet)

1B. Søppelspallspann i "enden" av området festes (løst fundament), tømmes og kommer inn i tømmerutine. Alternativt flyttes mot veien (mellom treet og fotballbanen) eller fjernes helt.

1C. De to trærne mot veien kommer inn i samme vedlikeholdsordning som andre trær av samme sort i feltet.

Forslag til vedtak: 1A - Grøntområdet mot fotballbanen inngår i vedlikeholdet for felles grøntområder

1B - Søppelspann m/ fundament fjernes

1C - Trær inngår i vedlikeholdet for trær av samme sort.

Styrets innstilling: Styret har allerede tatt inn i vedlikeholdsrutinene for 2023 nevnte pkt 1a,b og c.

6. Søknad om oppsetting av garasjeport i eksisterende carport

Sak innmeldt av Karen Marie og Rune Andreassen, nr. 27

Vi ønsker å ha mulighet til å sette inn garasjeport i eksisterende carport. Se vedlagt bilde av hus/carport.
Der hvor garasjeporten er tiltenkt – er markert med lilla strek.

Det vil fortsatt være åpent langs husveggen inn mot inngangsdøren, samtidig som garasjeporten vil beskytte bilen mot vær, vind og løv fra trærne.

Ved nylig branntilsyn fra Rogaland Brann og Redning IKS, ble dette spørsmålet luftet. De kunne ikke se at det skulle være noe problem mtp brann.

Forslag til vedtak: Godkjenning til å montere garasjeport i eneboliger.

Styrets innstilling: Styret har gått gjennom forslaget. Styret har ingen innvendinger mot forslaget, så fremt brannforskriften følges. Alt ansvar inkl. vedlikehold er beboers.

7. Innsetting av garasjeport i eksisterende carporter - prinsippvedtak.

Sak innmeldt av styret.

Med henvisning til søknaden fra nr. 27 om innsetting av garasjeport i eksisterende carport ber styret generalforsamlingen om å få overført fullmakt til å behandle tilsvarende fremtidige søknader.

Forutsetningen vil være at brannforskriften følges. Alt ansvar for vedlikehold legges på andelseier.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle tilsvarende fremtidige søknader om innsetting av garasjeport i eksisterende carport.

Forutsetningen vil være at brannforskriften følges. Alt ansvar for vedlikehold legges på andelseier.

8. Valg

Det skal velges 1 styremedlem og 2 varamedlemmer. Se valgkomitéens forslag.

8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem: Anne Elisabeth Hagen Hestetun, valgt for 2 år i 2021 og er nå på valg. Hun har sagt ja til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Anne Elisabeth Hagen Hestetun velges for 2 år.

8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem: Solveig Langerud og Kristoffer Helliesen Ueland, valgt for 1 år i 2022. Begge har sagt ja til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Solveig Langerud og Kristoffer Helliesen Ueland velges som varamedlemmer for 1 år.

8.3 Valg av valgkomité

Valgkomite: Line Fjellheim Larsen (gjenvalg)

Hilde Hjelm (stiller plassen til disposisjon)

Arnfinn Nessa (stiller plassen til disposisjon)

8.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styreleder deltar på Bates generalforsamling.

Forslag til vedtak: Hans Rist velges som borettslagets delegerte til Bates generalforsamling.

Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2023.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2023

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		5 773 896	5 773 896	5 773 671
Tillegg felleskostnader		17 397	18 972	27 190
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		517 104	517 104	646 700
Andre driftsinntekter	1	153 000	3 000	0
Lading el-bil		0	0	21 000
Sum Inntekter		6 461 397	6 312 972	6 468 561
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	286 910	228 200	285 250
Avskrivninger	7	31 712	31 712	0
Forretningsførerhonorar		161 255	179 052	167 200
Tilleggstjenester forretningsfører		16 194	32 486	32 200
Revisjonshonorar	3	6 334	20 520	14 500
Vaktmestertjenester		187 044	176 432	200 000
Drift og vedlikehold	4	414 441	762 658	1 051 500
TV og/eller internett		401 974	440 779	652 700
Renovering	5	3 397 994	85 600	0
Forsikringer		443 163	403 510	486 800
Kommunale avgifter		1 484 963	1 459 774	1 712 700
Energi/strøm		90 465	99 458	90 000
Kontingent Boligbyggelag		32 400	32 400	32 400
Administrasjonskostnader		72 378	81 979	70 000
Sum kostnader		7 027 226	4 034 560	4 795 250
Driftsresultat		-565 829	2 278 412	1 673 311
Finansielle poster				
Renteinntekter		50 633	4 895	-60 000
Rentekostnader		637 359	334 579	971 298
Netto finanskostnader		586 726	329 683	1 031 298
Resultat	6	-1 152 555	1 948 729	642 013

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	3 957 120	3 957 120
Bygninger	7	52 643 672	52 643 672
Parkeringsanlegg	7	1 702 896	1 702 896
Andre driftsmidler	7	156 383	188 095
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		58 460 070	58 491 782
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		0	3 942
Forskuddsbetalte kostnader		926 414	437 252
Andre fordringer		5 730	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		3 736 690	6 802 395
Sum omløpsmidler		4 668 834	7 243 590
SUM EIENDELER		63 128 904	65 735 372

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		10 800	10 800
Opptjent egenkapital		19 421 360	20 573 915
Sum egenkapital	8	19 432 160	20 584 715
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	9	23 186 431	25 085 013
Borettsinnskudd		19 479 400	19 479 400
Sum langsiktig gjeld		42 665 831	44 564 413
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		10 184	22 504
Leverandŋrgjeld		1 015 294	502 698
Skyldig off. avgifter		19	0
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		135	0
P³ lŋpne renter		5 281	2 509
Annen kortsiktig gjeld		0	58 533
Sum kortsiktig gjeld		1 030 913	586 244
Sum gjeld		43 696 744	45 150 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 128 904	65 735 372

Stavanger 31.12.22
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Hans Rist	Anne Elisabeth Hagen Hestetun	Kristian Henden Dahl
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for p³ lŋpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i sŊrskilt note. Med disponible midler menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler ³ rets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter gjelder rettsforlik, vederlag for avhendet deler av naboeiendom.

