



Velkommen til

Rustabakken 25
4027 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Rustabakken 25
4027 Stavanger

Toppleilighet med 2 soverom | Parkering i lukket anlegg | Mulighet for å innfri fellesgjeld | Heis

EiendomsMegler 1 v/ Nikolai Tvedt presenterer Rustabakken 25.
En meget kjekk leilighet oppført i 2014 med utmerket beliggenhet på Tasta!

Vi kan nevne:

- Balkong med flott utsikt
- Vannbåren fjernvarme i gulv på gang, bad, stue og kjøkken betyr 0 strøm til oppvarming
- Balansert ventilasjon sørger for godt inneklime
- Fast parkering i lukket garasjeanlegg med sportsbod og mulighet for elbillader
- Mulighet for å innfri fellesgjeld og redusere månedlige felleskostnader til 5.177,- /mnd.

Hele området er nylig oppført og infrastruktur bærer preg av det. Her er trivselen for beboerne virkelig satt i høysetet med et utall med lekeplasser, nydelige grøntområder, volleyballbane, turstier med mer. Tastasenteret som nabo byr på det meste av servicetilbud.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000
Andel fellesgjeld pr 29.01.2026	kr	616 690
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 416 186
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	8 976
BRA/BRA-I		80/75 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2014
Etasje		4

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Nikolai Tvedt
Eiendomsmegler

414 94 331
nikolai.tvedt@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 790 000
Andel fellesgjeld pr 29.01.2026	kr	616 690
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 416 186
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	8 976

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 8 406

Sum omkostninger: kr 9 496

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 8 976 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, a-konto fjernvarme, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Herav:

Felleskostnader 4 757

konto avdrag -6 406

A konto renter 9 705

A konto renter -7 639

A konto avdrag 8 139

Måler: A-konto Fjernvarme: 420

(a-konto av regnes årlig).

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr 29.01.26. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Borettslagets totale fellesgjeld pr. 29.01.26: kr 107 270 022.

Spesifikasjon av lån:

Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 29.01.2026: 64 216 260

Andel av saldo: 616 691

Første termin: 30.09.2017 Første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 31.03.2045)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 500 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 279 819

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

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 36 i Rustabakken 2 Borettslag, org. nr. 812656422 med tilhørende borettslag til bolig nr. . Andelen ligger i Rustabakken 2 Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Bate Boligbyggelag..

Sikringsordning

Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS.

Begge parter kan si opp avtalen med minimum 6 måneders varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av avtalen gjøres av borettslagets generalforsamling. Tilbyder kan til enhver tid si opp en avtale om sikring av felleskostnader dersom borettslaget ikke lenger oppfyller de krav som er stilt i avtalen.

Om borettslaget

- Blokk med 40 leiligheter.
- En heis, med utgang til 10 leiligheter pr. etasje.
- Gulvvarme fra fjernvarmeanlegg i stue, kjøkken, bad og gang.
- Garasjeanlegg med en parkeringsplass pr. leilighet, samt en sportsbod. Tilrettelagt for el-billading. Kontakt styret.
- Sykkelparkering i lukket rom i garasjeanlegget.
- Vannmålere knyttet til hver leilighet. akonto beløp skal betales månedlig og avregnes årlig.
- Borettslaget har kollektiv avtale om TV og bredbånd via Altibox inkludert i felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon
- Dyrehold ikke tillatt. Dispensasjon kan søkes styret.
- Arkitekt er Link Arkitektur AS.
- Vaktmesteravtale
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Vedlikeholdsprosjekt på fasader og vinduer utført i 2022 og 2023.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Info er hentet fra BATE

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 75 m²
BRA-e: 5 m²
BRA total: 80 m²

Kjeller
BRA-e: 5 m².

4. etasje
BRA-i: 75 m².
TBA: 10 m².

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

4

Parkering

Fast parkering i lukket garasjeanlegg.

Tilrettelagt for lading av el-bil. Kontakt styret for mer informasjon.

Borettslagets eiendom

Gnr. 28, Bnr. 3634 (Ideel andel 1/1) i Stavanger kommune.

Tomteareal er 2 050 m² på eiet tomt.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets forsikringsselskap

Protector Forsikring AS

Polisenummer felles forsikring 3537364

Byggeår

Ca. 2014 i følge kommunen.

Innhold

4 etasje BRA-i: Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken.

Kjeller BRA-e: Bod.

Standard

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2

Innvendig > Overflater

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - 2

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2

Beliggenhet

Det er kjekt å bo i Rustabakken!

Hele området er nylig oppført og infrastruktur bærer preg av det. Her er trivselen for beboerne virkelig satt i høysetet med et utall med lekeplasser, nydelige grøntområder, volleyballbane, turstier med mer.

Det er mange flotte turområder i nærheten blant annet til Byhaugstiene, Tastaveden samt store og lille Stokkavann.

Like ved boligen ligger Tastasenteret, med et rikt utvalg av butikker og tjenestetilbud samt SATS treningssenter, apotek og vinmonopol.

Området er kjent for god offentlig kommunikasjon. Flere bussavganger i timen fører deg til Randaberg i nord, eller Stavanger sentrum i syd. Skulle du ønske å komme deg til sentrum for egen maskin er sykkelturen unnagjort på rundt 15 min.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Betongkonstruksjon med tett tekke.
Takrenner, beslag og ned løp er fra byggeåret.
Yttervegger i betong med kledning og fasadeplater
Takkonstruksjon i betong.
Vinduer med isolerglass fra byggeåret.
Ytterdør og balkongdør fra byggeåret.
Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i metall og glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt brukstillatelse den 05.09.2014 og ferdigattest den 29.05.2018. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Hvitevarene på kjøkken medfølger i handelen.
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Vannbåren fjernvarme i gulv på gang, bad, stue og kjøkken.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert [29.01.26] har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Foreligger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale om TV og bredbånd via Altibox inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslova.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Iht kommuneplanen ligger eiendommen i hensynssone H110- Nedslagsfelt drikkevann.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 978 735 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 914 938 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andel felles formue

Kr 44 652 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Medlemsfrist: 12.02.2026 kl 12:00. Skjema må utfylles på bate.no eller leveres skriftlig til Bate Boligbyggelag innen fristen for å benytte forkjøpsrett. Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i Bate Boligbyggelag.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidpunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Jorunn Krogset

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for

ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 2,00 % (forutsatt salgssum 4 500 000), kr 90 000

Betalingsutsettelse kr 1 500

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 360

Markedspakke, kr 21 900

Oppgjørshonorar*, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900

Visningshonorar per visning, kr 2 590

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Tinglysning hjemmelsrklæring kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 000

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 100

Eierskiftegebyr*, kr 6 725

Totalt, kr 159 925

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Taksering Vest AS den 09.02.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan

kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Nikolai Tvedt
Eiendomsmegler
Telefon: 414 94 331
E-post: nikolai.tvedt@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.







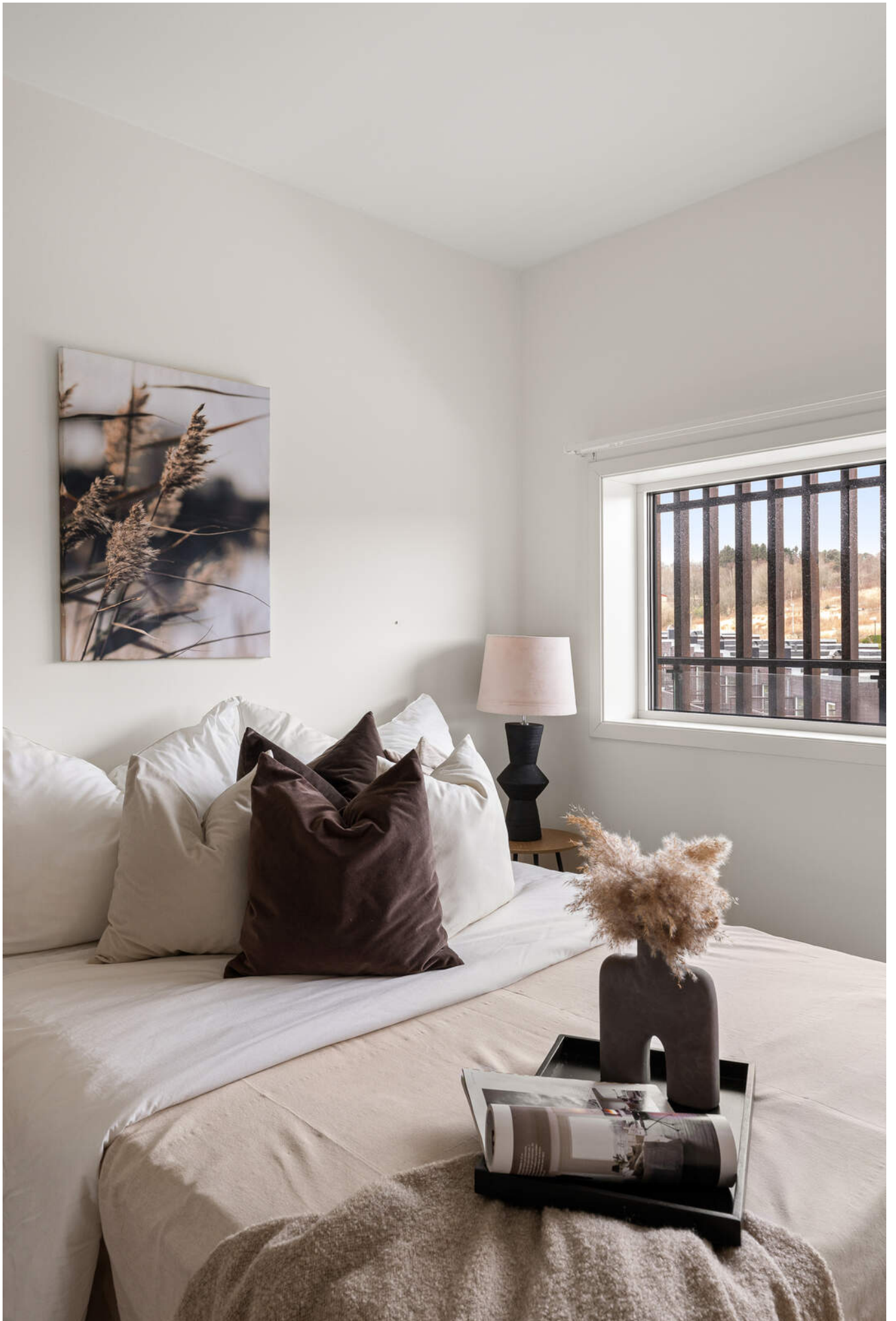


















Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jorunn Krogset

Boligen

Rustabakken 25
4027 STAVANGER

1103-28/3634/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

📍 Rustabakken 25 , 4027 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 3634

Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 20993-2038

Referansenummer: UM6360

Autorisert foretak: Taksering Vest AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Eskil E. Andersen

Eskil Engelsingjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetsbygg fra 2014.
Originale overflater og bygningskomponenter.
Leiligheten gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongkonstruksjon med tett tekke.
Takrenner, beslag og ned løp er fra byggeåret.
Yttervegger i betong med kledning og fasadeplater
Takkonstruksjon i betong.
Vinduer med isolerglass fra byggeåret.
Vindu mot balkong er av nyere dato opplyst av eier.
Ytterdør fra byggeåret.
Balkongdør er av nyere dato opplyst av eier.

Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i metall og glass.
Tekke under terrassebord er ikke kontrollert grunnet tilkomst.
Areal: 10m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på guloverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.

Etasjeskille i betong.
Innvendige dører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Dusj med glassdør.
Toalett motnert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Servant og baldebatteri.
Balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Integrert ovn og platetopp.
Komfyrvakt er installert.
Vannstopper/waterguard sensor mangler iht. dagens krav.
Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon fra byggeåret.
Sprinkler anlegg.
Vannbåren gulvvarme.
-Entre'

-Kjøkken
-Stue
-Bad/vaskerom

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

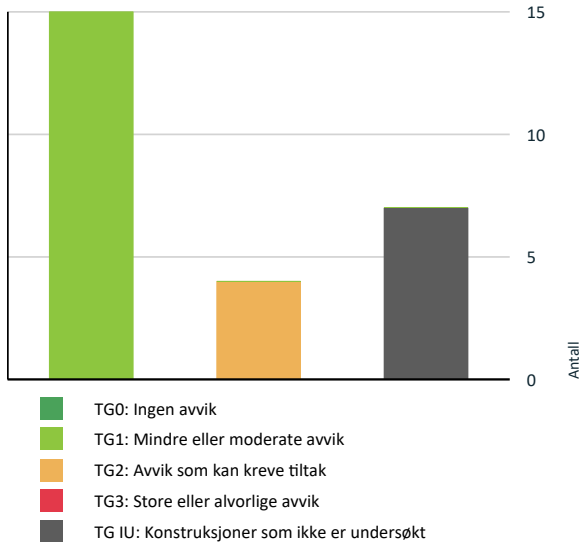
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - 2 [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2 [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2014

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongkonstruksjon med tett tekke.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og ned løp er fra byggeåret.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong med kledning og fasadeplater



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i betong.

Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeåret.

Vindu mot balkong er av nyere dato opplyst av eier.

Rustabakken 25 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3634
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport



TC-1 Dører

Ytterdør fra byggeåret.
Balkongdør er av nyere dato opplyst av eier.



TC-1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med terrassebord i tre.
Rekkverk i metall og glass.
Tekke under terrassebord er ikke kontrollert grunnet tilkomst.
Areal: 10m².

Tilstandsrapport



INNSENDIG

Overflater

Parkett på guloverflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet generell slitasje på parkett gulv.

Det registreres større oppsvell i gulv mot balkong.

Årsak til oppsvell er ikke kjent.

Årsaker til oppsvell kan være ofte være vannsøl fra vasker eller fuktighet fra balkong som trenger mot stue.

Det ble foretatt fuktsøk på betalings tidspunktet som påviste tørre forhold.

Det er ikke regnet på ca. 14 dager i forkant til befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsvell gulv mot balkong.

Jevnlig overvåking og kontroll anbefales.

Utskifting av gulv anbefales.

Oppgraderinger ette behov og ønske på resterende guloverflater.

Tilstandsrapport



TC 1 Overflater - 2

Malte veggoverflater.
Malte takflater.

TC 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

TC 1 Innvendige dører

Innvendige dører fra byggeåret.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallet er noe i underkant av dagens krav i dusjsonen.

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskerien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann ledes til sluk.

Badet fungerer med dette avviket.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Rustabakken 25 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3634
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj med glassdør.
Toalett motnert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Servant og baldebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre oppsvell skap front registreres. (TG2)

Mindre detaljer på blandebatteri til servant mangler. Varmt/kaldt viser. (TG2)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning - 2

Enkelte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje og oppsvell på enkelte fronter registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Rustabakken 25 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3634
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Tilstandsrapport

TC 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.
Integrert ovn og platetopp.
Komfyrvakt er installert.
Vannstopper/waterguard sensor mangler iht. dagens krav.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

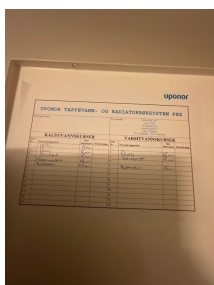
TC 1 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 1 Vannledninger

Rør i rør system.



TC 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast.

TE 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon fra byggeåret.
11.03.2025 der det ble rensset/rengjort avtrekksventiler, luftinntak, skap/vifter, nytt filtersett.

TE 10 Andre VVS-installasjoner

Sprinkler anlegg.

TE 10 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme.

- Entre'
- Kjøkken
- Stue
- Bad/vaskerom



Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

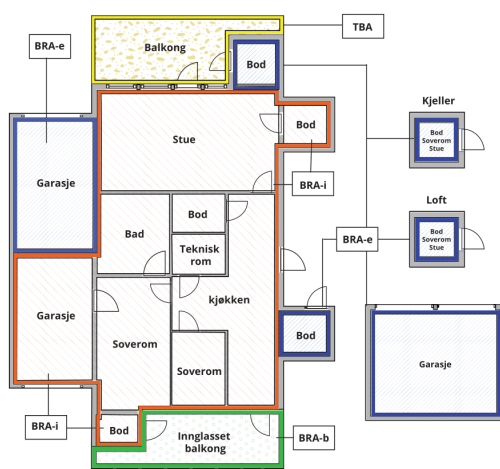
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	75			75	10
Kjeller		5		5	
SUM	75	5			10
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	2

Vedlegg: Takstrapport

Rustabakken 25 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3634
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3634		0	2050.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rustabakken 25

Hjemmelshaver

Rustabakken 2 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
812656422			Krogset Oddvar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.02.2026		Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrapport

Rustabakken 25 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3634
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

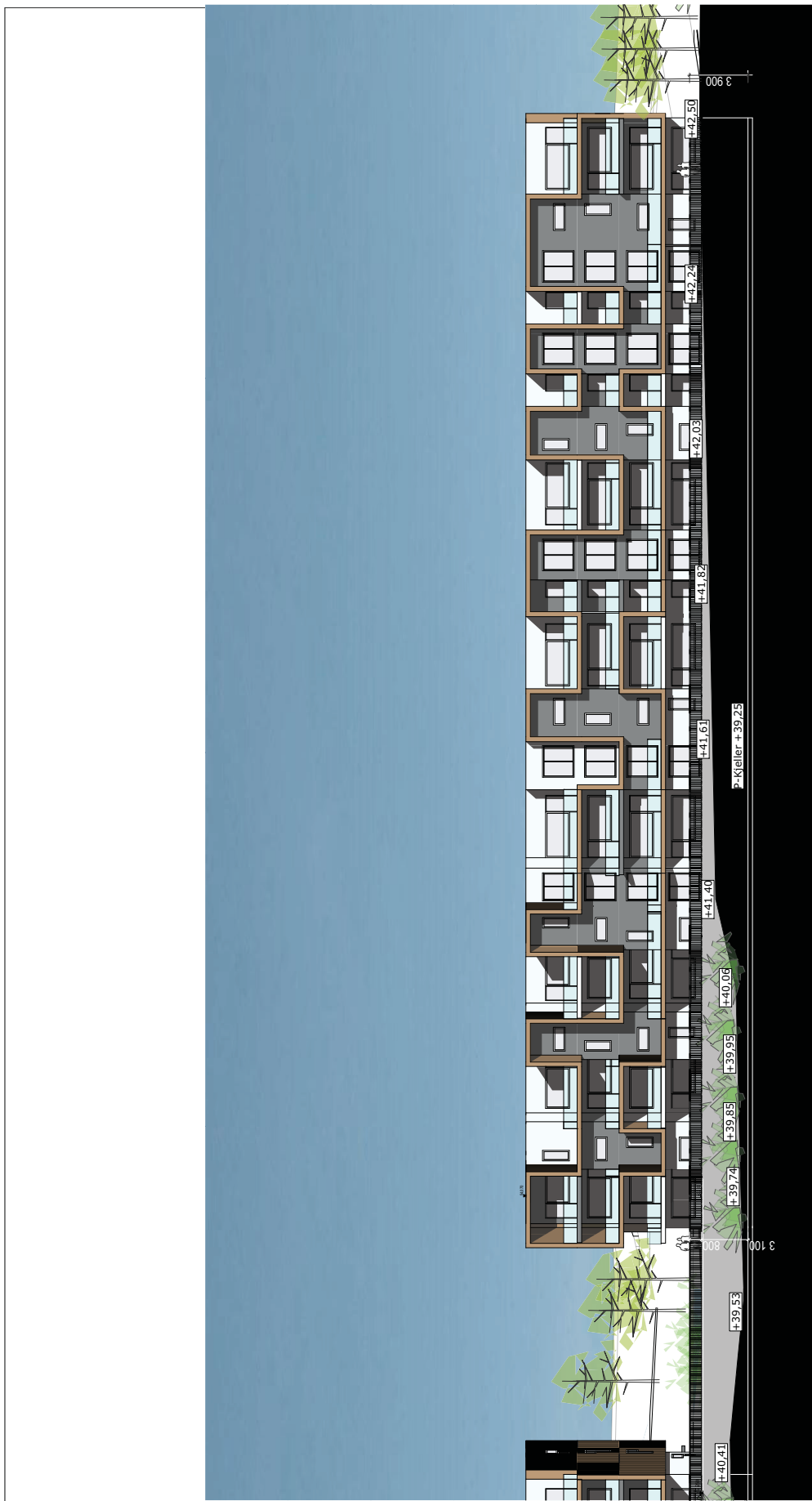
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