Note 2 - Styrehonorar, lŋnn etc.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Lŋnn, feriepenger	1 455	0
Styrehonorar	250 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	35 455	28 200
Sum personalkostnader	286 910	228 200

Boligselskapet har en deltidsansatt. P³ grunn av stillingens stŋrrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	230 070	151 926
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	77 649
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområ³ de	112 446	394 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	23 140	23 690
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	45 197	111 804
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	414 441	762 658

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Fasadevask	0	85 600
Fasademaling	3 397 994	0
Sum	3 397 994	85 600

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-1 152 555	1 948 729
Avdrag på lån	-1 898 582	-1 858 499
Tilbakeføring av avskrivning	31 712	31 712
Endring disponible midler	-3 019 425	121 942
Omløpsmidler	4 668 834	7 243 590
Kortsiktig gjeld	1 030 913	586 244
Disponible midler	3 637 921	6 657 346

Note 7 - Varige driftsmidler

	70" led TV+Cinema sound bar	El-bil ladeanlegg	Kamera, garasje	Bygninger	Parkeringsanleg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 195	242 125	37 500	52 643 672	1 702 896	3 957 120
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 195	242 125	37 500	52 643 672	1 702 896	3 957 120
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 195	98 867	24 375	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	143 258	13 125	52 643 672	1 702 896	3 957 120
Årets avskrivninger :	0	24 212	7 500	0	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2018	2019	1986	1986	1986
Antatt levetid i år :	3	10	5			

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.22	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.21
Andelskapital	10 800	0	10 800
Egenkapital	19 421 360	-1 152 555	20 573 915
Sum Egenkapital	19 432 160	-1 152 555	20 584 715

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³nenummer:	82105794351
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2017
Rentesats:	4.00 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033
Opprinnelig l³nebelŋp:	32 823 335
L³nesaldo 01.01:	25 085 013
Avdrag i perioden:	1 898 582
L³nesaldo 31.12:	23 186 431
Saldo 5 ³r frem i tid:	13 700 341

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokfŋrte gjeld er kr 42 665 831,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2022 en bokfŋrt verdi p³ kr 58 460 070,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Tastaforen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Tastaforen

Styreleder	Hans Rist (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Kristian Henden Dahl (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Anne Elisabeth Hagen Hestetun (sign.)	15.02.2023

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Tastaforen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tastaforen som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: VGQVT-KGYXD-BEEH4-TT5EA-N3OI5-ZG0NT

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Stavanger, 16. februar 2023
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VGQVT-KGYXD-BEEH4-TT5EA-N3OI5-ZG0NT

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2023-02-16 18:26:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VGQVT-KGYXD-BEEH4-TT5EA-N3OI5-ZG0NT

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Tastaforen

Borettslaget Tastaforen ligger i Stavanger kommune og består av 108 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951271381.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Hans Rist
Styremedlem, Kristian Henden Dahl
Styremedlem, Anne Elisabeth Hagen Hestetun
Varamedlem, Kristoffer Helliesen Ueland
Varamedlem, Solveig Langerud

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 12 styremøter hvor i alt 42 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:1 dugnad vår og en dugnad høsten 2022. Håper på godt fremmøte på fremtidige dugnader, slik at vi kan spare noen kroner ved å slippe å sette andre til å utføre ryddejobb.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Malingsprosjekt: gikk veldig bra bortsett fra været som styret ikke har kontroll på. Det er en del hagegjerder som enda ikke er malt av beboere, så til våren håper vi at dette blir gjort. Beis hentes hos styret. Borettslaget leide inn en ungdom til å beise gjerder på søppelstasjonene i feltet.

Alle skal ha ros for tålmodighet med venting/flytting av hagemøbler + diverse.

Fortau: Etter mye korrespondanse med STAVANGER KOMMUNE ble søknaden innvilget. Arbeidet ble satt i gang desember 2022 og blir ferdigstilt februar 2023. Der er en diskusjon om høyde på gjerde på toppen av betongmur. Håper å bli enig med nabo før generalforsamlingen avholdes. Styreleder har ledet dette prosjektet. Søknad om støtte fra Stavanger kommune ble også sendt med et negativt resultat, noe styret finner urimelig. Dette er snakk om trafikksikkerhet for beboere, og spesielt for våre barn og barn i våre nærliggende bo-områder. Det er mange som går tur gjennom bo-området vårt. Styret vil kontakte kommunen på ny for å sjekke muligheter for støtte i ettertid.

EL-bil lading: Styret har inngått avtale med altibox/smartly med drift av ladeanlegg/innkreving av strømforbruk for EL-bil lading i felles garasjeanlegg. Dette har ingen økonomiske konsekvenser for borettslagets beboere som ikke har EL-bil eller for de som bor i eneboliger som har sin egen strømmåler. Smartly leier eksisterende infrastruktur fra oss. Det blir også gjort klart med infrastruktur for de 13 garasjene nedenfor aktivitetshus uten kost for borettslaget.

HMS-arbeid: Styret prøver etter beste evne å følge HMS lover og regler. Det er gjennomført kontroll/utskifting av brannslukkere. Totalt 13 husstander leverte ikke brannslukkere. Av disse var det 6 kommunale boliger, kommunen har fått melding om dette. Melding til alle beboere om innlevering ble sendt på mail/sms +beskjed i postkassen. Brannslanger i garasje-anlegg og felleshus er også kontrollert.

En del trær og busker er blitt ryddet i skråning og felleshage ved rekkene nr 2-24.

Etter en del lekkasjer fra varmtvannsberedere, må vi be om at de som har gamle beredere fra byggeår 1986 må skifte disse umiddelbart. Dette er en kostnad som faller på hver enkelt beboer, ref. vedtekter. I verste fall kan dette få konsekvenser for forsikringsutbetaling ved skade.

Styrets planer fremover

Styret har planer om fortsatt ha fokus på HMS.

Vedlikehold av bygningsmasse/uteområde.

En del gamle sikringsskap bør fornyes. Styret vil innhente priser hvis det er mange nok som ønsker en pris på dette ila. våren 2023.

Taknedløp kontrolleres ila våren 2023.

Drenskummer spyles.

Styret planlegger to dugnader, en vår og en i løpet av høsten.

Styret ønsker å se på muligheter for å oppgradere felleshagen og området mellom fotballbanen og nr 101. Vi har søkt flere ganger på bates grønnøe kroner, men dessverre ikke blitt trukket ut. Vi prøver på nytt ved neste mulighet.

Styret vil sette i gang undersøkelser på enkelte boliger ift smågnagerproblematikk og rotte-/musebåndsperrer.

Styret ber alle beboere sjekke "min side", bate og oppdatere mailadresse og telefonnr.

Forsikringsavtale

Borettslaget Tastaforen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562697.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.02.2023

Garasjeport i enebolig – Ønskes behandlet i Generalforsamling 16.03.2023

Vi ønsker å ha mulighet til å sette inn garasjeport i eksisterende carport. Se vedlagt bilde av hus/carport.

Der hvor garasjeporten er tiltenkt – er markert med lilla strek.

Det vil fortsatt være åpent langs husveggen inn mot inngangsdøren, samtidig som garasjeporten vil beskytte bilen mot vær, vind og løv fra trærne.

Ved nylig branntilsyn fra Rogaland Brann og Redning IKS, ble dette spørsmålet luftet. De kunne ikke se at det skulle være noe problem mtp brann.

Forslag til vedtak: Godkjenning til å montere garasjeport i eneboliger.

Vennlig hilsen
Karen Marie og Rune Andreassen, nr. 27


Google

Tastaforen borettslag

Valg Generalforsamling 2023.

Følgende er på valg:

Styremedlem: Anne Elisabeth Hagen Hestetun, valgperiode 2 år

Varamedlem: Solveig Langerud og Kristoffer Helliesen Ueland, valgperiode 1 år.

Alle 3 har takket ja til gjenvalg.

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Styremedlem: Anne Elisabeth Hagen Hestetun, Dusaviksvingen 53 , gjenvalg, valgperiode 2 år

Varamedlem: Kristoffer Helliesen Ueland, Dusviksvingen 9D, valgperiode 1 år (gjenvalg)

Solveig Langerud, Dusaviksvingen 15 A, valgperiode 1 år (gjenvalg)

Valgkomite: Line Fjellheim Larsen (gjenvalg)

Hilde Hjelm (stiller plassen til disposisjon)

Arnfinn Nessa (stiller plassen til disposisjon)

Mvh.

Valgkomiteen

Line Fjellheimn Larsen, Hilde Hjelm og Arnfinn Nessa

PROTOKOLL 2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Tastaforen torsdag 16.03.2023 kl. 19:00 - Aktivitetshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Hans Rist ble valgt til møteleder.
Tone Høyland ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Jan Andersson ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 28 andelseiere representert og 5 godkjente fullmakter innlevert.

Totalt 33 stemmeberettigede.

Dessuten møtte 6 beboere, og Tone Høyland og Eirik Strand fra Bate boligbyggelag.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2022

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2022.
De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 250 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Uteområde mot fotballbanen/gamle lekeplassen

Innmeldt av Terje Barstad, nr. 101

Tre saker på samme området:

1A. Grøntområdet mot fotballbanen v/ tidligere lekeplassen - smal del - inkludert v/ treet på samme side - tas inn i samme vedlikeholdsrutine som de andre felles grøntområder i feltet. (Beboer tar seg av tar seg stripe mellom lekeplass og boligen - inkluderer bedet)

1B. Søppelspallspann i "enden" av området festes (løst fundament), tømmes og kommer inn i tømmerutine. Alternativt flyttes mot veien (mellom treet og fotballbanen) eller fjernes helt.

1C. De to trærne mot veien kommer inn i samme vedlikeholdsordning som andre trær av samme sort i feltet.

Vedtak:
Styret har allerede tatt inn i vedlikeholdsrutinene for 2023 nevnte pkt. 1a, b og c.

Tatt til orientering.

6. Søknad om oppsetting av garasjeport i eksisterende carport

Sak innmeldt av Karen Marie og Rune Andreassen, nr. 27

Vi ønsker å ha mulighet til å sette inn garasjeport i eksisterende carport. Se vedlagt bilde av hus/carport.
Der hvor garasjeporten er tiltenkt – er markert med lilla strek.

Det vil fortsatt være åpent langs husveggen inn mot inngangsdøren, samtidig som garasjeporten vil beskytte bilen mot vær, vind og løv fra trærne.

Ved nylig branntilsyn fra Rogaland Brann og Redning IKS, ble dette spørsmålet luftet. De kunne ikke se at det skulle være noe problem mtp brann.

Vedtak:
Montering av garasjeport i nr. 27 godkjennes under forutsetning av at brannforskriften følges. Alt ansvar, og kostnader, inkludert vedlikehold og utskifting, ligger på andelseier. Valgt port godkjennes av styret.

Enstemmig vedtatt.

7. Innsetting av garasjeport i eksisterende carporter - prinsippvedtak.

Sak innmeldt av styret.

Med henvisning til søknaden fra nr. 27 om innsetting av garasjeport i eksisterende carport ber styret generalforsamlingen om å få overført fullmakt til å behandle tilsvarende fremtidige søknader.