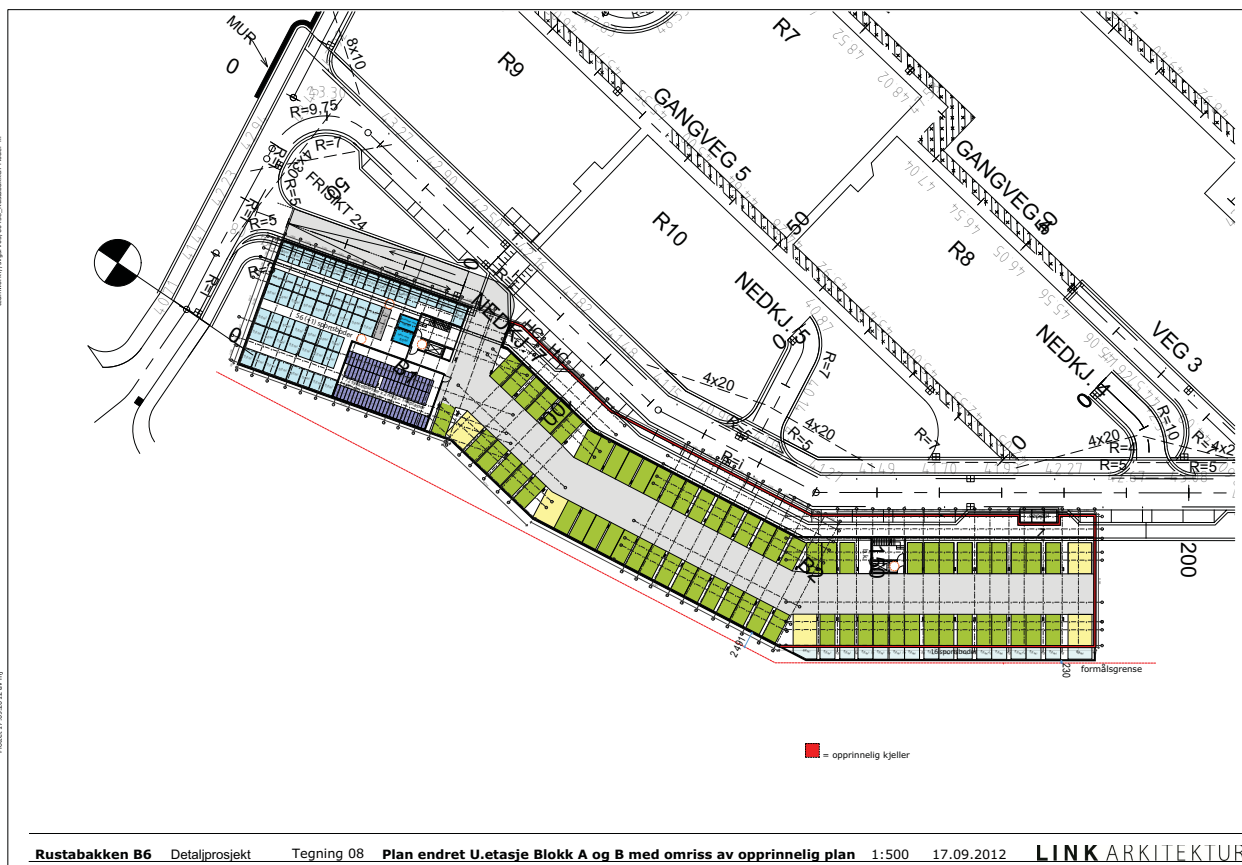
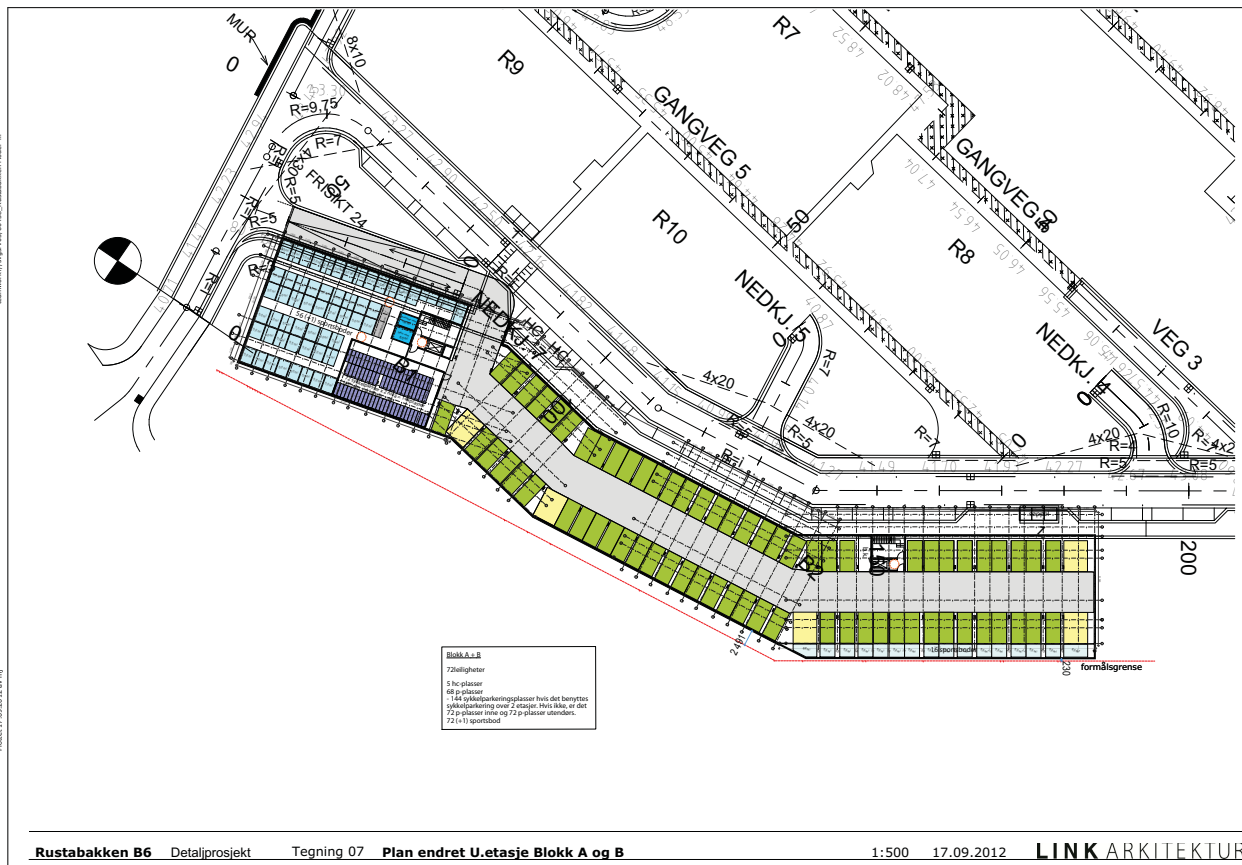
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



BLOKK B

Rustabakken B6 Detaljprosjekt Tegning 10 Fasade Blokk B 1:250 17.09.2012 LINK ARKITEKTUR

Vedlegg: Kommunalinformasjon





STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar

Byggesak

AF GRUPPEN AS - hovedkontor
Postboks 6272 Etterstad
0503 OSLO

Dato: 29.05.2018
Saksnummer: 18/06600-4
Deres ref.: Anders Løhre Torkelsen

Søknad om ferdigattest - gnr/bnr 28/3632, 28/3634 og 28/3636 – boligblokk 1, 2 og 3 med parkeringskjeller

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Rustabakken1-15, 17-35 og 37-59
AF GRUPPEN AS - hovedkontor
Stavanger Boligbyggelag/Tastatomter

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 30.04.2018.

Kommunens vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 11.10.2010, 11.10.2011 og 01.10.2012.

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

Du kan klage på vedtaket

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

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

Med hilsen

Kjell Viste
leder tilsyn

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

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



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

AF ROGALAND ENTREPRENØR AS
Auglendsmyrå 8

4016 STAVANGER

Dato: 05.09.2014
Saksnummer: 11/9224-10
Journalnummer: 88456/14
Deres referanse:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - RUSTABAKKEN B6 -GNR/BNR 28/3634 - NYBYGG - BOLIGBLOKK 2, 4. ETASJER MED PARKERINGSKJELLER

Gnr./bnr.: 28/3634
Byggestedsadresse: Rustabakken 17-19-21-...35
Tiltakshaver: Stavanger Boligbyggelag/Tastatomter

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 11.10.2011 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

- Slutført og signert gjennomføringsplan
- Dokumentasjon på at FDV er overlevert tiltakshaver
- Sluttrapport avfallsplan, dersom relevant

Påpekte mangler registrert ved tilsyn den 1.sept.2014 må rettes, som anført i e-post den 05.09.2014, mandag den 08.09.2014.

Send inn skriftlig melding/dokumentasjon samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at vi kan utstede ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivningen eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3.

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

Med hilsen
Kjell Viste
sjefingeniør

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Rustabakken 25, 4027 STAVANGER