Forutsetningen vil være at brannforskriften følges. Alt ansvar for vedlikehold legges på andelseier.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å behandle tilsvarende fremtidige søknader om innsetting av garasjeport i eksisterende carport.

Forutsetningen vil være at brannforskriften følges. Alt ansvar for vedlikehold legges på andelseier.

Opprinnelig forslag til vedtak falt, til fordel for forslag innmeldt på møtet:
Avstemming på prinsippvedtak utsettes. Styret bes utarbeide retningslinjer og forslag til vedtektsbestemmelser knyttet til montering av port i eksisterende carporter for behandling i generalforsamlingen 2024.

Vedtatt mot en stemme.

8. Valg

8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Anne Elisabeth Hagen Hestetun ble valgt til styremedlem for 2 år.

8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem: Solveig Langerud og Kristoffer Helliesen Ueland, valgt for 1 år i 2022.
Begge har sagt ja til gjenvalg på forespørsel fra Valgkomitèen.

Jens Simonsen ble foreslått i benkeforslag på møtet.

Vedtak:
Etter skriftlig avstemming ble Kristoffer Helliesen Ueland og Jens Simonsen valgt til varamedlemmer for 1 år.

8.3 Valg av valgkomité

Valgkomite: Line Fjellheim Larsen (gjenvalg)
Hilde Hjelm (stiller plassen til disposisjon)
Arnfinn Nessa (stiller plassen til disposisjon)

Vedtak:
Line Fjellheim Larsen, Kjellaug Irene Fiskå og Kristian Meltzer utgjør boligselskapets valgkomité det neste året.

8.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Hans Rist velges som borettslagets delegerte til Bates generalforsamling.

Etter dette består styret av:

Leder, Hans Rist, valgt for 2 år i 2022
Styremedlem, Anne Elisabeth Hagen Hestetun, Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem, Kristian Henden Dahl, valgt for 2 år i 2022
Varamedlem, Jens Simonsen, valgt for 1 år i 2023
Varamedlem, Kristoffer Helliesen Ueland, valgt for 1 år i 2023

Stavanger 16.03.2023

Protokoll for Borettslaget Tastaforen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hans Rist (sign.)	17.03.2023
Sekretær	Tone Høyland (sign.)	17.03.2023
Protokollvitne	Jan Andersson (sign.)	17.03.2023

ORDENSREGLER

ORDENSREGLER
FOR
Tastaforen borettslag
SIST ENDRET 26.04.2021

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- **at fellesgarasjen ikke skal benyttes som lagringsplass for bildekk, maling og møbler o.l.**

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

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

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

boligene. Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Det er installert kameraovervåkning i fellesgarasjen.

6. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

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

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet, under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold, ved utfylling og signering av søknad/ erklæring om dyrehold. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning.

Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret**.**

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Søknad om dyrehold

(Benyttes i boligselskap hvor dyrehold er tillatt)

Boligselskapets navn: _____

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr:_____

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.

2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.

3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

_____ _____ _____

Sted: Dato: Andelseiers underskrift

VEDTEKTER

Vedtekter

for B/L Tastaforen, org nr 951 271 381, tilknyttet Bate Boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 17. mars 2005, sist endret 23. april 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag 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. Borett 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) En andelseier kan, med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider på steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. For lading i fellesgarasje er det besluttet at kun Zaptec-ladere kan velges. Installasjon må skje av autorisert installatør og med godkjent installasjonsmateriell. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(6) For retningslinjer og søknad om søkepliktige tiltak, kontakt styret. Eksempel på dette kan være utbygging/endring, innsetting av vindu, endring av utforming på innkjørsel eller terrasse, utvidelse av primærrom o.l.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, 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 karmer.

(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.

Kostnader til fellesavtale for internett fordeles med lik andel pr boenhet.

(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 besluttes 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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.

KART

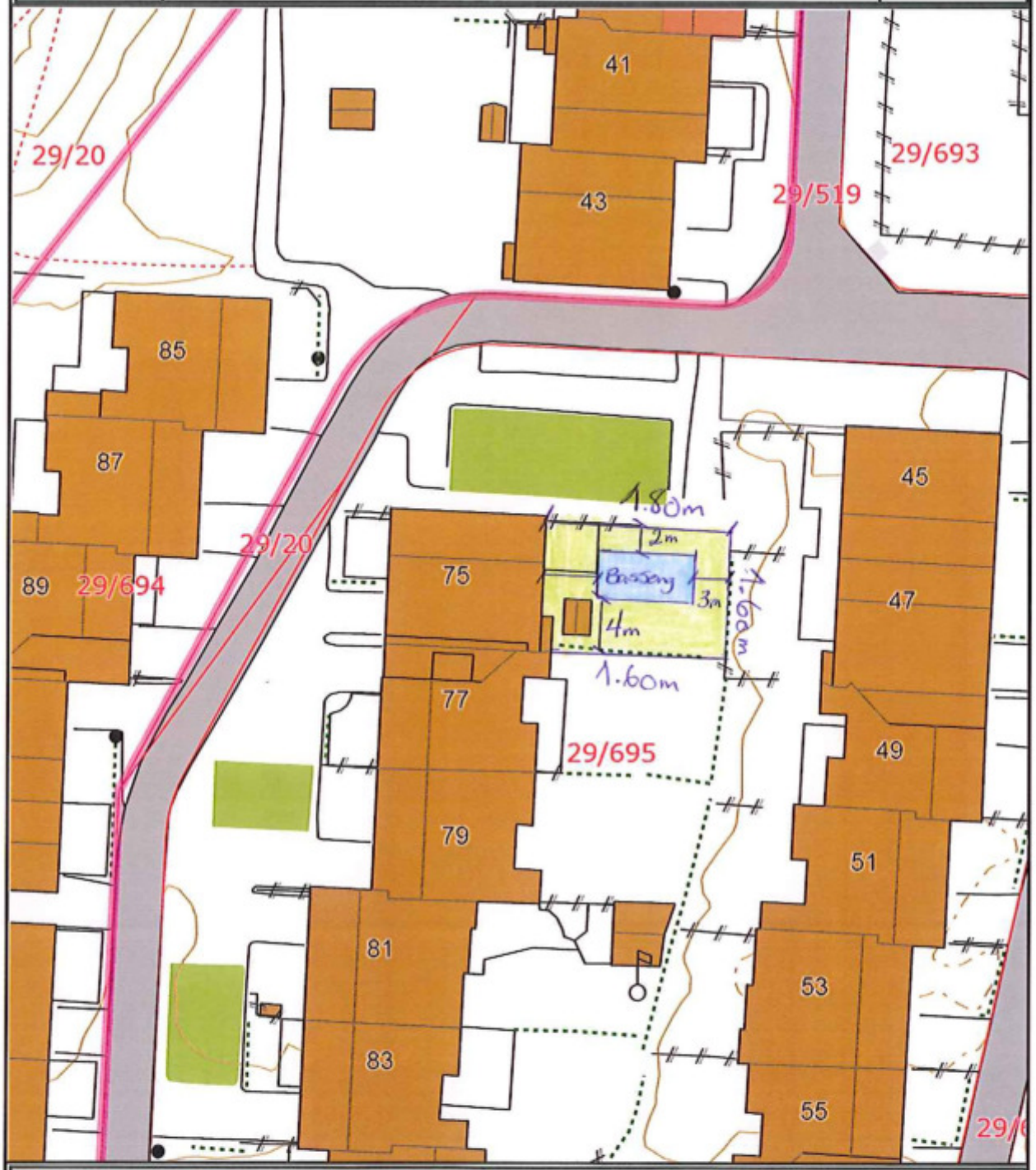
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 695	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Dusaviksvingen 45, 4028 STAVANGER, med flere			
Hj.haver/Fester:				

STAVANGER KOMMUNE

Dato: 17/2-2014 Sign:

Målestokk 1:500

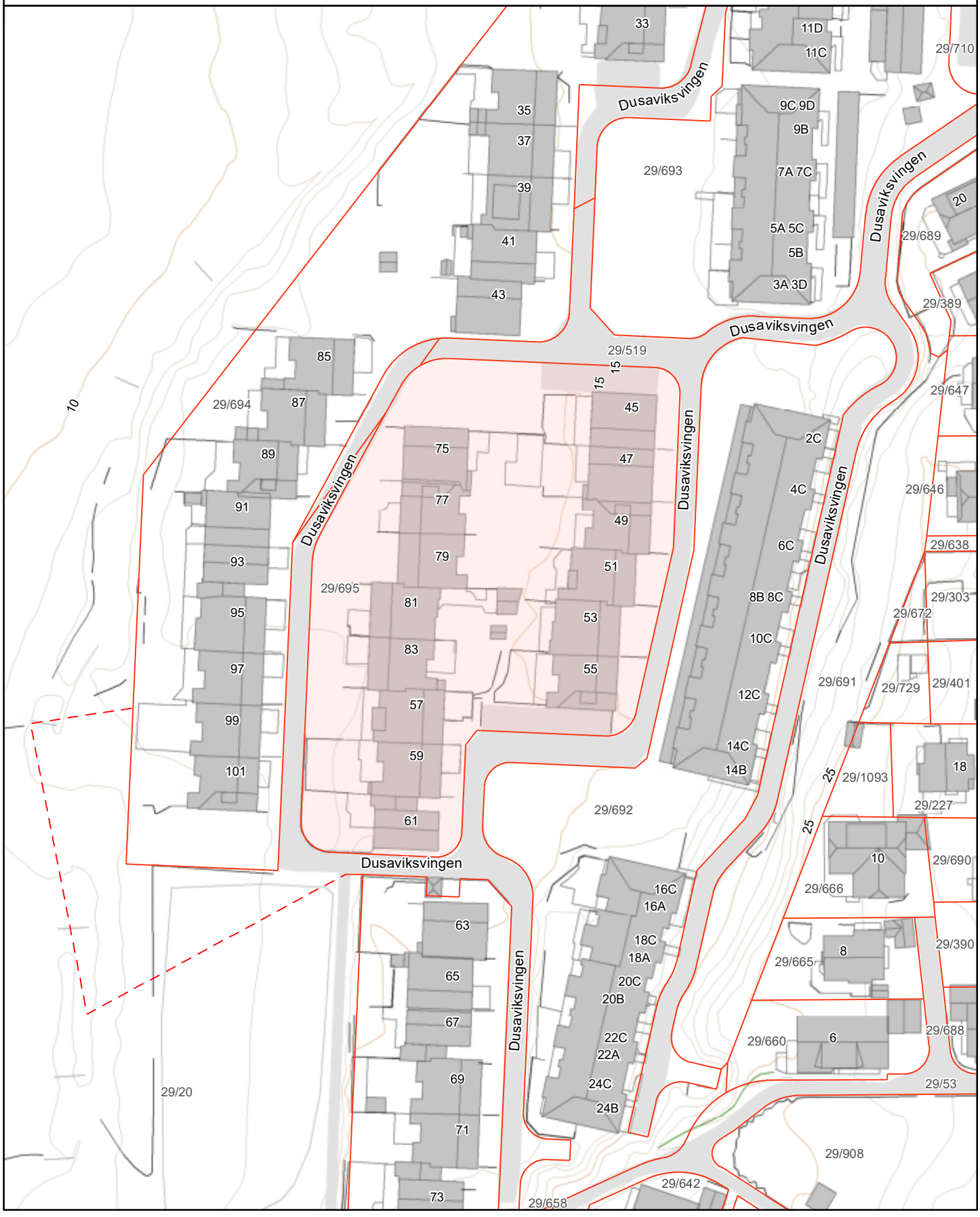


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 29/695/0/0
Dato: 2024-03-14
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