Gnr/Bnr: 28/3634/0/0

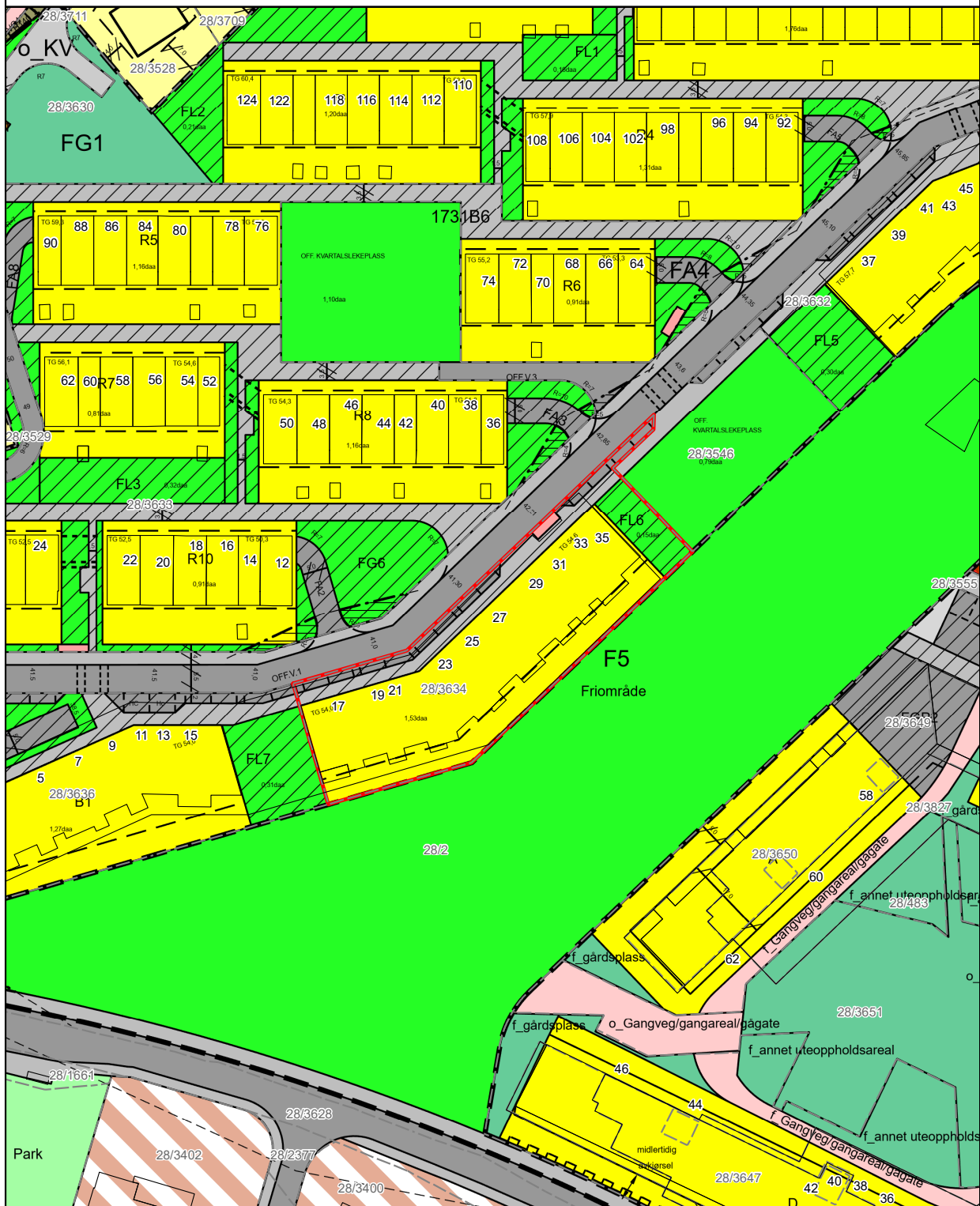
Dato: 2026-01-29

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1731B6

Ikrafttredelsesdato: 7.1.2010

Stavanger
kommune

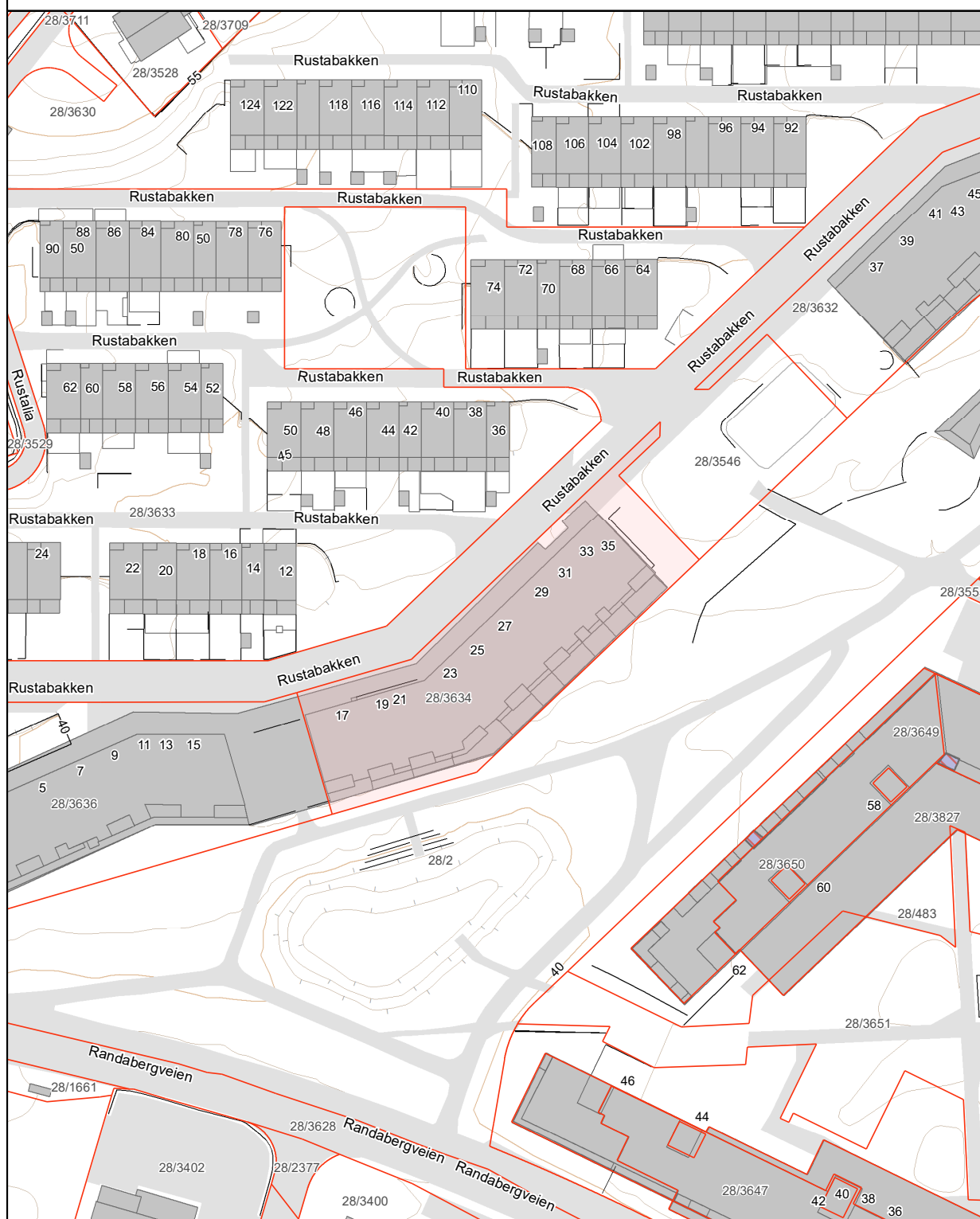


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Rustabakken 25, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3634/0/0
Dato: 2026-01-29
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomskart med grenser

Adresse: Rustabakken 25, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3634/0/0
Dato: 2026-01-29
Målestokk: 1:1000

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunkt rapport

Rapportdato : 29.1.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2050,6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6542982.24951	309579.748753	ikke spesifisert	24.6	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6543005.78081	309572.848961	ikke spesifisert	23.21	Vegkant		Tatt fra plan	10	0
3	6543012.2319	309595.069424	ikke spesifisert	66.74	Vegkant		Tatt fra plan	10	0
4	6543058.17968	309643.192937	ikke spesifisert	2.84	Vegkant		Tatt fra plan	10	0
5	6543055.35007	309643.118129	ikke spesifisert	10.96	Vegkant		Tatt fra plan	10	0
6	6543047.80004	309635.221264	ikke spesifisert	22.57	Vegkant		Tatt fra plan	10	0
7	6543031.52496	309650.755182	ikke spesifisert	59.78	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6542990.36518	309607.654792	ikke spesifisert	29.16	Umerket		Terrengmålt	13	0

Bestemmelser for bebyggelsesplan 1731 B6 Tastarustå ,Tasta bydel

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 07.01.2010 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2.

Tilføyd formingsveileder i § 3.1 i henhold til byplansjefens vedtak av 15.06.2016 i medhold av PBL § 12-14.

Forøvrig vises det til plan 1731 reguleringsbestemmelser § 3 rekkefølge av tiltak.

§ 1. FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av boligbygging. Området er regulert til bolig i godkjent reguleringsplan. Plan 1731.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

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

Utnyttelsesgraden for byggeområdene er bestemt ut i fra beregningsgrunnlag i reguleringsplan som er satt til TU=70 % for hele felt B6. Byggeområdene reguleres med en samlet BRA =23578 m².

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

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

Parkering under bakkenivå regnes ikke med i bruksarealet.

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

Bygningsmassen skal planlegges for lavt energiforbruk. Det skal dokumenteres at bygningene minimum tilfredsstiller krav til energibruk for lavenergibygg (energiklasse B).

2.1 Estetikk

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

Det skal utarbeides formingsveileder for området. Formingsveilederen skal omfatte:

- Varige konstruksjoner i utendørsanlegg

- Innglassing av balkonger, for rekkehusene og for blokkleilighetene

- Utvidelse av balkong

- Overbygd sykkelparkering

- Ekstra utendørs bod

- Gjerder/Levegger

Vedlegg: Kommunalinformasjon

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

2.2 Universell utforming

- Min.50 % av boligene skal planlegges som boliger med livsløpsstandard.
- 5 % av parkeringsplassene skal være for bevegelseshemmede.
- Planområdets utendørsarealer skal tilrettelegges med tanke på universell utforming. Veier, stier og grøntområder skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig.
- Offentlige trafikkarealer skal detaljplanlegges og opparbeides etter prinsippene for universell utforming hvor dette er mulig.
- Ved etablering av vegetasjon skal det fortrinnsvis benyttes ikke allergifremkallende planter.

2.3 Byggesøknad

Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan som viser avkjørsel, parkering, terrengbehandling, beplantning, gjerder over 1,5 meter høyde, plassering av søppelopplag og innretninger som er søknadspliktige iht. plan og bygningsloven. Fasadetegninger skal angi høyder og vise tilstøtende bebyggelse. Seinest sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendig avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T- 1442.

2.4 Utomhusplan

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

2.6 Energiforsyning

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

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

3.1 Boliger - konsentrert småhusbebyggelse, området skal bygges med rekkehus

Totalt areal BRA = 10100m²

Maks 2 et.+ parkeringskjeller.

Maks tillatt gesimshøyde er angitt med kote og vist på plankartet med t.g.h. c+.

76 boliger: livsløpsstandard på 80 % av boligene og 20 % med besøksstandard.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulert byggegrense/formålsgrense.

Balkong tillates utkraget 1 m utover byggegrense. Utforming iht formingsveileder.

Det etableres en parkeringsplass pr boenhet. Det skal være minimum 2 plasser til sykkelparkering pr boenhet på bakkeplan, i tilknytning til inngang i hver bolig eller i parkeringskjeller. Det tillates overbygd sykkelparkering/bod på bakkeplan som kan plasseres

Vedlegg: Kommunalinformasjon

innenfor byggeområde, uavhengig av byggegrense og planlagt bebyggelse. Utforming skal være iht formingsveileder

Tillegg for R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 og R10 i felt B6.

Det tillates tiltak som vist i formingsveileder revidert 23.05.2016 med illustrasjoner datert 23.05.2016

3.2 Boliger – blokkbebyggelse

Totalt areal BRA = 12600m²

Maks 4 et.+ parkeringskjeller

Maks tillatt gesimshøyde er angitt med kote og vist på plankartet med t.g.h. c+.

Området skal bygges med 124 boenheter der alle skal ha universell utforming. Minimum areal for minste leilighet er satt til BRA = 45m². Leilighetene skal ha lysinnfall fra minst to sider.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulert byggegrense/formålsgrense.

Balkong tillates utkraget 1 m utover byggegrense.

Det etableres en parkeringsplass pr boenhet. Det skal være minimum 2 plasser til sykkelparkering pr boenhet. Disse kan plasseres på bakkeplan, tilknytning til inngang i hver blokk eller i parkeringskjeller. Det tillates overbygd sykkelparkering på bakkeplan som kan plasseres innenfor byggeområde uavhengig av byggegrense og planlagt bebyggelse. Utforming skal være iht formingsveileder. Underetasje (parkeringskjeller med boder) kan ligge helt ut mot tomtegrensen/formålsgrensen og under fellesområder. Mindre oppbygg for heissjakt og teknisk rom tillates bygget over tak.

Hver boenhet skal ha minst en vindusfasade med støynivå i henhold til forskriftenes krav. Privat ute -område /terrasse kan opparbeides på deler av uteareal foran boligenheter med utgang til terreng. Det skal legges til rette for naturlig dekke/beplantning for terrasser på dette nivå. Eventuelle levegger skal utformes etter formingsveilederen.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Veg, gang-/sykkelveg skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av offentlig vegmyndighet (kommunen/statens vegvesen). Sammen med detaljplan, skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Boligene på feltR5, E10 og Gnr 28 bnr 3529 tillates adkomst til sin eiendom på off veg vest i planen.

§5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Lekeplass

Kvartalslekeplass skal opparbeides etter planer godkjent av Stavanger kommune. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå jf.-T-5/99-tilgjengelighet for alle.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsoner

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

6.2 Nettstasjon

Innenfor området skal det plasseres nettstasjon

6.3 Renovasjon anlegg i grunn

Innenfor området skal det plasseres nedgravde avfallsbeholdere

§ 7 FELLESOMRÅDER

Alle fellesareal er felles for alle som eier bolig innenfor felt B6 og skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle hvor dette er mulig og ha materialer av god kvalitet. Det tillates bygd garasjeanlegg og boder under fellesområder som er i tilknytning til blokkbebyggelsen.

7.1 Felles gangareal/sykkelveg

Arealene skal opparbeides med egnet materiale. Opparbeidingen skal gi en tydelig ledelinje gjennom området, samtidig som den enkelte inngang til de forskjellige bygg tydelig markeres. Det tillates atkomst for utrykningskjøretøy og flyttebil inn på felles gang og sykkelveg. Atkomsten skal utføres i materiale som føyer seg naturlig inn i et grøntanlegg, og skal være av høy kvalitet.

7.2 Felles avkjørsel (FA)

Skal opparbeides med asfalt og kantstein.

7.3 Felles parkering

Skal fungere som gjesteparkering.

Skal opparbeides med asfalt og kantstein

7.4 Felles lekeplass (FL)

Arealer til sandlekeplass skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå.

7.5 Felles grøntanlegg(FG)

Arealet skal beplantes med beplantning som ikke fremkaller allergiske reaksjoner.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Boliger

- a) En detaljert utomhusplan for boligområdet skal vedlegges innsendelsen av rammesøknad for første byggetrinn. Tidspunkt for opparbeidelse av uteområdet må avklares med kommunen i forhold til etappevis utbygging, for å sikre at utomhusarealene blir ferdigstilt i takt med utbyggingen.
- b) Sammen med utomhusplanen skal det vedlegges plan for inndeling i byggetrinn.

Tastagården

Borettslaget i lia ved Tastarustå



rev. 23.05.2016



FORMINGSVEILEDER

LINK ARKITEKTUR

Tastagården

Borettslaget i lia ved Tastarustå

1



FORMÅL MED FORMINGSVEILEDER

Som en informasjon til Tastagårdens beboere har vi utarbeidet denne formingsveilederen, som gir en del retningslinjer for hensiktsmessig innredning og bruk av utearealer i bebyggelsen.

Formålet er å inspirere til gode og helhetlige løsninger, som sikrer bebyggelsens åpne og naturlige karakter og samtidig tar hensyn til behovet for private/halvprivate uteoppholdsplasser, slik at det skapes best mulig trivsel for alle.

Formingsveilederen er utarbeidet i henhold til utbyggingsbestemmelser og kvalitetsprogram for felt B6 i plan 1731 vedtatt av Stavanger Kommune den 19.02.2010.

Tastagården

Borettslaget i lia ved Tastarustå

2



INNHold:

FORMÅL MED FORMINGSVEILEDEREN	side 1
INNHold	- 2
VARIGE KONSTRUKSJONER I UTENDØRSANLEGG	- 3
GJERDER/LEVEGG	- 3
GLASSOVERDEKKING OG INNGLASSING AV ALTANER	- 4
UTVIDELSE AV ALTANER	- 5
EKSTRA UTENDØRS BOD	- 5
OVERBYGD SYKKELPARKERING	- 5
GENERELT	- 5
BETINGELSER VED OVERFLATEBEHANDLING	- 6

Tastagården

Borettslaget i lia ved Tøstareustå

3



Illustrasjon A



Illustrasjon B



Illustrasjon C

VARIGE KONSTRUKSJONER I UTENDØRSANLEGG

Bebyggelsen er utformet med bilparkering i underetasjen med tanke på å etablere et åpent og sammenhengende grønt uteareal, som har lite trafikkstøy, er sikkert for barn å leke i og som oppleves som et behagelig sted å oppholde seg.

Mot sør har alle rekkehus private hager på bakken samt altaner i 1. og 2. etasje. Hagene på bakken ønskes primært skjermet mot innsyn gjennom beplantning med trær, hekker og busker for å holde området mest mulig åpent.

GJERDER/LEVEGG

Mot sør kan det etableres en avskjerming av terrasser i hagen med spilegjerde i tre. Gjerdet kan være inntil 2 meter høyt og ha en maksimal lengde på 3 meter. Gjerdet skal plasseres vinkelrett på fasaden. Spiler utføres i dimensjon som altan-rekverk - se illustrasjon B.

Mot nord kan atkomstarealet mellom den felles gang/sykkelvei og hoveddører avskjermes med lav beplantning som hekker, busker og blomster eventuelt i kombinasjon med levegg (max. høyde 1400 mm) utført som beskrevet ovenfor - se illustrasjon C



LINK ARKITEKTUR



GLASSOVERDEKING OG INNGLASING AV ALTANER

Glassoverdekking av altan i 1. etasje mot sør er tillatt som vist i vedlegg til formningsveileder rev.23.05.2016 (supplerende tegninger til formningsveileder - glassoverdekking mot sør).

Glassoverdekking av altan i 2. etasje mot nord er tillatt som vist i vedlegg til formningsveileder rev.23.05.2016 (supplerende tegninger til formningsveileder - glassoverdekking mot nord)

Det er tillatt med etablering av glassbaldakin i U.- og 2. etasje mot sør, som vist i vedlegg til formningsveileder rev.23.05.2016 (supplerende tegninger til formningsveileder - glassbaldakiner mot sør).

Innglassing av altan i 2. etasje mot sør (øverste etasje) er tillatt, og må bare utføres som vist i illustrasjon D. Arealet må være maks. 15 m² - såfremt det ikke etableres ekstra utendørs bod - og maks. 10 m² såfremt det også etableres en utendørs bod på 5 m².

Overflatebehandling av tre og farge på vinduer skal være i.h.t.:
Betingelser ved overflatebehandling - se side 6



Illustrasjon D





UTVIDELSE AV ALTANER

Ut i fra estetiske krav tillates det ikke utvidelse av altaner.

OVERDEKKET SYKKELPARKERING

I rekkehus Type 1 og Type 2 er det sykkel-parkering i sportsbod.
Dersom det er behov for ytterligere plass til sykler, barnevogn og lignende er det tillatt å etablere overdekket plass på opp til 4 m² i forbindelse med utendørs sportsbod i samme bredde som denne. Se vedlegg til formningsveileder rev.23.05.2016 (supplerende tegninger til formningsveileder - overdekning sykkelkur og sportsbod)

EKSTRA UTENDØRS BOD

Der det er behov for ytterligere oppbevaringsplass i hustype 1 er det tillatt å plassere en sportsbod på maks 5 m² i grensen mot felles gangvei i sør. Se vedlegg til formningsveileder rev.23.05.2016 (supplerende tegninger til formningsveileder - overdekning sykkelkur og sportsbod)

GENERELT

Forhold som krever søknad om byggetillatelse, eksempelvis sportsbod og sykkelkur, innglassing og glassoverdekning av altan, må søkes om av tiltakshaver, det vil si hver enkelt boenhet. Sammen med søknad skal det legges ved et samtykke fra borettslaget.



Tastagården

Borettslaget i lia ved Tastarustå

6

BETINGELSER VED OVERFLATEBEHANDLING

Ved vedlikehold, tilbygg eller endringer i bygningskroppen skal farger respekteres i henhold til fargekoder på det opprinnelige bygget.

Fargevalg:

Fasadekledning, trekonstruksjon til glassoverdekking, utvendig rekkverk og spiler på rekkverk beises mørk brun.

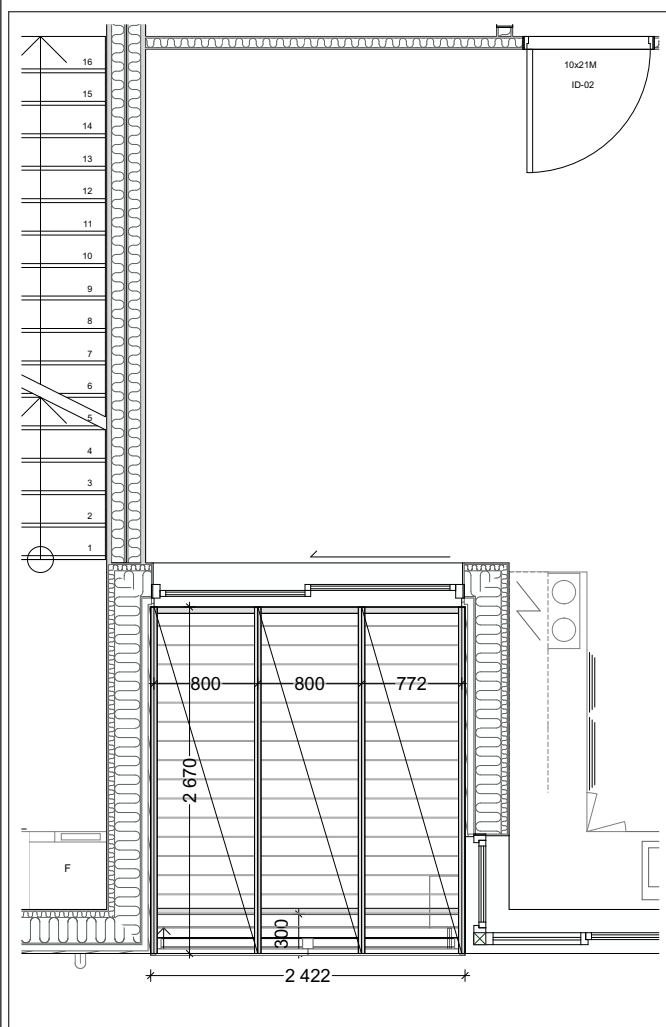
Fasade i den tilbaketrukne nisje ved inngangsdør i 1. etasje i alle boligtyper utføres med kledning malt gul.

Utvendige dører og vinduer skal være hvite.

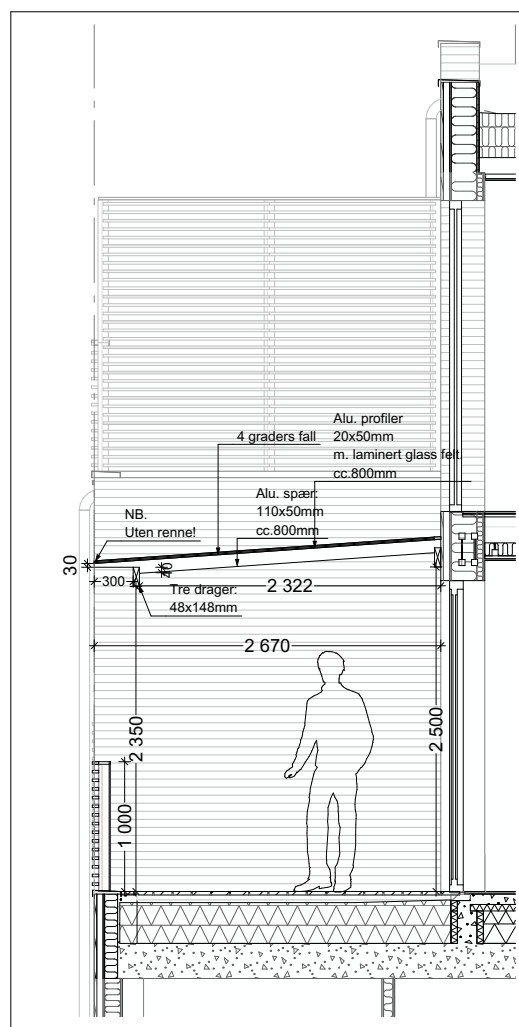


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Q:\Prosjekter\60618_Detaljprosjekt_rekkehuse_Tastarustå\Levering i hh. tilbud 2015.11.09\AC fil\60618_Tastarustå_Rekkehuse_R5_R6_10.11.2015. Med tilføjet innglasset balkonger\Prosjekt\60618 med kommunen.pln



Plan 1:50



Snitt 1:50

**OBS alle oppgitte mål må sjekkes på stedet før bestilling*

LINK ARKITEKTUR

Team Stavanger
Kvitsøygata 10.
4014 Stavanger

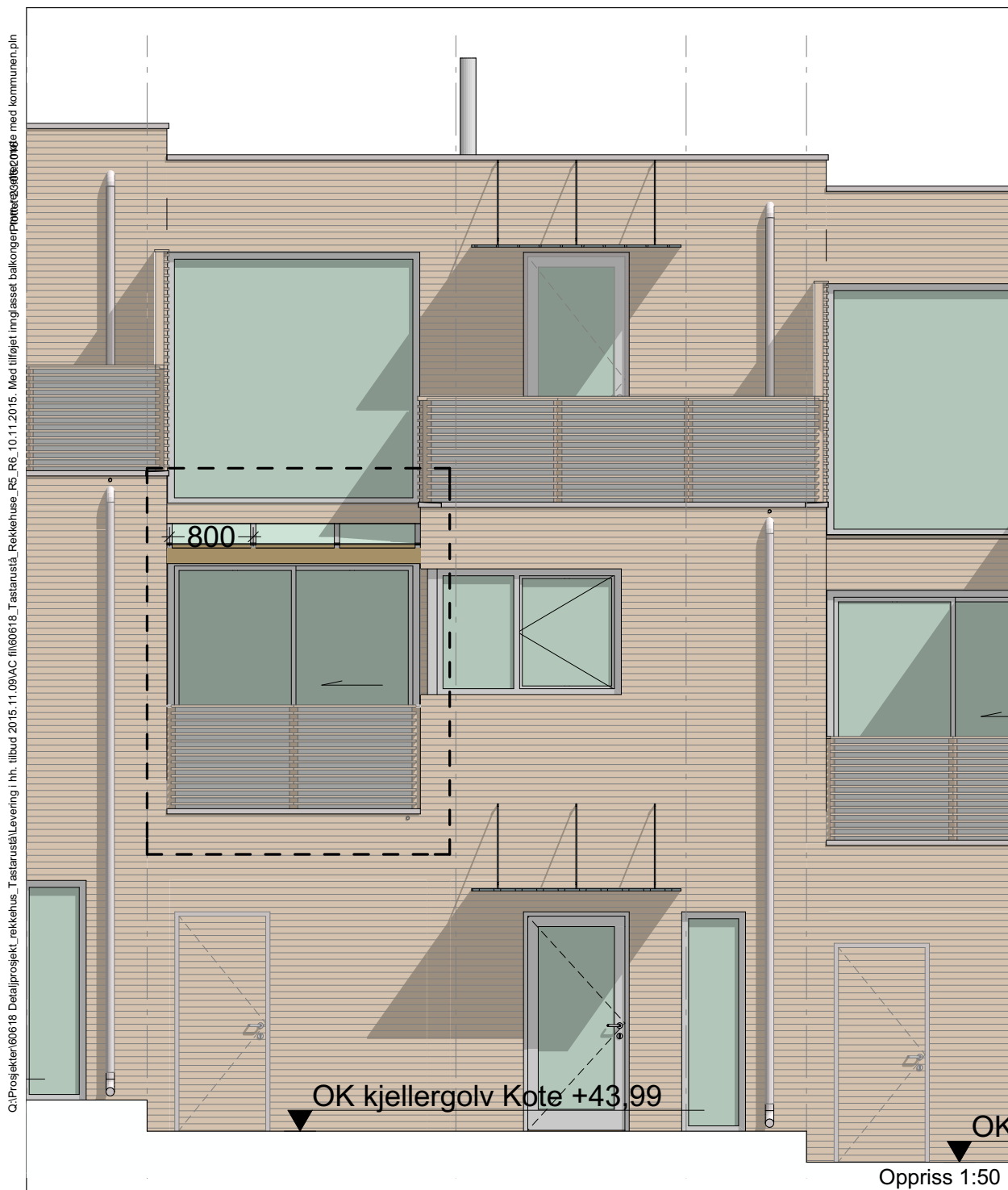
Telefon: +47 51 60 16 70
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

Supplerende tegninger til formningsveileder
Glassoverdekking mot sør 1 av 4

Detaljprosjekt Rekkehus Tastarustå

23.05.2016

Vedlegg: Kommunalinformasjon



**OBS alle oppgitte mål må sjekkes på stedet før bestilling*

LINK ARKITEKTUR

Team Stavanger
Kvitsøygata 10.
4014 Stavanger

Telefon: +47 51 60 16 70
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

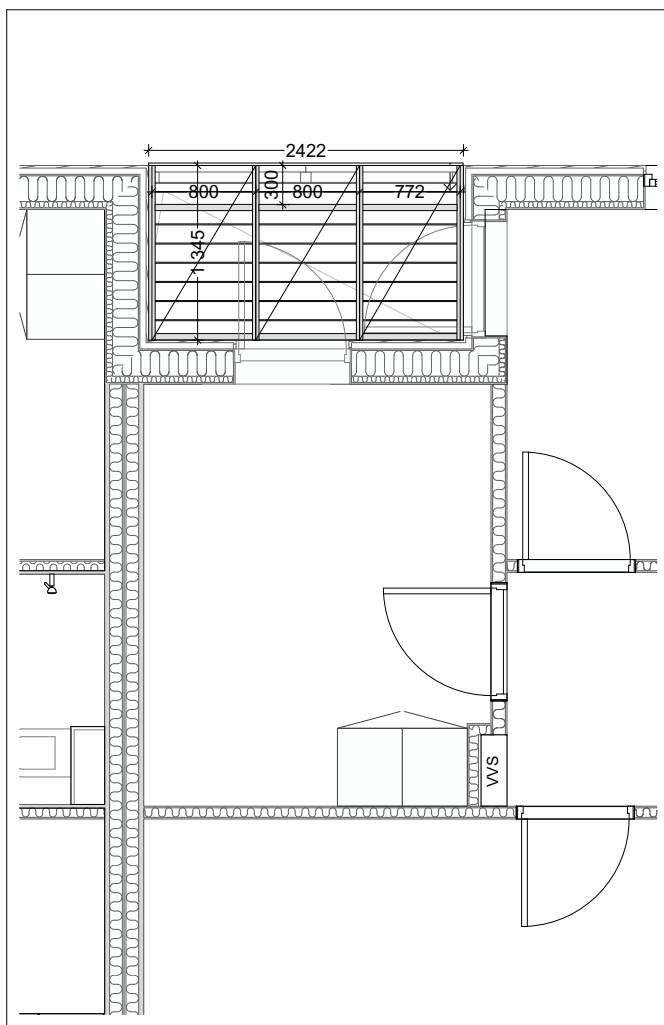
Supplerende tegninger til formningsveileder
Glassoverdekking mot sør 2 av 4

Detaljprosjekt Rekkehus Tastarustå

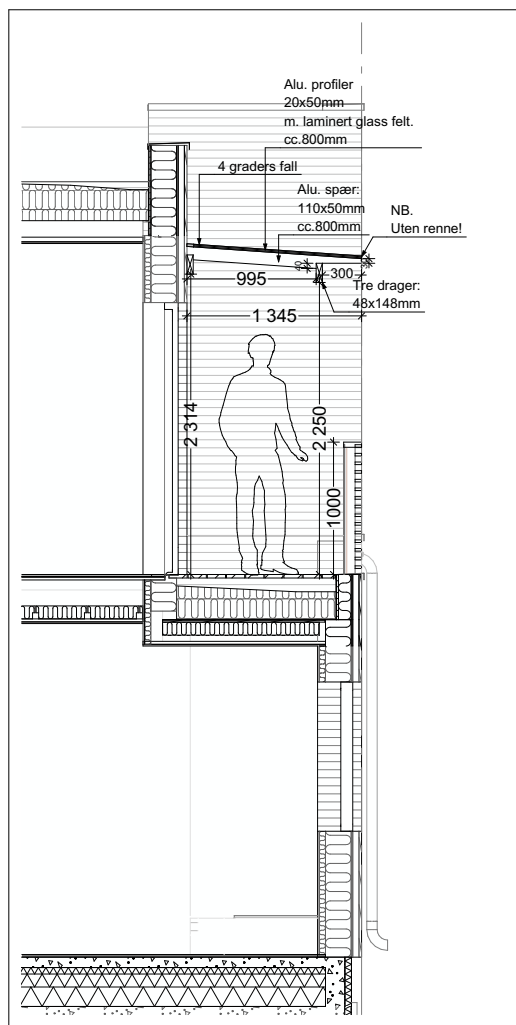
23.05.2016

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Q:\Prosjekter\60618 Detaljprosjekt_rekkehuse_Tastarustast\Tastarustast\Levering i hh. tilbud 2015.11.09\AC fil\60618_Tastarustast_Rekkehuse_R5_R6_10.11.2015. Med tilføjet Innglasset balkonger\Prosjekt\60618 med kommunen.pln



Plan 1:50



Snitt 1:50

**OBS alle oppgitte mål må sjekkes på stedet før bestilling*

LINK ARKITEKTUR

Team Stavanger
Kvitsøygata 10.
4014 Stavanger

Telefon: +47 51 60 16 70
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

Supplerende tegninger til formningsveileder
Glassoverdekking mot nord 1 av 3

Detaljprosjekt Rekkehus Tastarustå

23.05.2016

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Q:\Prosjekt\60618 Detaljprosjekt_Rekkehus_Tastarustå\Levering i hh. tilbud 2015.11.09\AC fil\60618_Tastarustå_Rekkehus_R5_R6_10.11.2015. Med tilføjet innglasset balkonger\Prosjekt\60618 med kommunen.pln



LINK ARKITEKTUR

Team Stavanger
Kvitsøygata 10.
4014 Stavanger

Telefon: +47 51 60 16 70
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

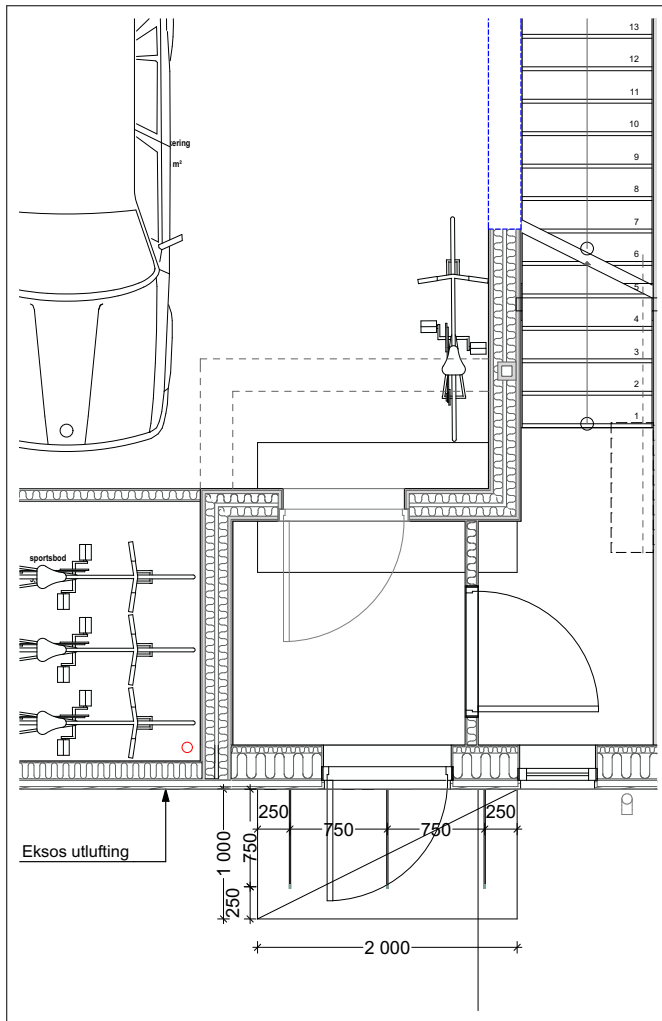
Supplerende tegninger til formningsveileder
Glassoverdekking mot nord 3 av 3

Detaljprosjekt Rekkehus Tastarustå

23.05.2016

Vedlegg: Kommunalinformasjon

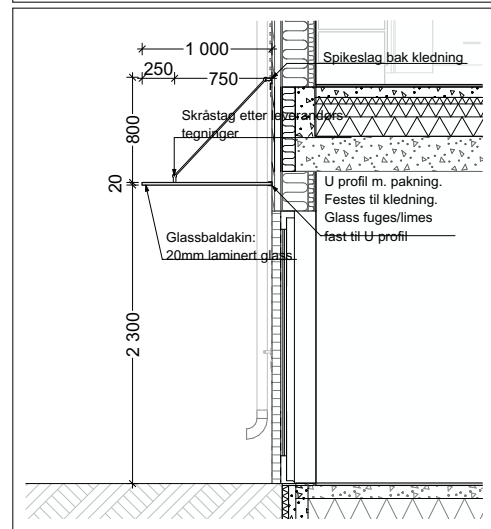
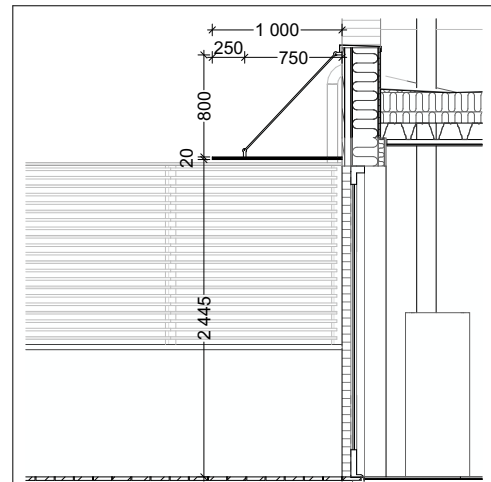
Q:\Prosjekter\60618 Detaljprosjekt_rekkehuse_Tastarustå\Levering i hh. tilbud 2015.11.09\AC fil\60618_Tastarustå\Tastarustå balkonger\Prøte\0618\0618 med kommunen.pln



Plan 1:50

Glassbaldakin i U- etasje mot sør (plan)
(se neste side for oppriss)

Glassbaldakin i 2. etasje mot sør (snitt)



Snitt 1:50

Glassbaldakin i U. etasje mot sør (snitt)

**OBS alle oppgitte mål må sjekkes på stedet før bestilling*

LINK ARKITEKTUR

Team Stavanger
Kvitsøygata 10.
4014 Stavanger

Telefon: +47 51 60 16 70
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

Supplerende tegninger til formningsveileder
Glassbaldakiner mot sør 1 av 2

Detaljprosjekt Rekkehus Tastarustå

23.05.2016

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Q:\Prosjekt\60618_Detaljprosjekt_rekkehuse_Tastarustå\Levering_i_hh_tilbud_2015.11.09\AC_fil\60618_Tastarustå_Rekkehuse_R5_R6_10.11.2015_Med tilføjet innglasset balkonger\Prosjekt\60618 med kommunen.pln



Oppriss 1:50

**OBS alle oppgitte mål må sjekkes på stedet før bestilling*

LINK ARKITEKTUR

Team Stavanger
Kvitsøygata 10.
4014 Stavanger

Telefon: +47 51 60 16 70
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

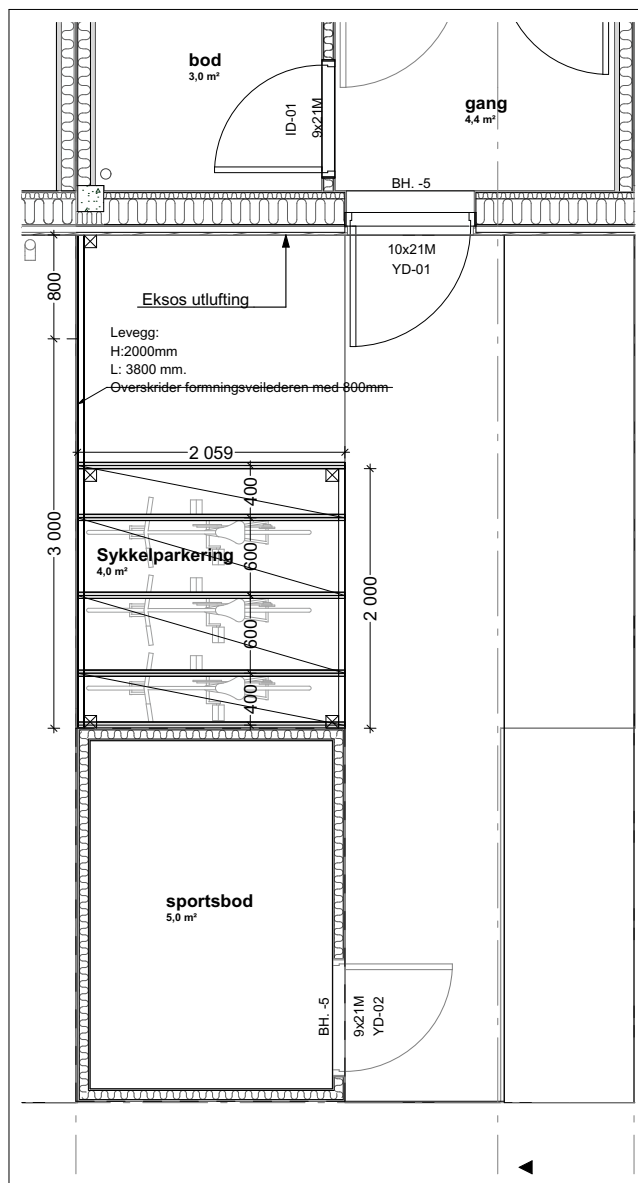
Supplerende tegninger til formningsveileder
Glassbaldakiner mot sør 2 av 2

Detaljprosjekt Rekkehus Tastarustå

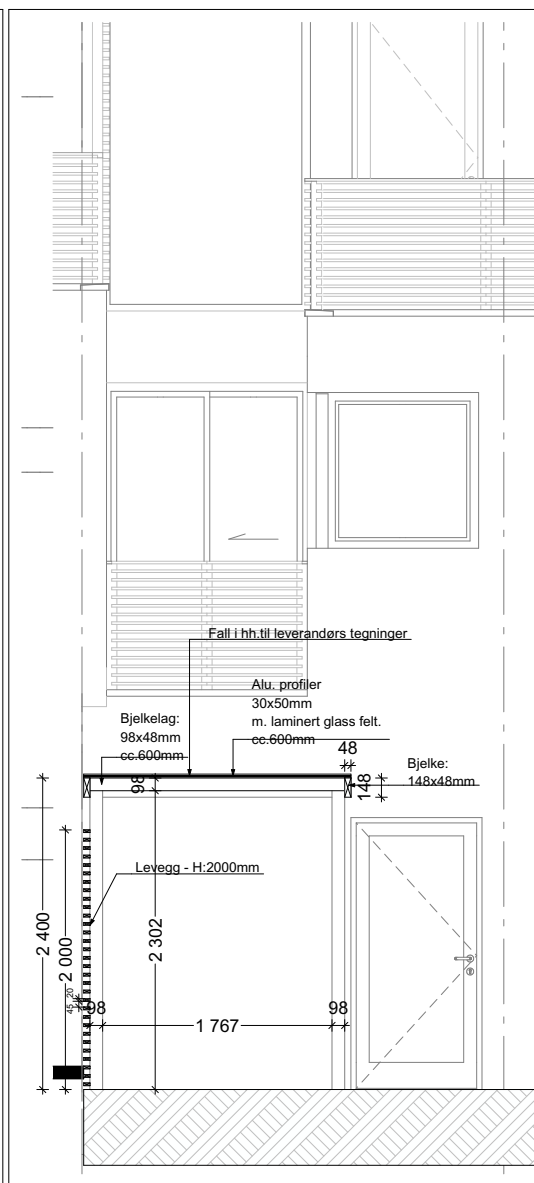
23.05.2016

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Q:\Prosjekter\60618 Detaljprosjekt_rekkehuse_Tastarustå\Levring i hh. tilbud 2015.11.09\AC fil\60618_Tastarustå_Rekkehuse_R5_R6_10.11.2015. Med tilføjet innglasset balkonger\Prosjektinformasjon\04\04 med kommunen.pln



Plan 1:50



Snitt 1:50

Overdekket sykkelparkering i tilknytning til bod

**OBS alle oppgitte mål må sjekkes på stedet før bestilling*

LINK ARKITEKTUR

Team Stavanger
Kvitsøygata 10.
4014 Stavanger

Telefon: +47 51 60 16 70
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

Supplerende tegninger til formningsveileder
Overdekking sykkelskur og sportsbod 1 av 3

Detaljprosjekt Rekkehuse Tastarustå

23.05.2016

ORDENSREGLER FOR Rustabakken 2 borettslag

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode boforhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

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

Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages /oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre, eventuelt generalforsamlingen.

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

Plener og beplantning

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å passe på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Fotballsparking

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

Husdyrhold

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan likevel holde dyr hvis gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen.

Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes en hund eller en katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages generalforsamlingen.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

Utstyr, skilt m.v.

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

Parkering.

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

Trapperom og oppganger.

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

Renhold.

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

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

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn og kildesorteres før det bringes til søppelrom. Bidra til at søppelrommene holdes rene og ryddige.

Bruk av åpen ild, grilling.

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

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i fellesganger, heis og garasjeanlegg.

VEDTEKTER

for

Rustabakken 2 borettslag

(org nr. 812 656 422)

tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøte den 01.07.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rustabakken 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består av 40 andeler.

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 5000.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

(6) En andelseier kan, med styrets samtykke, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i det felles parkeringsanlegget. For optimal utnyttelse av anlegget er det besluttet at kun Zaptec-ladere kan velges. Installasjon må skje av autorisert installatør. Kostnad til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm fra fellesanlegg dekkes av den enkelte andelseier.

(7) Det er installert kameraovervåkning i garasjeanlegget.

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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 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) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. 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,

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 Generalforsamlingens form

(1) Styret beslutter hvorvidt generalforsamlingen skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

9-4 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).

9-5 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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Andelseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

(2) Styret har egen styremail: rustabakken2@styretmitt.no

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Andelseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

Oppdatert på generalforsamlingen 19.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rustabakken 2 Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 19:30 - Møterom i Tastarustå Idrettshall.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

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

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

Vedtak:

Stian Stensen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 14 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert.
Totalt 15 stemmeberettigede.

Dessuten møtte noen medeiere og Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene 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 100 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Sammenslåing med Rustabakken 1 og 3

Det er sendt forespørsel fra styrene i Rustabakken 1 & 3 om å vurdere sammenslåing av de tre borettslagene til ett. Styret ønsker å kartlegge stemningen for en slik sammenslåing og tar derfor saken opp på et svært tidlig tidspunkt for å avklare om eierne ønsker at vi jobber videre med saken.

Vedtak:

Forslag: Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å jobbe videre med saken om sammenslåing med Rustabakken 1 og 2 borettslag.

Nedstemt med 12 stemmer mot.

6. Vedtektsendring - Kameraovervåkning garasjen

Ifølge Datatilsynet skal vedtatt kameraovervåkning nedfelles i vedtektene.

Vedtak:

Nytt punkt 4.1-(7) « Det er installert kameraovervåkning i garasjelegget.»

Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Petter Time ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Per dags dato har ingen meldt sin interesse. Vi oppfordrer interesserte å melde seg på generalforsamlingen.

Vedtak:

Unni Landa og Randi Stenberg ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

7.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Cato Hoff ble valgt som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling etter at Jaroslaw Sobon trakk seg fordi han er forhindret å delta 27. mai.

7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder : Cato Hoff valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Jaroslaw Sobon, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Petter Time, valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Unni Landa, valgt for 1 år i 2025
Varamedlem : Randi Stenberg, valgt for 1 år i 2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Rustabakken 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Tone Høyland (sign.)

20.03.2025

Protokollvitne

Stian Stensen (sign.)

20.03.2025

Rustabakken 2

Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Rustabakken 2 Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Onsdag 19.03.2025, kl. 19:30

Møterom i Tastarustå Idrettshall

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Sammenslåing med Rustabakken 1 og 3

6 Vedtektsendring - Kameraovervåkning garasjen

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Rustabakken 2 Borettslag

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024. 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 100 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Sammenslåing med Rustabakken 1 og 3

Det er sendt forespørsel fra styrene i Rustabakken 1 & 3 om å vurdere sammenslåing av de tre borettslagene til ett. Styret ønsker å kartlegge stemningen for en slik sammenslåing og tar derfor saken opp på et svært tidlig tidspunkt for å avklare om eierne ønsker at vi jobber videre med saken.

Hvis eierne ønsker det vil styret kartlegge prosessen, formalitetene, kostandene og de praktiske/økonomiske konsekvensene ved en sammenslåing. Saken vil i så fall bli tatt til behandling og vedtak i en seinere generalforsamling, basert på informasjonen fra kartleggingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å jobbe videre med saken om sammenslåing med Rustabakken 1 og 2 borettslag.

Styrets innstilling: Styret er delt i denne saken og avstemning under GF vil avgjøre om styret skal jobbe videre med denne saken.

6. Vedtektsendring - Kameraovervåkning garasjen

Ifølge Datatilsynet skal vedtatt kameraovervåkning nedfelles i vedtektene.

Informasjon om kameraovervåkning mangler i vedtektene for Rustabakken 2.

Styret foreslår å ta inn denne teksten i vedtektene:

Nytt punkt 4.1-(7) « Det er installert kameraovervåkning i garasjelegget.»

Forslag til vedtak: Nytt punkt 4.1-(7) « Det er installert kameraovervåkning i garasjelegget.»

7. Valg

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

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Petter Time H0202 ønsker og komme inn i styret.

Forslag til vedtak: Petter Time velges til styremedlem for 2 år.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Per dags dato har ingen meldt sin interesse. Vi oppfordrer interesserte å melde seg på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

_____ og _____ velges
til varamedlemmer for 1 år.

7.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

215 Rustabakken 2 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 310 528	2 310 528	2 310 360
Innbetalt til felles lån - avdrag		3 244 864	3 669 122	0
Innbetalt til felles lån - renter		3 557 699	2 663 779	0
Andre driftsinntekter	1	0	190 882	0
Lading el-bil		23 269	37 527	18 000
Sum inntekter		9 136 359	8 871 838	2 328 360
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	114 100	91 280	114 100
Avskrivninger	7	11 562	11 562	0
Forretningsførerhonorar		96 972	92 532	102 000
Tilleggstjenester forretningsfører		59 205	57 330	57 350
Revisjonshonorar	3	9 579	8 820	9 000
Vaktmestertjenester		141 255	134 784	149 000
Drift og vedlikehold	4	339 428	1 147 219	541 000
TV og/eller internett		216 716	215 521	221 000
Renovering	5	0	304 675	0
Forsikringer		84 601	94 470	84 800
Kommunale avgifter		244 905	273 355	290 000
Energi/strøm		207 131	262 964	220 000
Kontingent Boligbyggelag		12 000	12 000	14 000
Administrasjonskostnader		41 490	16 837	56 500
Sum kostnader		1 578 945	2 723 349	1 858 750
Driftsresultat		7 557 414	6 148 490	469 610
Finansielle poster				
Renteinntekter		45 970	24 324	30 000
Rentekostnader		3 555 158	2 656 366	0
Netto finanskostnader		3 509 188	2 632 043	-30 000
Resultat	6	4 048 226	3 516 447	499 610

Arsregnskap

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

215 Rustabakken 2 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	157 238 200	157 238 200
Andre driftsmidler	7	37 578	49 141
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		157 275 778	157 287 341
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		39 751	32 566
Forskuddsbetalte kostnader		47 158	125 269
Forskuddsbetalt strøm		67 921	75 053
Andre fordringer		5 417	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 230 447	522 347
Sum omløpsmidler		1 390 694	755 235
SUM EIENDELER		158 666 473	158 042 576

Balanse 2024

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

215 Rustabakken 2 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		8 323 839	4 275 613
Sum egenkapital	8	8 523 839	4 475 613
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	76 751 213	79 302 462
IN ordning(individuell nedbetaling)	9	33 961 332	34 654 355
Borettsinnskudd		39 210 000	39 210 000
Sum langsiktig gjeld		149 922 545	153 166 817
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 164	21 928
Innbetalt strøm		31 719	32 539
Leverandørgjeld		103 203	201 613
Annen kortsiktig gjeld		74 003	144 066
Sum kortsiktig gjeld		220 089	400 146
Sum gjeld		150 142 633	153 566 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		158 666 473	158 042 576

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Cato Hoff
Styreleder

Karen Blixhavn Riska
Styremedlem

Jaroslaw Sobon
Styremedlem

Balanse 2024

Noter 215 Rustabakken 2 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

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

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Viderefakturerings Ramirent AS	0	190 882
Sum	0	190 882

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 215 Rustabakken 2 Borettslag

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	100 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	11 280
Sum personalkostnader	114 100	91 280

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	220 333	1 011 046
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 386	2 976
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	38 506
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	100 317	91 102
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 392	3 588
Sum	339 428	1 147 219

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Fixhus, prosjekt råteskadet kledning	0	294 298
Ramirent, leie lift	0	10 377
Sum	0	304 675

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 215 Rustabakken 2 Borettslag

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	4 048 226	3 516 447
Avdrag på lån	-3 244 272	-3 673 183
Tilbakeføring av avskrivning	11 562	11 562
Endring disponible midler	815 517	-145 174
Omløpsmidler	1 390 694	755 235
Kortsiktig gjeld	220 089	400 146
Disponible midler	1 170 606	355 089

Note 7 - Varige driftsmidler

	Ei-bil ladeanlegg	Renseanlegg	Bygninger/tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	115 625	198 200	157 040 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	115 625	198 200	157 040 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	78 047	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 578	198 200	157 040 000
Årets avskrivninger :	11 562	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2019	2014
Antatt levetid i år :	10		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 215 Rustabakken 2 Borettslag

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	200 000	0	200 000
Egenkapital	8 323 839	4 048 226	4 275 613
Sum Egenkapital	8 523 839	4 048 226	4 475 613

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	13561092
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	117 630 000
Lånesaldo 01.01:	79 302 462
Avdrag i perioden:	2 551 249
Lånesaldo 31.12:	76 751 213
Saldo 5 år frem i tid:	63 885 245
Andelssaldo 01.01:	34 654 355
Innbetalt IN i perioden:	300 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	993 023
Andelssaldo 31.12:	33 961 332
Sum pantegjeld for lån:	110 712 545

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 149 922 545 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr. 157 275 778.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Rustabakken 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rustabakken 2 Borettslag

Styreleder	Cato Hoff (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Karen Blixhavn Riska (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jaroslav Sobon (sign.)	17.02.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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 Rustabakken 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rustabakken 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 (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 ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Offices in:

© 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.

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-25 13:56:13 UTC



Penneo Dokumentnrøkkel: CE55Q-DPC46-LIEV-AIXEJ-KZZVZ-N4TP7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Informasjon fra styret

Om Rustabakken 2 Borettslag

Rustabakken 2 Borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 40 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 812656422.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Cato Hoff

Styremedlem, Jaroslaw Sobon

Styremedlem, Karen Blixhavn Riska

Vara, Irene Myklebust

Vara, Bent Vatland

Styrets arbeid i perioden

Styret har jobbet med driftssaker, budsjett og årsregnskap + bytte av leverandør for vaktmestertjenester.

HMS-arbeid: Det bekreftes at boligselskapet benytter BevarHMS som sitt lovpålagte HMS-system. Styret er veldig opptatt av at HMS arbeidet står sentralt i styrets arbeid og følger dette nøye og til punkt å prikke.

Styrets planer fremover

- I nær fremtid kommer etterlengtet service på ventilasjon.

-Det vil bli satt ut skjeggkre nå på våren og utbedret ved større funn.

Forsikringsavtale

Rustabakken 2 Borettslag er forsikret i Protector Forsikring AS med polisenummer 3537364.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

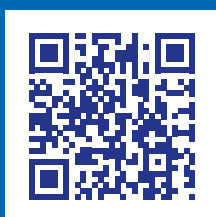
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

RUSTABAKKEN 25

Nabolaget Tastaveden sørvest/Tastarustå Sør - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

Rustaveien Linje 15, N89	2 min	0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min	5.7 km
Stavanger Sola	18 min	

SKOLER

Tasta skole (1-7 kl.) 372 elever, 19 klasser	7 min	0.5 km
Teinå skole (1-7 kl.) 351 elever, 21 klasser	13 min	0.9 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 391 elever, 27 klasser	17 min	1.3 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 385 elever, 31 klasser	6 min	0.5 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	17 min	1.3 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	6 min	2.3 km
Randaberg videregående skole 850 elever	5 min	3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tasta Senter	3 min
Alti Tasta	3 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



KVALITET PÅ SKOLENE

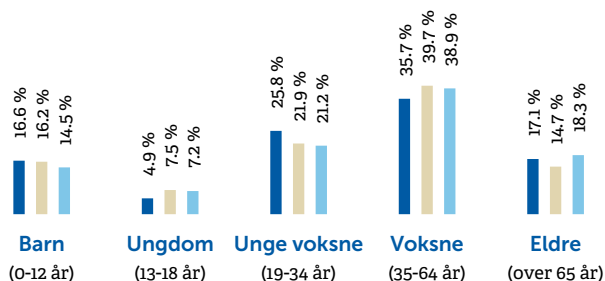
Veldig bra 83/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER



Espira Tastarustå (0-5 år) 91 barn	3 min	0.2 km
Smietunet barnehage (0-5 år) 58 barn	4 min	0.3 km
Smiene barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min	0.7 km

DAGLIGVARE

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



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

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

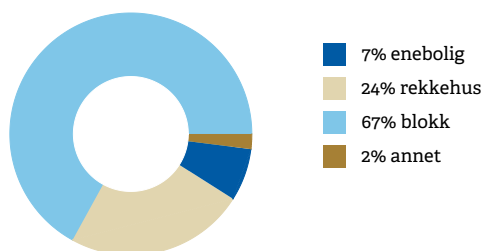
 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 87/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

SPORT

-  **Aspebingen ballbinge** 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  **Tastarustå skole** 5 min 
Aktivitetshall, friidrett, sandvolleybal... 0.4 km
-  **SATS Tasta** 3 min 
-  **Toppform Tr.senter avd. Tasta** 12 min 

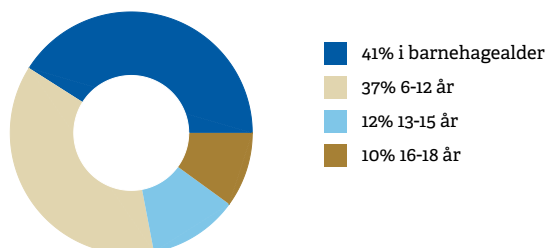
BOLIGMASSE



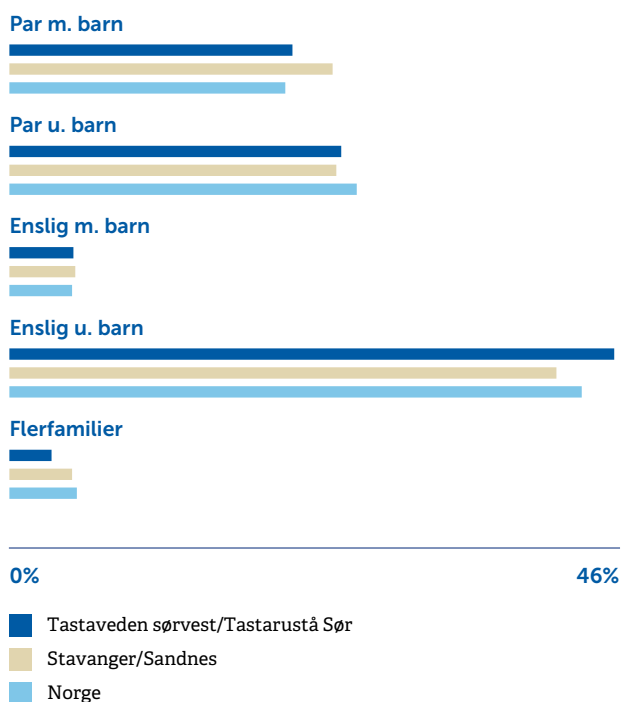
VARER/TJENESTER

-  **Alti Tasta** 3 min 
-  **Apotek 1 Tasta** 3 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2211260037 / Nikolai Tvedt, tlf. 41494331
Rustabakken 25, 4027 Stavanger
Andels nr. 36 i Rustabakken 2 Borettslag, org.nr. 812656422

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

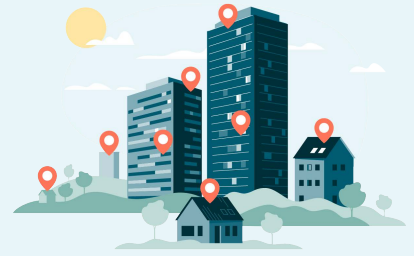
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2211260037
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.02.2026

Nikolai Tvedt
Eiendomsmegler

414 94 331
nikolai.tvedt@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no