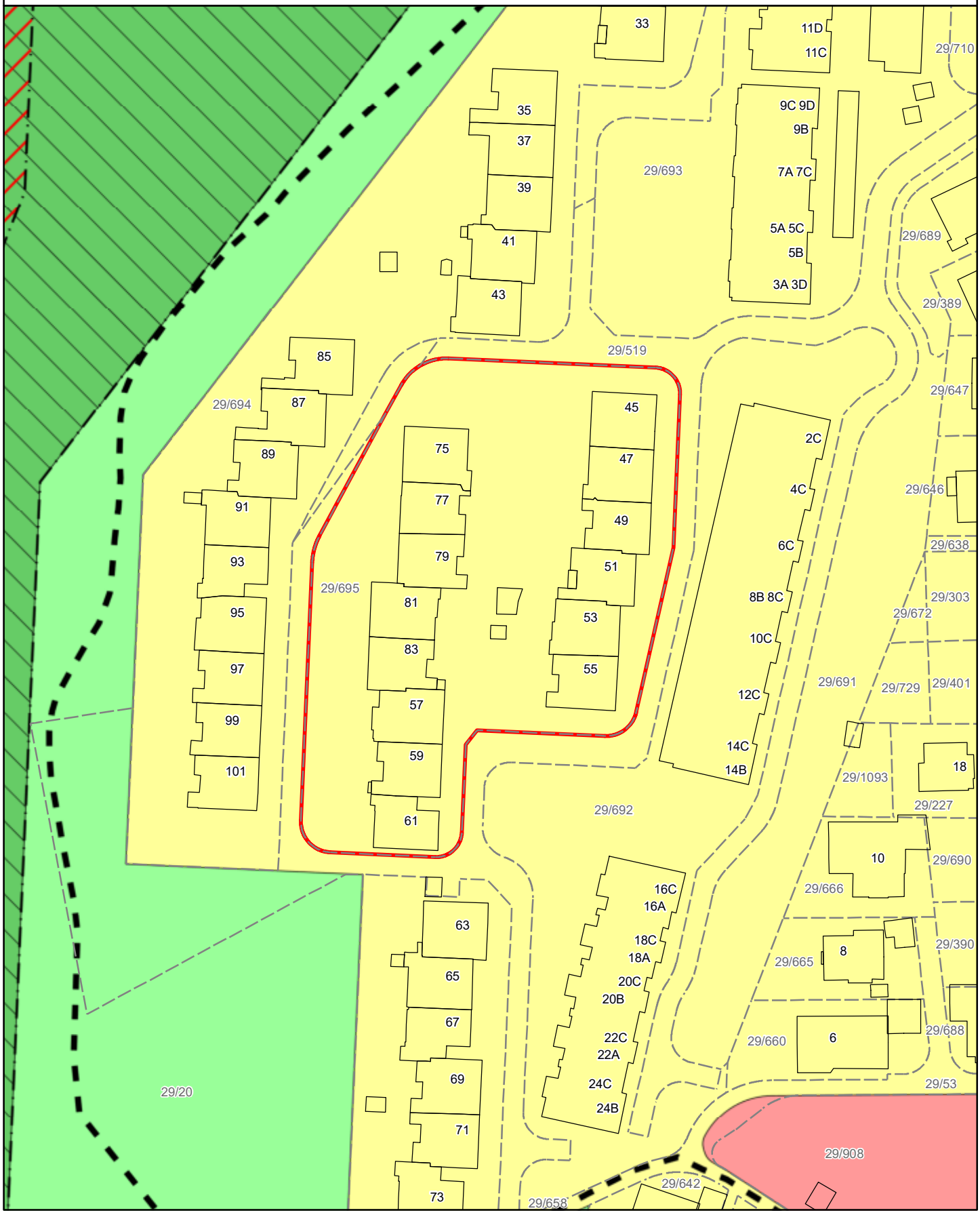
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 29/695/0/0
Dato: 2024-03-14
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

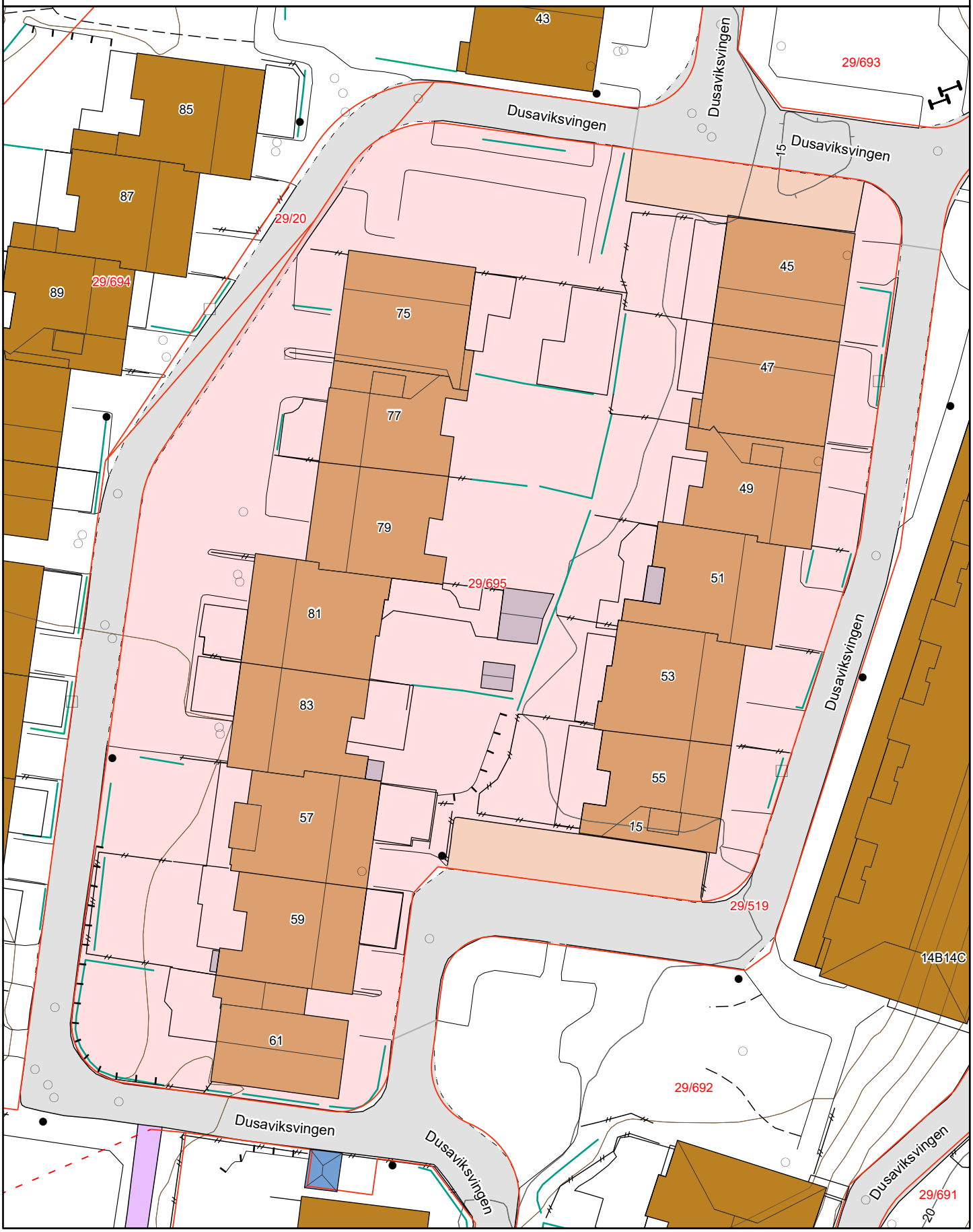
N



Oversiktskart

Adresse: **Dusaviksvingen 83, 4028 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/29/695/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 5363 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.03.2024



Matrikkelkart

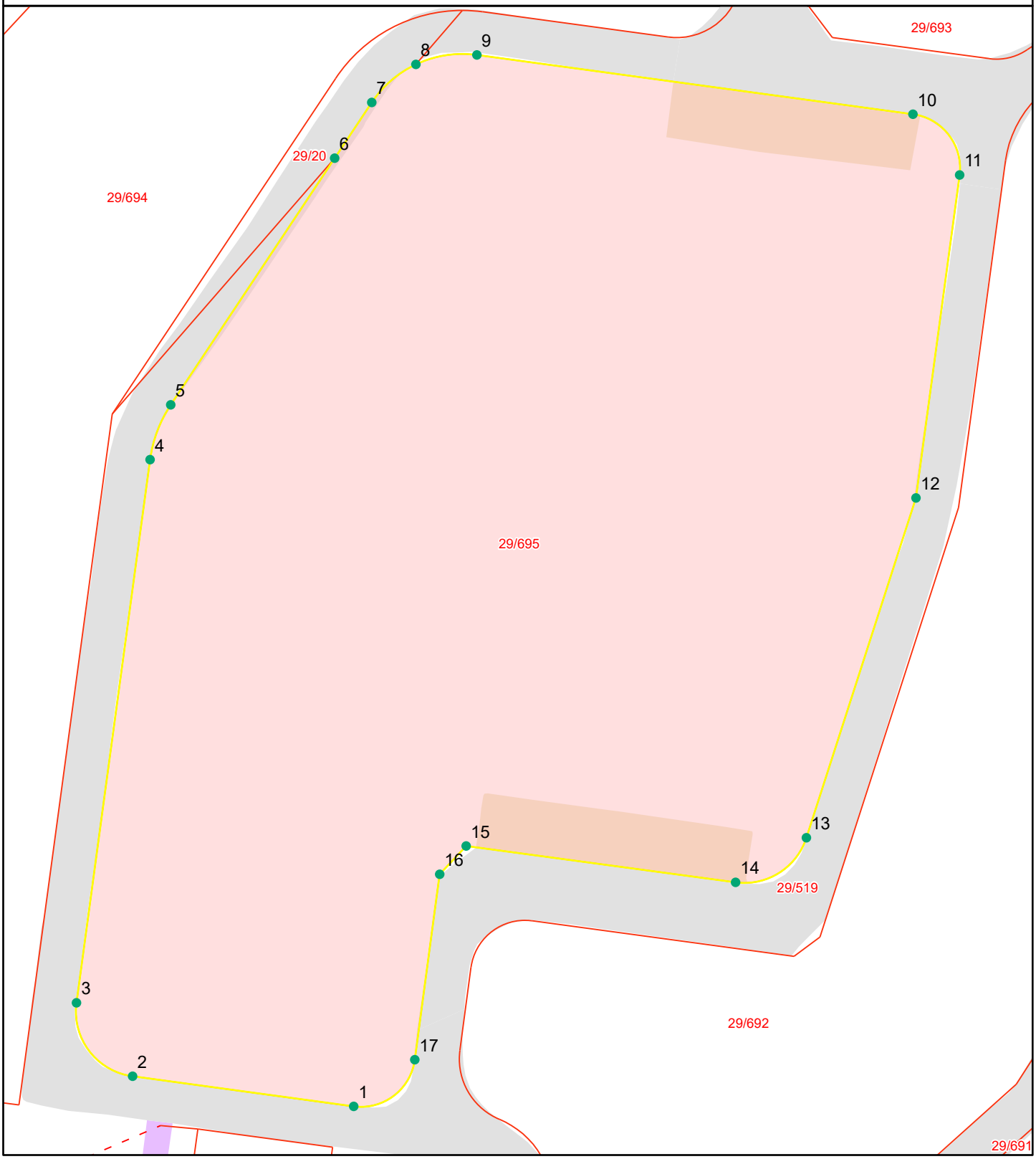
Adresse: **Dusaviksvingen 83, 4028 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/29/695/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 5363 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.03.2024

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5363 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6576535.01	-34938.1	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.59	0
2	6576537.78	-34958.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.47	6.018
3	6576544.56	-34963.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	50.56	0
4	6576594.66	-34956.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.45	12.037
5	6576599.72	-34954.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.32	0
6	6576622.47	-34939.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.18	0
7	6576627.61	-34936.44	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.44	10.03
8	6576631.12	-34932.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.77	10.029
9	6576631.99	-34926.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	40.61	0
10	6576626.53	-34886.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.85	5.015
11	6576620.92	-34882.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.06	0
12	6576591.13	-34886.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	32.94	0
13	6576559.78	-34896.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.38	6.019
14	6576555.67	-34902.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.09	0
15	6576559.03	-34927.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.57	0
16	6576556.42	-34930.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.26	0
17	6576539.31	-34932.47	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.88	5.016

PLANRAPPORT

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

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

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	29	**Bruksnr**	695	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner	Bebyggelsesplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid	Kommunedelplaner
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/11/2022 00:00:00
Bestemmelser	Vedlegg 3 bestemmelser og retningslinjer 19.06.2023.pdf
Delarealer	
Areal	5361.99 kvm
Omrnavn	B423
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	994
Navn	Ytre Tasta

Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/30/1982 00:00:00
Bestemmelser	994 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	5361.99 kvm
Feltnavn	B01
Regform	110 - Boliger

REGULERINGSPLAN

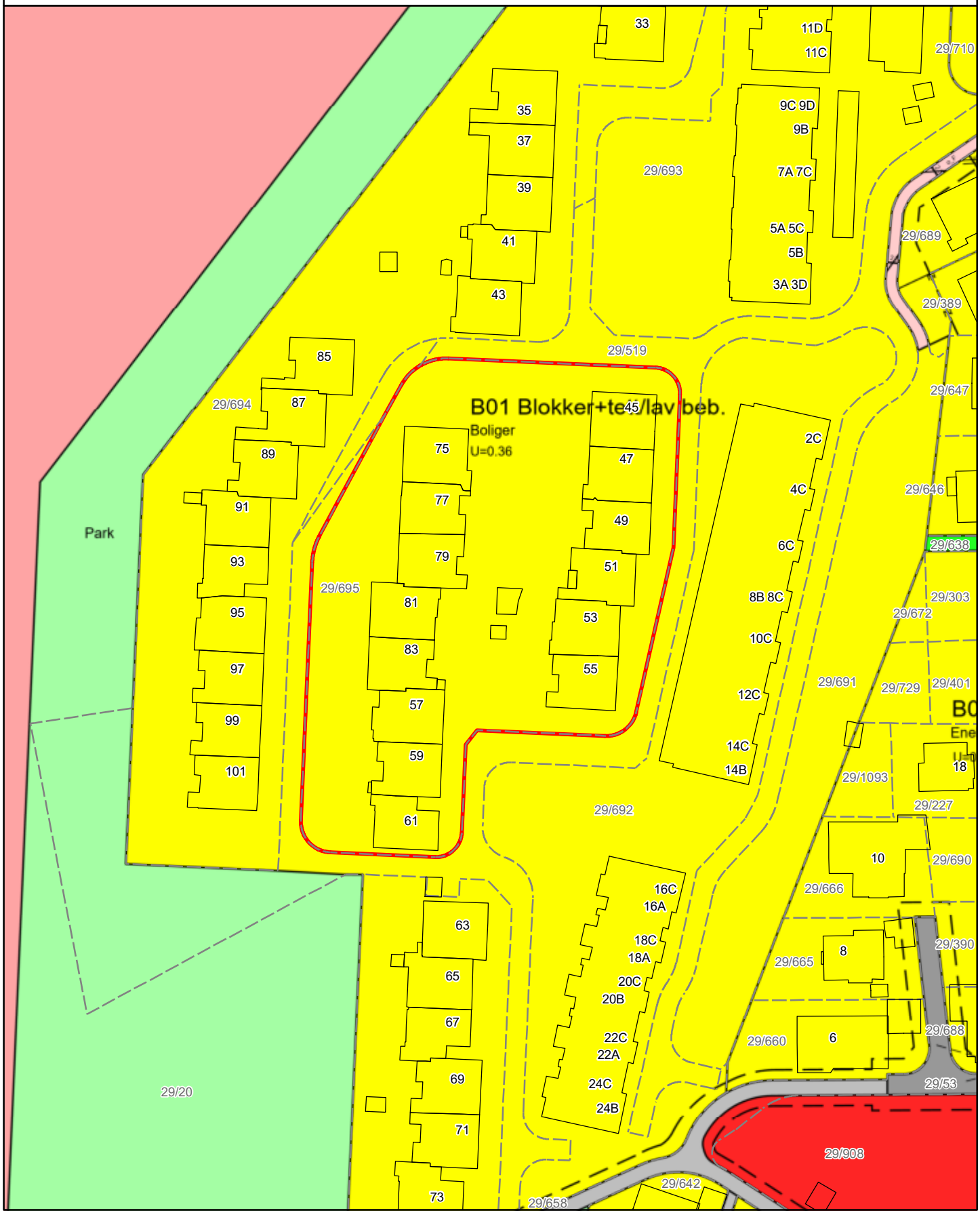
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 29/695/0/0
Dato: 2024-03-14
Målestokk: 1:1,000

Planident: 994
Ikrafttredelsesdato: 30.11.1982

Stavanger kommune

N



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Dusaviksvingen 55
Andelsnr. 85 Orgnr. 951271381 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-24-0063

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: / 40 61 85 24

E-post: Benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater