

HINNA PLUSS - BRL

Laberget 40 d Leil. 208 • P-rom/Bra: 85/89 • Oppdrag: 70310046

Prisantydning:

1.792.000,-

Andel fellesgjeld:
2.198.000,-

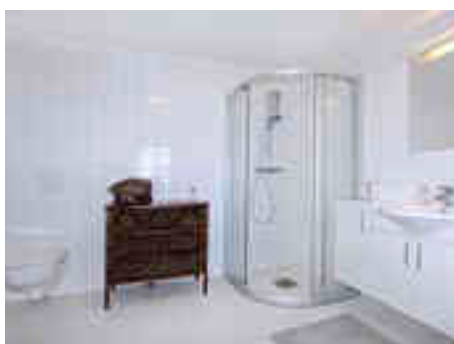
Totalt: 3.990.000,-

**Flott leilighet med
gjennomgående god
standard - 2 terrasser - unik**



INNHOLD

Kontaktperson: Nicole Dysvik
Avdeling: Stavanger Sentrum
E-post: Nicole.Dysvik@dnbeiendom.no
Kontortelefon: 97 69 70 00
Mobiltelefon: 95 33 91 92
Fax: 51 52 14 33



- 04. Laberget 40 d Leil. 208
- 08. Stue
- 10. Kjøkken
- 12. Soverom/Bad
- 16. Øvrige bilder
- 18. Nabolagsprofil
- 20. Plantegning
- 21. Eiendommen fra A til Å
- 25. Viktig informasjon
- 27. Vedlegg
- 57. Forbrukerinfo
- 58. Budskjema
- 59. Kart



PROSPEKT PÅ MOBIL:
SEND "BOLIG 70310046" TIL 09999

01



Prisantydning: kr. 1.792.000,-
Omkostninger: kr. 5.332,-
Til sammen: kr. 1.797.332,-
Andel fellesgjeld: kr. 2.198.000,-
*Totalkostnad: kr. 3.995.332,-
P-rom/Bra: 85/89
Byggeår: 2008
Eiendomstype: Leilighet
* Totalkostnaden er stipulert



02



03

02. Utsikt fra terrassen ned til båthavnen

03. Solvendt terrasse med sjøutsikt

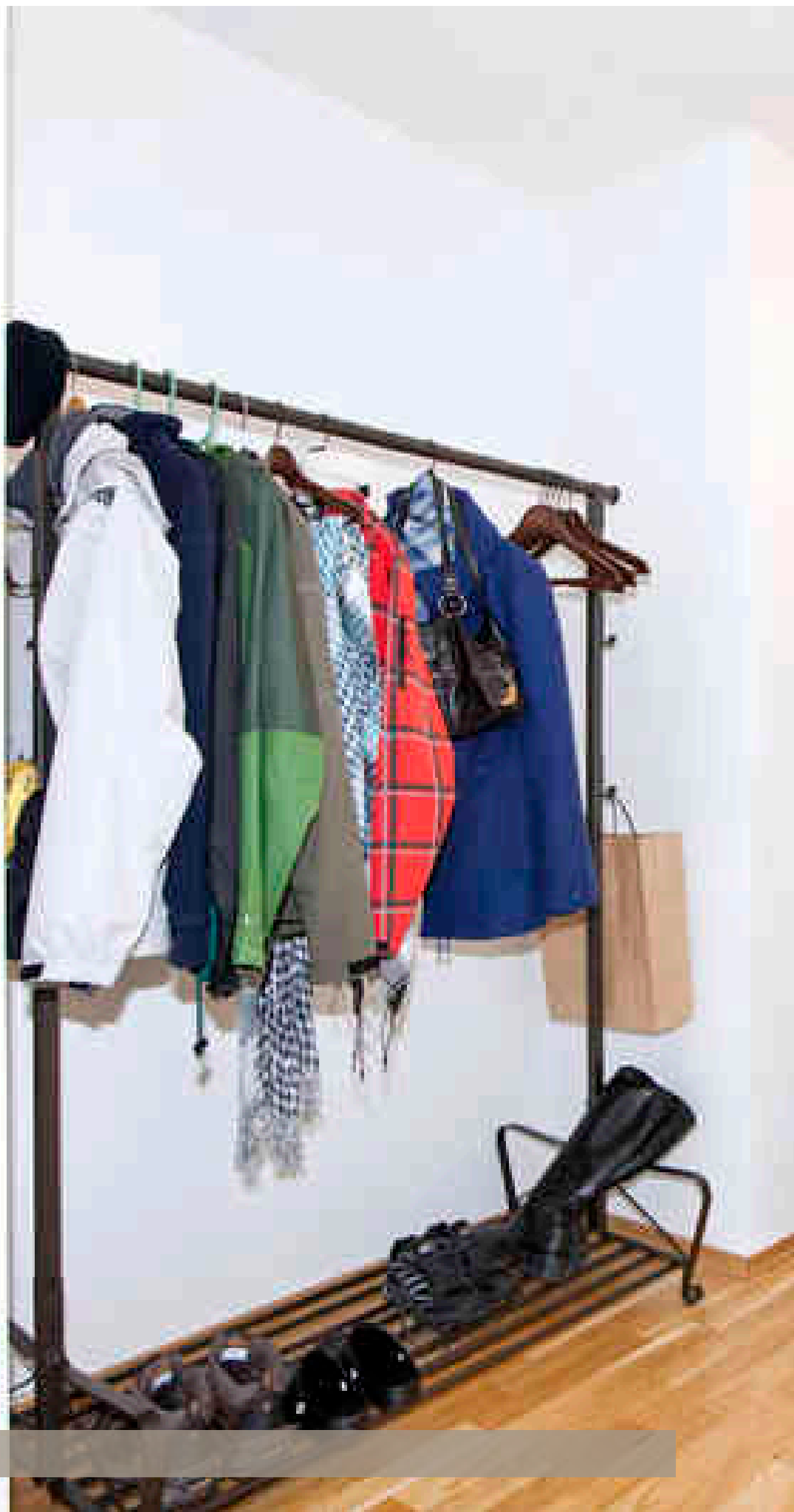
Laberget 40 d Leil. 208

HINNA PLUSS - BRL

Hinna Pluss ligger i Jåttavågen i Hinna bydel i Stavanger. Hinna Pluss ligger like ved bryggekanalen og et flott fellesområde. Fantastisk utsikt over Gandsfjorden. Stadionparken

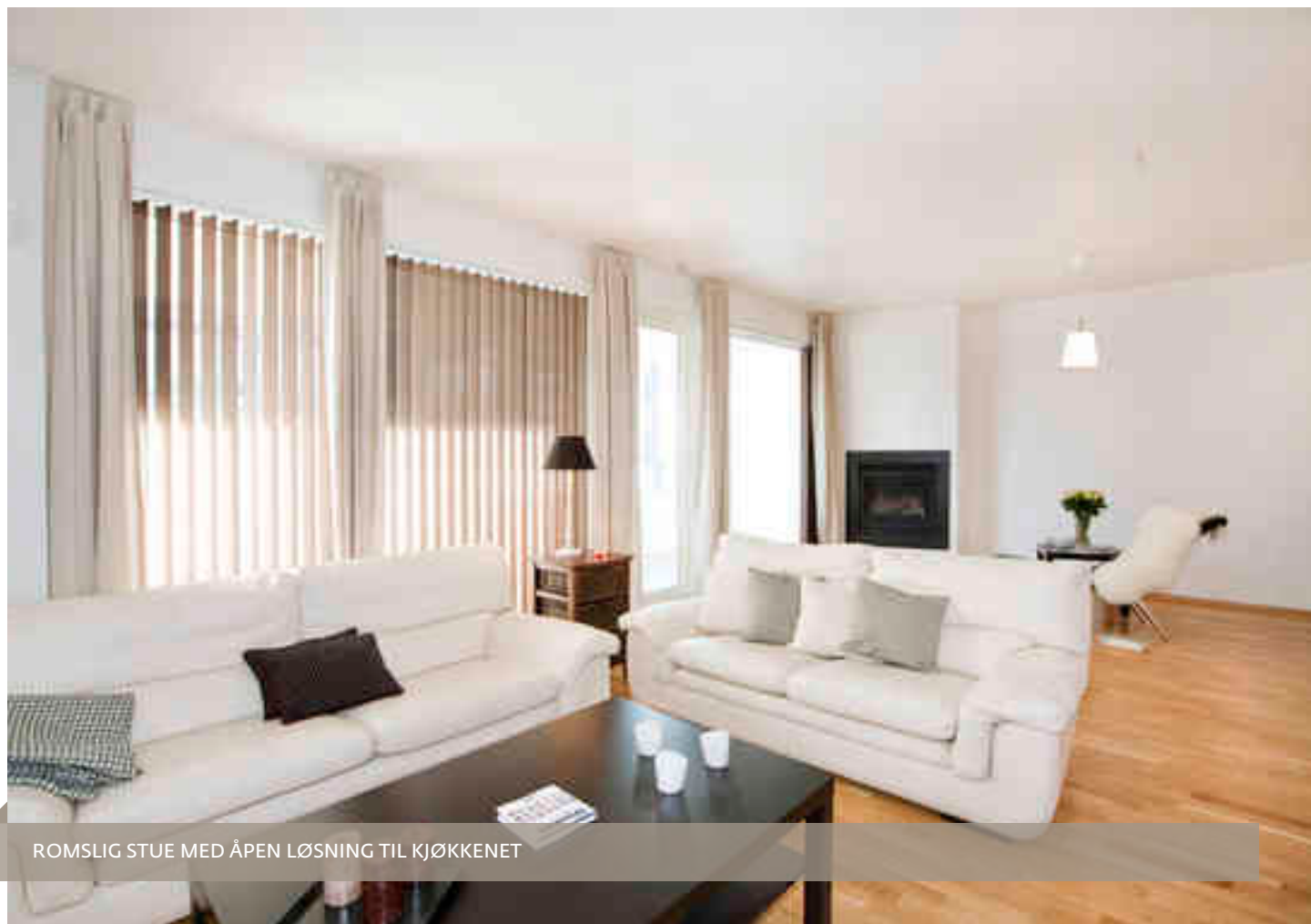
ligger like i nærheten hvor det er mange servicetilbud. Det kan nevnes Ultra, sportsbutikk, klær- og skobutikker og diverse servicebedrifter.

Det er flotte turområder i nærheten. Tursti til Vaulen badeplass og Boganesstraen. Like ovenfor Hinna Park er det holdeplass for persontog.

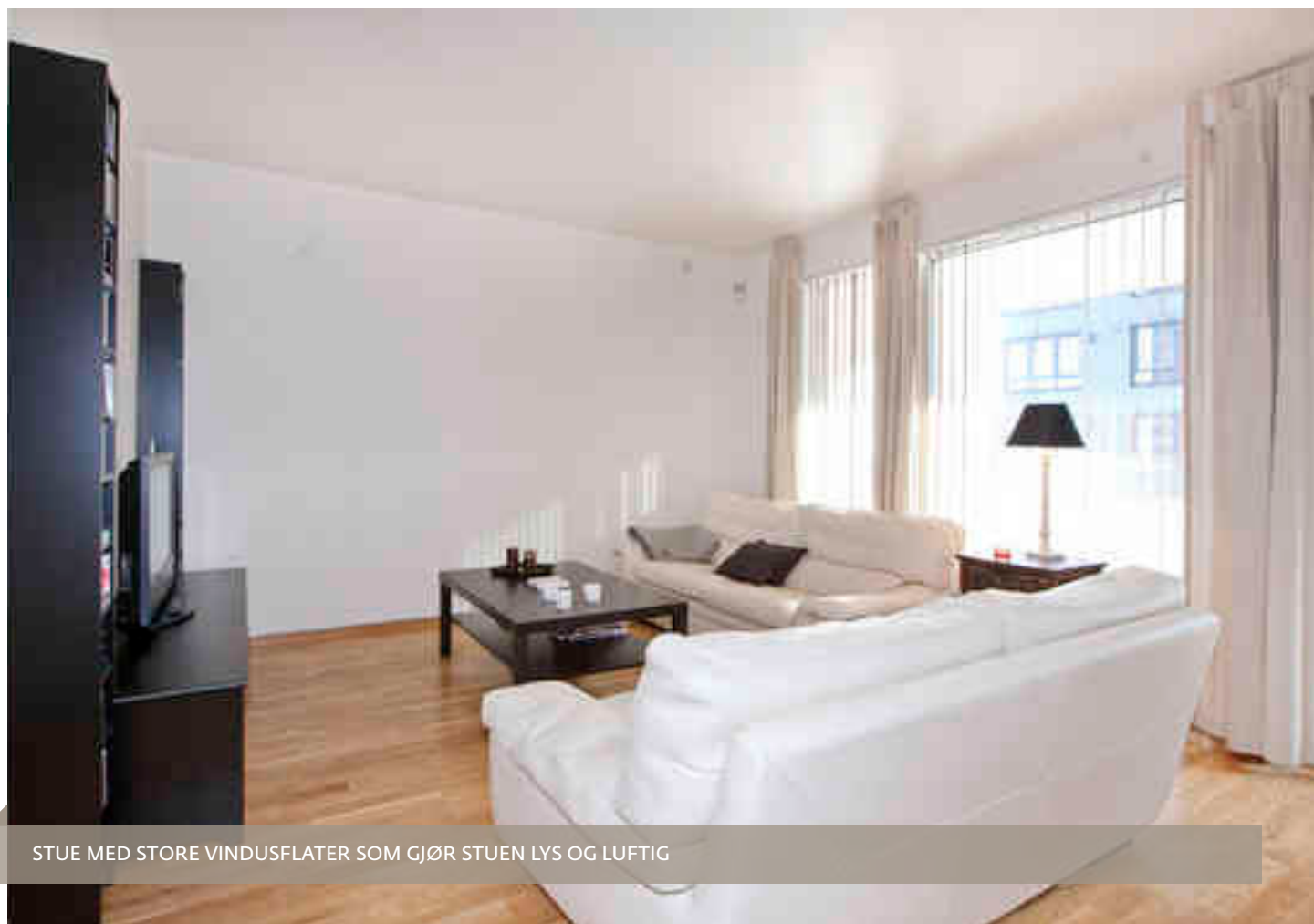


LYS OG TRIVELIG ENTRE





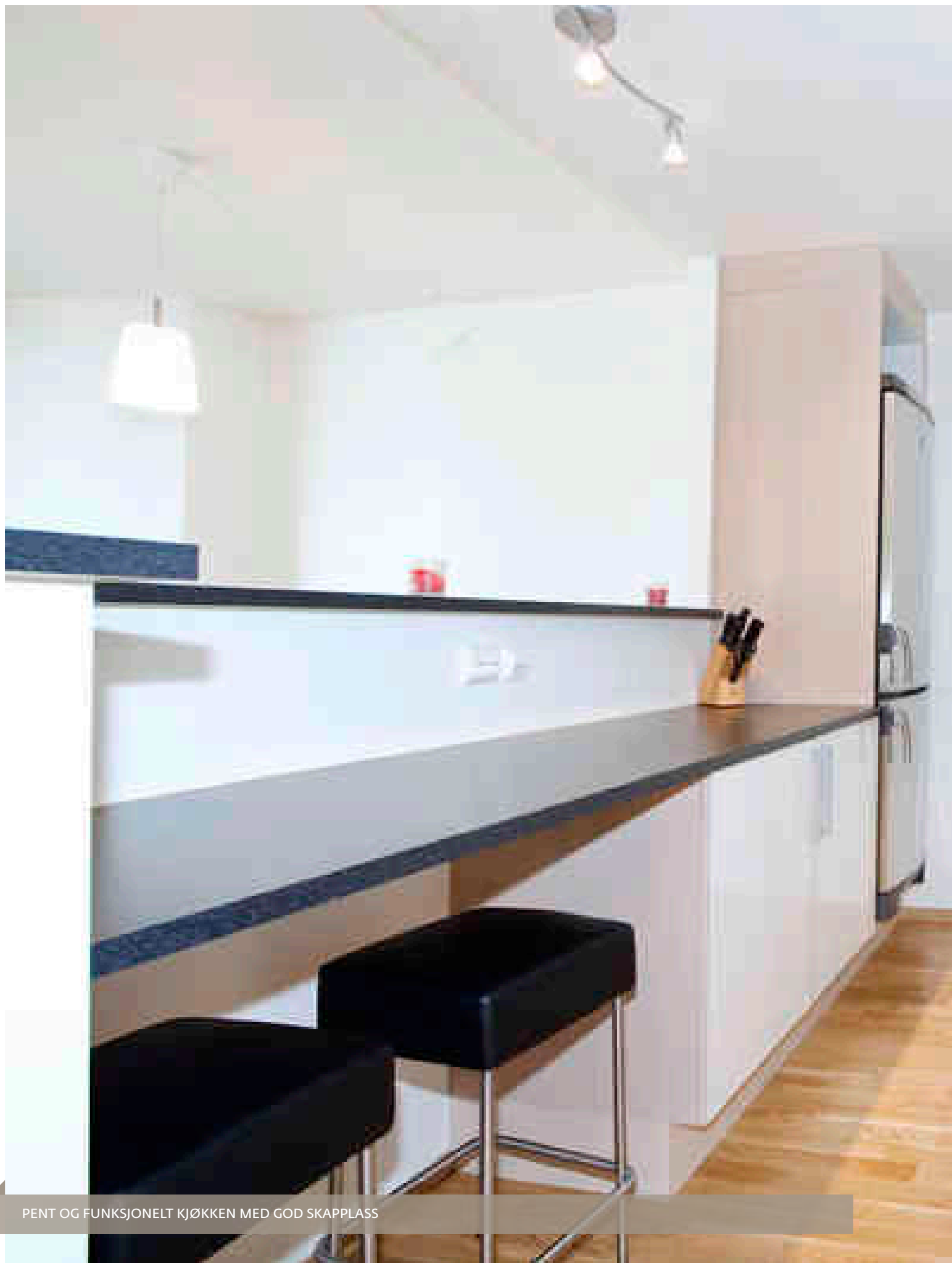
ROMSLIG STUE MED ÅPEN LØSNING TIL KJØKKENET



STUE MED STORE VINDUSFLATER SOM GJØR STUEN LYS OG LUFTIG



Pen gasspis integrert i leiligheten

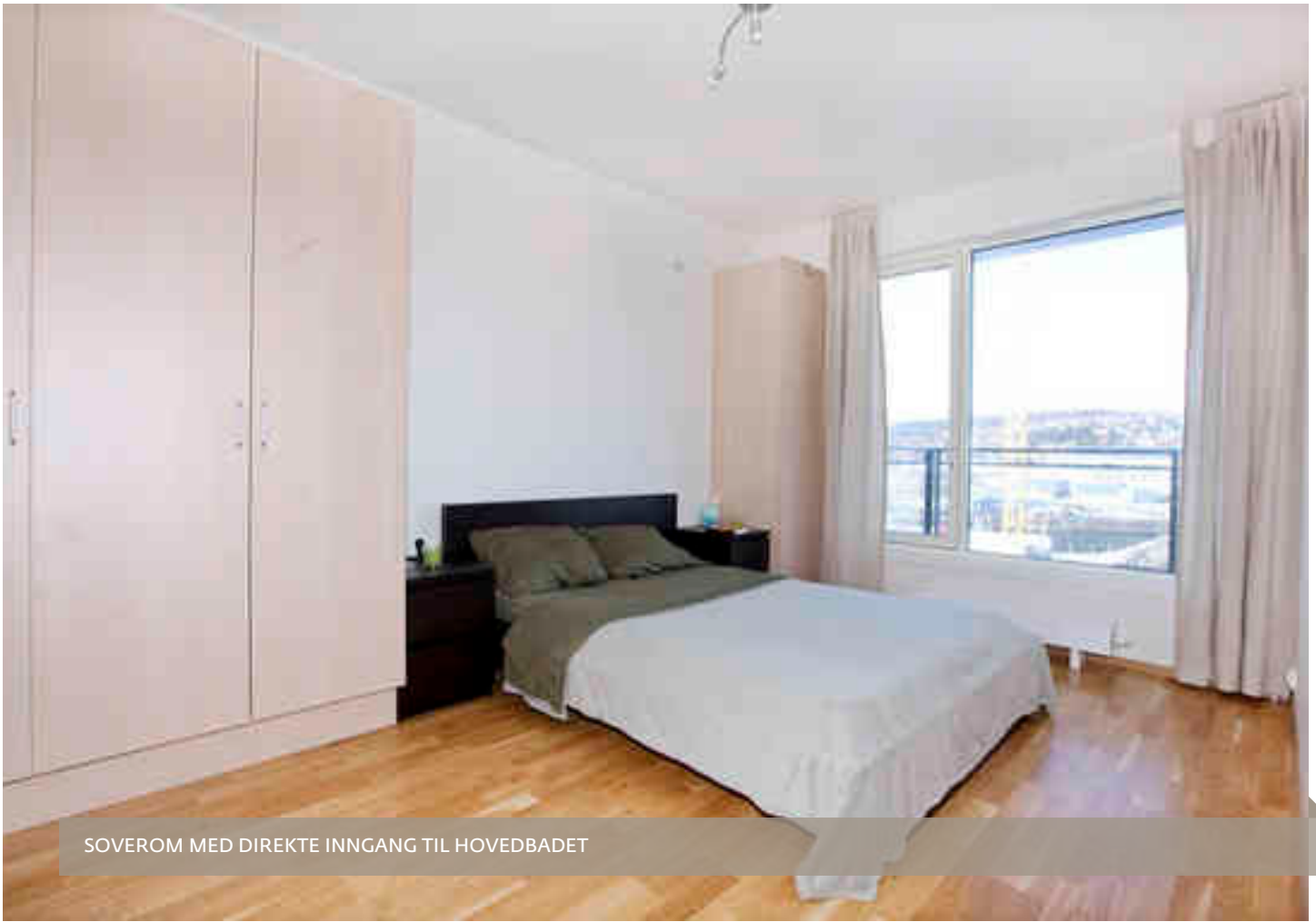


PENT OG FUNKSJONELT KJØKKEN MED GOD SKAPPLASS

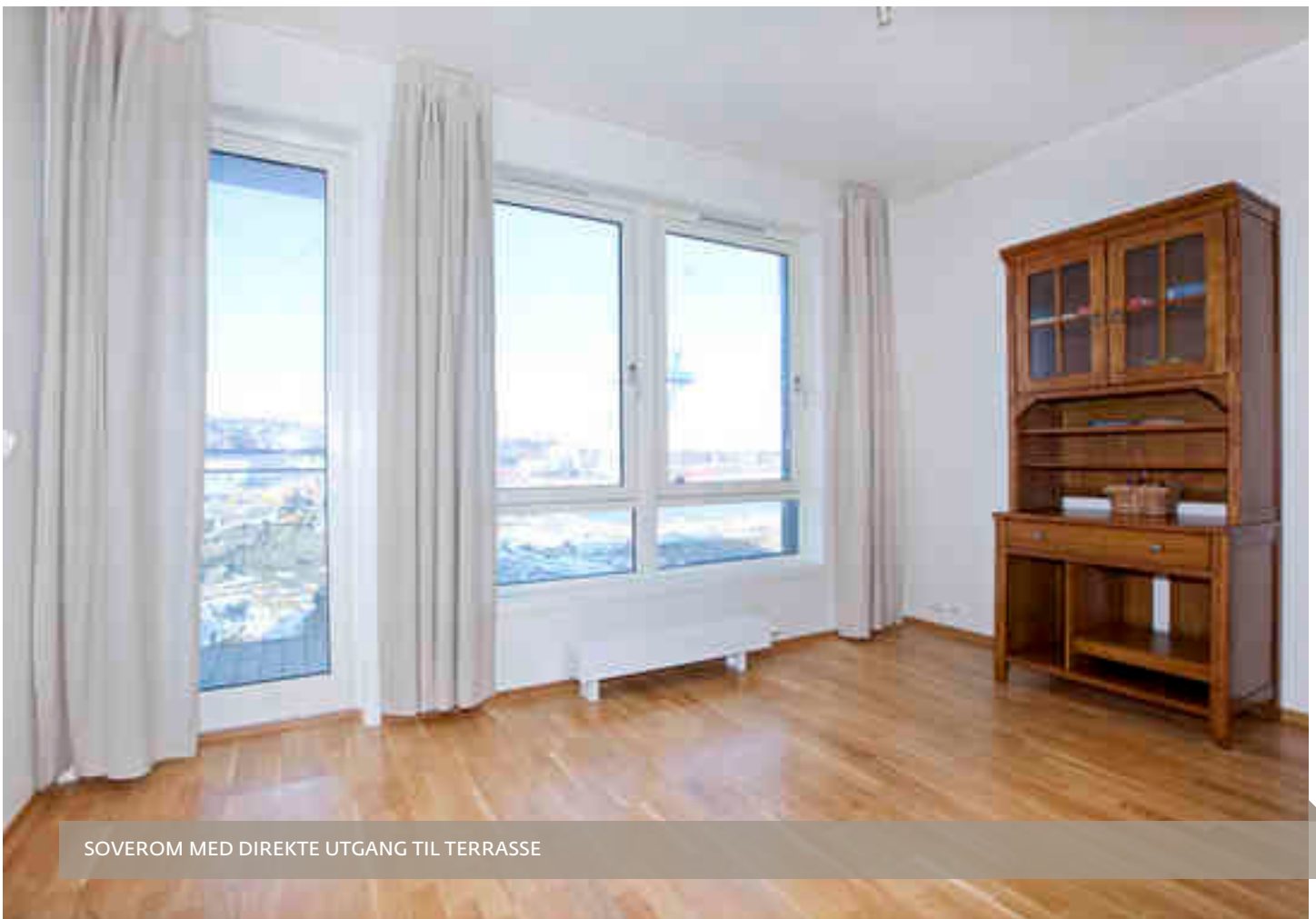




Gjestetoalett med vegghengt toalett og dusjhjørne



SOVEROM MED DIREKTE INNGANG TIL HOVEDBADET



SOVEROM MED DIREKTE UTGANG TIL TERRASSE



HELFLISET BAD MED VEGGHENGT TOALETT OG DUSJHJØRNE



Vannbåren varme i gulv





01



04



05

- 01. I bygget har man resepsjon som er bemannet på dagtid.
- 02. Som beboer i Hinna Pluss har man goder som treningsrom med diverse apparater i bygget.
- 04. Fellesområdene er flott opparbeidet og vedlikeholdt.
- 05. I 1.etg av bygget har man fellesområdet med tv og peis. Samtidig som man tar en kaffe og prat med andre beboere
- 06. Lekeapparater for de små har man like i nærheten.





06

Nabolagsprofil





Se større kart med detaljforklaringer på nest siste omslagsside.


TRANSPORT

	Stavanger Sola	10,0 km
	Stavanger Jåttåvegen jernbanestasjon	7,6 km 0,5 km*
	Jåttåvegen mot Stavanger	0,6 km*

SPORT

	Viking Treningsbane Hinna bydelsanlegg	0,2 km* 0,7 km*
	Arena Treningscenter avd. Hinna Trimeriet Stavanger	0,4 km* 4,9 km

VARER/TJENESTER

	Stadionparken Tvedtsenteret	0,4 km* 4,9 km
	Coop Prix Hinna Mix Gausel	0,8 km* 1,0 km*
	Vitusapotek Hinna Park Apotek 1 Mariero Stavanger	0,4 km* 3,7 km
	Hillevåg Vinmonopol Kvadrat Vinmonopol	5,5 km 5,7 km
	Rema 1000 Stadionparken Meny Stadionparken	0,3 km* 0,4 km*
	Tipp og Toto Amad Kebab Grill	0,7 km* 0,9 km*
	Statoil Ica Express Hinna Uno-X Mariero	0,8 km* 3,5 km

SKOLER, BARNEHAGER

	Nivå	Klasser /Avd	Elever /Barn	Distanse
Jåtten skole	1-7 kl.	-	-	0,6 km *
Vaulen skole	1-7 kl.	21 klasser	484	1,5 km *
Hinna skole	8-10 kl.	-	-	0,7 km *
Jåttå videregående skole	-	-	-	0,4 km *
Hetland videregående skole	-	21 klasser	570	1,9 km *
Delfinen barnehage da	-	-	-	1,0 km
Boganes barnehage	0-5 år	4 avdelinger	63	1,1 km
Vågedalen barnehage	1-5 år	5 avdelinger	70	1,4 km

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

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2012

TILHØRIGHET

Kommune	Stavanger
Bydel	Hinna
Grunnkrets	Jåttåvågen
Kirkesogn	Hinna

Hinna bydel består av søre del av kommunen, og grenser til Gandsfjorden i øst, Sandnes i sør, Sola i vest og Hillevåg i nord. Grensen til Hillevåg går ved Breiflåtveien og Breidablikkveien. Bydelen hadde betydelig utbygging på 1980-tallet og er inne i ny periode med høy utbyggingstakt. Bydelens landareal er 15,00 km². Det høyeste punktet er Jåttånuten, 139 moh., fulgt av Hinnaberget. Hinna ligger på et lavt eid mellom Gandsfjorden og Hafrsfjord, og det opphavlige navnet henspiller antageligvis til terrengformen, avledet av et gammelt germansk ord med betydning kløyve eller skjære av.

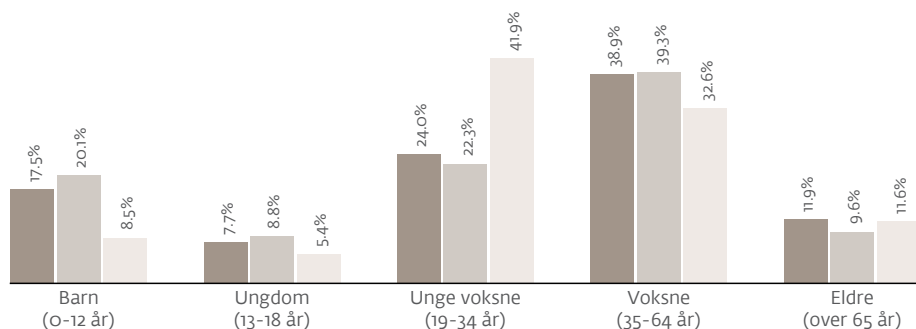
STEDER I NÆRHETEN

Jåttåvågen småbåthavn	0,1 km*
Viking Stadion	0,4 km*
Hinnakrossen	0,8 km*
Hinna kirke	0,8 km*

Stavanger/Sandnes er Norges tredje største tettsted bestående av sammenhengende tettbebyggelse i kommunene Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg. Tettstedet utgjør «Nord-Jæren» og er fordelt over 467,5 kvadratkilometer. Tettstedet har landets største prosentvise folkevekst, og Sandnes er landets hurtigst voksende by. Tettstedet er skapt ved at bebyggelsen langs hovedveiene sørover fra Stavanger har vokst og ført til at de to byene Stavanger og Sandnes er vokst sammen. Tettstedet Stavanger/Sandnes er den sentrale del av byregionen Stavangerregionen.

Kilde: Stavanger kommune, Wikipedia

BEFOLKNING



Område	Personer	Husholdninger
Kommune: Stavanger	117043	50885
Bydel: Hinna	17781	6367
Grunnkrets: Jåttåvågen	129	1

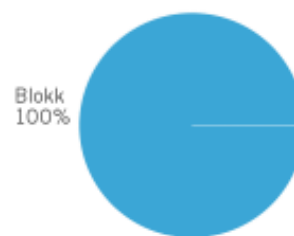
DEMOGRAFI

- 37% er gift
- 43% har høyskoleutdanning
- 56% har inntekt over 300.000
- 100% eier sin egen bolig
- 7% eier hytte
- 60% har bolig på over 120 kvm
- 98% av boligene er nyere enn 20 år
- 100% bor i terrassehus, bygård eller blokk
- 79% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

LIVSSTIL (Jåttåvågen grunnkrets)

Aktiviteter:	Kultur og kino, restauranter, sport, bibliotek
Interesser:	TV, radio- musikkutstyr, musikk, mat og drikke, helse og velvære, miljøvern
Radio & TV-vaner:	Kulturprogrammer, politikk, konkurranser, radioteater, debatter
Lesevaner:	Nasjonale aviser, ukeblader, finansaviser, moteblader, reisblader, nettsøk
Forbruk:	Elektronikk, mat
Ferievaner:	Bussferier, temareiser
Bilmerker:	Bmw, Volkswagen, Audi, Toyota, Mercedes Benz

BOLIGMASSE



Livsstilsbeskrivelsene er levert av Experian Insight AS som har delt Norges befolkning inn i Mosaic(TM)-grupper etter demografiske kjennetegn. De er basert på offentlig statistikk, i hovedsak fra SSB (Statistisk Sentralbyrå) samt spørreundersøkelser om holdninger, forbruk, medievaner osv.
Kilde: Experian Insight AS

Data om Demografi, Boligmasse gjelder for Jåttåvågen grunnkrets grunnkrets.
Kilde: Befolkning, demografi og boligmasse: SSB 2011, Norsk Eiendomsinformasjon 2011



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning.

Eiendommen fra A til Å

ADKOMST

Ta til høyre i rundkjøringen etter Viking Stadion/Stadionparken. Se etter skiltet Laberget, Laberget 40 D vil ligge på venstre side.

Det vil bli skiltet med DNB Eiendom skilt ved fellesvisning.

BEBYGGELSEN

P-ROM: 85 kvm

P-rom inneholder: 2. etasej; Gang, gjetetoalett, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Bruksareal: 89 kvm

Byggeår: 2008

Arealer er hentet fra tegninger. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av leiligheten.

BORETTSLAG

Forretningsfører: SBBL

Borettslagets navn: Hinna Pluss

Megler har kopi av selskapets husordensregler, vedtekter, budsjett og siste års regnskap. Dette kan interessenter få oversendt. Spørsmål vedr. dyrehold rettes til megler.

Godkjenninger:

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn.

For innglassing av balkong, konf. megler.

DIVERSE

Serviceavtalen er et bilag til boligkjøpet og innebærer en fast serviceavgift pr. mnd. for blant annet bemannet resepsjon, tilgang til fellesareal, BoSmart tjenester for Tv, telefoni og bredbånd, samt sikkerhetstiltak knyttet til boligen. Store deler av informasjonen i dette prospektet er hentet fra utbyggers brosjyrer og salgsmateriell.

Megler kan ikke stå inne for evt. avvik fra denne informasjonen. Hinna Pluss er det første prosjektet i Rogaland med denne boform. Her vil beboerne oppleve en rolig atmosfære ved sjøkanten kombinert med alle de servicetilbud området i Hinna Park har å by på.

Som beboer i Hinna Pluss vil du kunne nyte godt av et innholdsrikt serviceområde på ca. 300 kvadratmeter, et skjermet uteområde i direkte nærhet til resepsjonen og en takterrasse med en enestående utsikt.

Serviceområdet inneholder et fellesareal med sittegrupper, peis, resepsjon, salongavdeling og tilgang til sittegrupper i fellesarealet ute.

Videre vil det også være mulighet for å benytte trimrom, kjøkken, romslig gjesterom og selskapsrom. Du får også adgang til felles pc. Som beboer i Hinna Pluss vil du kunne nyte godt av en bemannet resepsjon til faste tider, der vertskapet har ansvaret for daglig drift og tilsyn men serviceområdet, hjelper deg med praktiske gjøremål, tilbyr enkel servering og et utvalg av aviser og magasiner.

Kjøper må sette seg inn i at kjøp av en Plussbolig innebærer en tilleggsavtale for løpende ytelser i Plusskonseptet. Det betyr at servicekonseptet er en del av boligkjøpet og innebærer en fast serviceavgift pr. måned for blant annet bemannet resepsjon, tilgang til fellesareal, BoSmart tjenester for TV, telefoni og bredbånd, samt sikkerhetstiltak knyttet til boligen.

Servicekonseptet er ikke valgfritt, men følger kjøpet og betales via felleskostnadene.

Felleskostnader ved denne andelen er kr 13.066,- basert på dagens rentenivå, felleskostnadene vil bli endret ved endringer i rentenivået. Fellesgjelden er kr 2.189.000,- I dette borettslaget er det inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjelden, slik at en da kun vil sitte igjen med de faste kostnadene i måneden. Innbetaling kan foretas 2 ganger i året. SBBL må kontaktes for avklaring.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

NB! Selger ønsker å beholde lammel gardinene, disse følger derfor ikke med i handelen. Dette og møbler/hvitevarer kan evt. selges med etter avtale.

Alt løsøre som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg og ikke integrerte hvitevarer, medfølger ikke i handelen dersom det ikke står spesifikk i prospektet. Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Prospektet er godkjent av selger.

Eiendommen fra A til Å

Energimerking:

Selger er ansvarlig for at boligen har energiattest. Det foreligger imidlertid ikke energiattest for denne boligen.

EIEFORM

Andel

EIENDOM

Laberget 40 d Leil. 208, 4020
STAVANGER

gnr. 16, bnr. 1311, andelsnr. 87 i Stavanger kommune

EIER

Narve Lerstad og Trine Nesheim (m) 47
65 98 83

FELLESJELD

SELSKAPETS TOTALE FELLESJELD

Bank: DNB Bank ASA

Restgjeld pr. 5.11.2012: kr. 184.253.000,-

Rentevilkår: 3,54%

Flytende rente

Gjenværende avdragstid: 46 år, 7 mnd.

1. avdrag etter avdragsfri periode starter år: 2014 måned: 9

Ut ifra dagens lånebetingelser vil første avdrag som forfaller til betaling

30.09.2014 utgjøre ca kr.1.669,- pr mnd

for denne boligenLånet er et

annuitetslåne med 4 terminer i året.

Selskapet er tilknyttet en

sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av

felleskostnader.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG

BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert

02.12.2010.

FINANSIERING

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

INNHold

2.etg: Entre, stue m/åpen løsning til kjøkken, gjestettoalett, 2 soverom, bad og bod. Parkering og sportsbod i lukket anlegg.

OMKOSTNINGER

Notering av hjemmelsdokument	430,-
Registrering av pantedokument	430,-
Pantattest	172,-
Eierskiftegebyr	4.300,-
Totalt kostnad	5.332,-

Ved kjøp av fast eiendom gjennom DNB

Eiendom innbetales

100 % av kjøpesummen til overtakelsen.

OPPDRAG

70310046

Kontaktperson:

Nicole Dysvik

Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: Nicole.Dysvik@dnbeiendom.no

(m:) 95 33 91 92

Avdeling: Stavanger Sentrum

Adresse: Haakon VII's gt. 9

4005 Stavanger

Tlf: 97 69 70 00

Fax: 51 52 14 33

OPPVARMING

Gasspeis i stuen.

Vannbåren varme i radiatorer samt varme i gulv på bad. Div: Fellesinnkjøp av energi/fjernvarme. Avregnes nøyaktig 1 gang i året, A-konto.

Fastmonterte varmekilder som var i boligen under visning medfølger.

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale.

PARKERING

Leiligheten har en parkeringsplass i underetasjen. I garasjeanlegget er det vaskeplass for biler og et eget lite verksted for den nevenyttige. Fra garasjeanlegget er det adkomst til leiligheten via heis.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål. Området er i utvikling, se reguleringsplan.

SAKSOPPLYSNINGER

Salgsoppgavedato: 23.1.2013

SKOLEKRETS

Hinna skole, ca.800m. Jåttå videregående skole ca 500m. Se for øvrig vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret i Stavanger kommune, tlf 51507090 for nærmere informasjon.

STANDARD

En meget pen leilighet beliggende i byggets 2. etasje med meget gode kvaliteter. Alle oppholdsrom har parkett på gulv, romslige helflisete bad med vannbåren varme. God takhøyde (ca.2,60m) samt store vindusflater gjør leiligheten lys og luftig. Fra stuen er det utgang til stor terrasse med sjøutsikt og gode solforhold. Det er også terrasse ut ifra ett av soverommene med utsikt ned til båthavnen.

Eiendommen fra A til Å

INNVENDIG STANDARD:

Gang:

Parkett på gulv, malte vegger og malt tak.

Gjestetoalett: Fliser på gulv og vegger.

Vegghengt toalett, vannbårenvarme og dusjhjørne. Spotter i tak.

Bad/wc:

Fliser på gulv, fliser på vegger og malt tak. Vegghengt toalett, vannbårenvarme og dusjhjørne. Pen innredning med underskap. Spotter i tak.

Soverom I:

Parkett på gulv, malte vegger, fjernvarme og malt tak. Garderobeskap.

Soverom II:

Parkett på gulv, malte vegger, fjernvarme og malt tak. Garderobeskap. Utgang til terrasse med havutsikt, solrik.

Kjøkken:

Parkett på gulv, malte vegger og malt tak. Opplegg for oppvaskmaskin. Åpen løsning mot stue. Pen innredning fra HTH.

Stue:

Parkett på gulv, malte vegger og malt tak. Flott gasspeis. Videocalling. Utgang til romslig terrasse.

Innvendig bod/teknisk rom:

Parkett på gulv, malte vegger og malt tak.

Leiligheten leveres med integrert løsning for TV, data og telefoni (BoSmart™).

Borettslaget er tilrettelagt med et privat, IP-basert nettverk for digitalt mottak og digital formidling av tjeneste-, service-, og underholdningstilbud. Dette vil si at andelseierne får tilgang til både TV/radio, telefoni og bredbåndstjenester over samme nettverk via et særskilt brukergrensesnitt utviklet av Selvaag ("BoSmart™ portalen"). Abonnementsutgifter dekkes av beboer/felleskostnader. Vegguttak for BoSmart™ i oppholdsrom.

Hinna Pluss er konsept for den som ønsker noe mer en bare en leilighet. Det er utviklet flotte fellesarealer som kan brukes av beboerne. Betjent resepsjon som tilbyr et utvalg av tjenester. De er der for deg!

Videre finner du treningsrom, egen leilighet/selskapslokaler som gjester og du selv kan benytte til hyggelige sammenkomster. Disse kan leies av beboere for et lite gebyr. I tillegg er det en lun og trivelig lobby hvor kaffemaskinen står klar. Her kan du nyte dagens aviser, slå av prat med naboer eller nyte flammen fra gasspeisen. Valget er ditt!

Meget pen leilighet som bør sees!

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven, medfølger kun integrerte hvitevarer.

TILLEGGENDE RETTIGHETER / TILKNYTNINGER

Pliktig medlemskap i Hinna Pluss Konseptet.

Takterrasse: Felles takterrasse på ca 100 kvm med nydelig utsikt.

TOMTEN

Tomteareal: 6493 kvm

Tomtetype: Eiertomt

Felles for Hinna Pluss.

Meget pent opparbeidet fellesområde.

Oppgitt tomteareal er hentet fra digitalt eiendomskart fra Stavanger kommune.

Oppgitt areal kan derfor avvike noe fra nøyaktig areal

UTLEIE

Adgang til utleie for inntil 3 år etter søknad til styre, jf vedtektene. Krever forhåndsgodkjenning.

VEDLEGG

Løsøre
Nabolagsprofil
Vedtekter
Energiattest
Egenerklæring
Husordensregler

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

VEDLIKEHOLD / TILSTAND

Leiligheten holder en generelt god standard.

VEI, VANN, AVLØP

Vann og avløp tilknyttet offentlig. Adkomst til eiendommen skjer via felles privat og offentlig vei.

VISNING

Ta gjerne kontakt med megler dersom visningstidspunktet ikke passer.

ØKONOMI

Inngår i felleskostnader.

Prisantydning: 1.792.000,-

Andel fellesgjeld: kr 2.198.000,- pr. 19.2.2010.

Andel felleskostnader: 13.066,-/mnd

Etter utløpet av avdragsfri periode er andel felleskostnader inkl. avdrag estimert til kr . Dette under forutsetning av at de andre elementene i felleskostnadene samt lånerenten forblir uendret. Det er heller ikke medtatt eventuelle investeringer/vedlikehold etc.,-

Eiendommen fra A til Å

Andel felleskostnader inkluderer:

Fellesutgifter pr.mnd utgjør kr. 4.351, i tillegg til rentekostnader pt på kr.7.801,-.

Videre tilkommer A konto

strøm/fjernvarme/gass kr. 914,- pr.mnd.

som da blir kr. 13.066,- og inkluderer:

Kommunale skatter og avgifter,

forretningsførsel, renhold av

fellesarealer, eget serviceområde med

vertinne, gjesterom for overnatting (lite

gebyr ved leie), selskapslokaler og

kjøkken (lite gebyr ved leie),

sikkerhetstiltak, drift og vedlikehold. Tv-

signaler, Ip-telefoni og

bredbåndstjenester fra Lyse.

Felleskostnadene betales forskuddsvis

hver måned.

Borettslaget ved styret kan endre

felleskostnadene med en måneds

skriftlig varsel.

Viktig informasjon

SALGS- OG BETALINGSVILKÅR MV.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til en grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtagelse.

Det forutsettes at kjøpet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Selger har tegnet eierskifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr 93 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter. Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet. Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000,-. Selgers egenerklæring er vedlagt denne salgsoppgaven 1). Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10 (kjøpslovens §20).

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORMIDLING

DnB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DnB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

BUDGIVNING

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

MEGLERS VEDERLAG

Meglerns vederlag er avtalt til fast pris kr. 41.000,- ved gjennomført salg.
 Markedspakke kr. 25.990,-
 Tilretteleggingsgebyr kr. 6.350,-
 Inneståelsesgebyr kr. 2.800,-
 Visningshonorar kr. 940,- for alle visninger
 Henvendelse til finansinstitusjoner for sletting av pant kr 500,- pr. kreditor

Ansvarlig megler er Eivind Dahl.

Kjøp av eiendom i borettslag - informasjon

FORMALITETER

Et borettslag er et selskap som eies av andelseierne. Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier i selskapet og får borettslag til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris.

Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene har ofte bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjenning av ny andelseier. Det er heller ikke uvanlig at det foreligger bestemmelser om dyrehold.

FELLESBJELD OG FELLESKOSTNADER

Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen normalt todelt. En del - innskuddet - kommer fra andelseier/kjøper og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen, som vanligvis vil være fra 50 - 90% av totalprisen, ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/andelseierne. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen. Ved senere overdragelser har normalt markedsprisen/salgssummen vært tildels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld og salg i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som forsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene. Videre er det ikke uvanlig at nye borettslag har en avdragsfri periode på sine felleslån. Når borettslaget begynner å betale avdrag kan dette gi tildels kraftig økning av felleskostnadene. Nærmere informasjon om slike forhold vil fremkomme i salgsoppgaven.

KAN MAN BLI ANSVARLIG FOR NABOENS GJELD?

I et borettslag blir man ikke personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringsselskap mv. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget imidlertid til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende - forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

IN-ORDNING, SIKRINGSFOND MV.

Noen borettslag har en IN-ordning, dvs. at den enkelte andelseier kan inngå avtale om å nedbetale hele eller deler av sin andel av felleslån. Man vil da få lavere månedlige felleskostnader. Redusert andel av felleskostnader vil normalt føre til at den som evt kjøper den aktuelle boligen senere må finansiere en større del av kjøpesummen selv. Videre er noen borettslag tilknyttet sikringsordninger som gjør at borettslagets risiko for å tape penger, p.g.a. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om sikringsordning og eventuell IN-ordning vil fremkomme av salgsoppgaven.

Liste over løsøre og tilbehør

som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg

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

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt ved ønske om en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

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

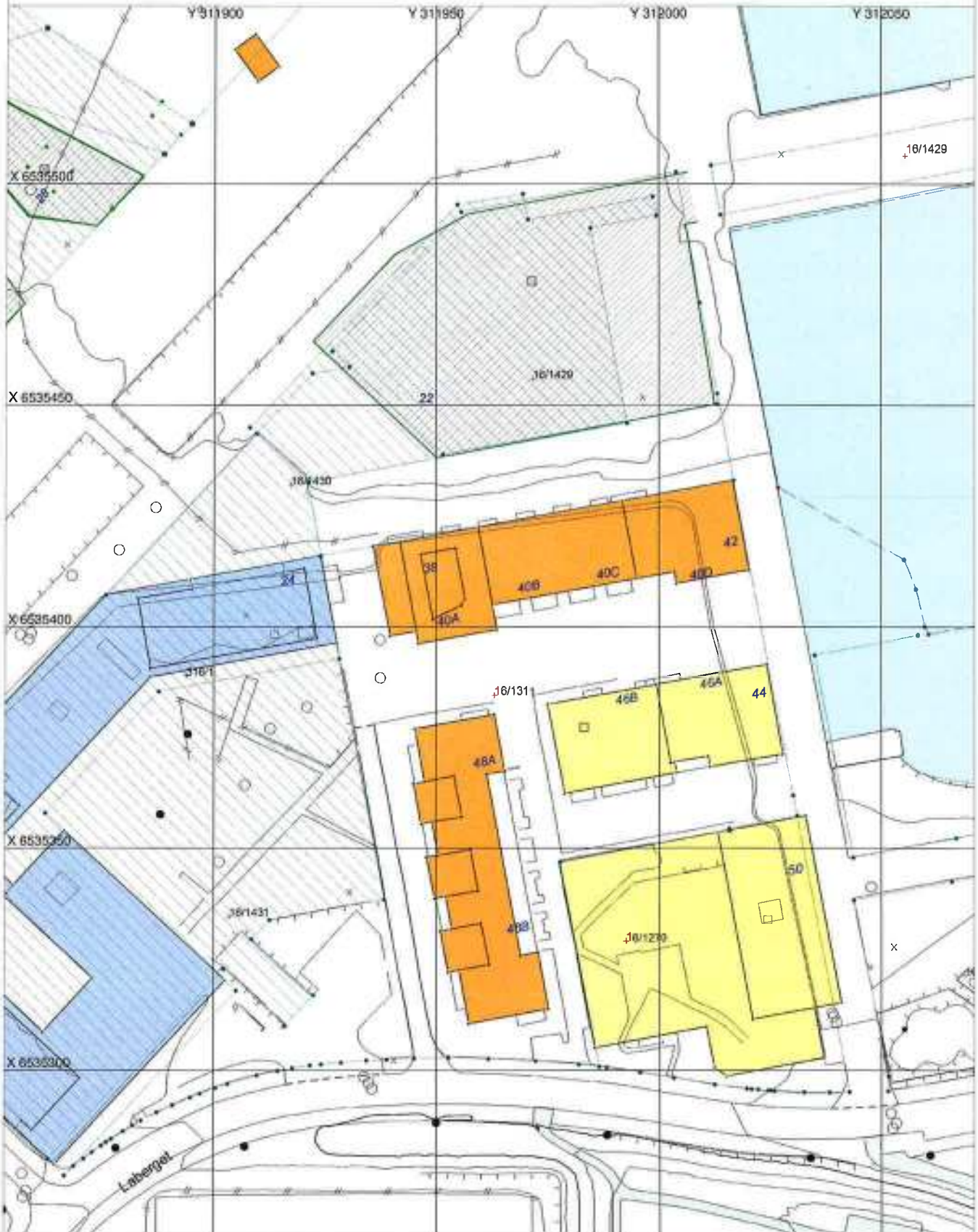
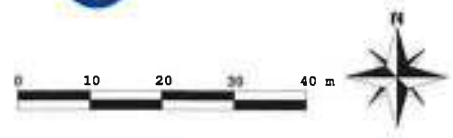
1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke.
2. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul med følger likevel ikke. Dersom beboelsesrom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

Grunnkart

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:1000
Ekvidistanse: 1meter
Dato: 06.11.2012



STAVANGER KOMMUNE



Tegnforklaring grunnkart

Eiendomsinformasjon

- Grense
- Grense
- Grense
- Grense
- Grense
- Grensesymbol for bolt
- Grense udefinert
- Grensesymbol for bolt
- Grensesymbol for bolt
- Grensesymbol for bolt
- Grensesymbol for bolt
- Grensesymbol for bolt
- Grensesymbol for bolt
- Grensesymbol for bolt
- Geomatrisk hjelpepunkt
- Gårds- og bruksnummer
- Gårds- og bruksnummer

GABAjour Adresse

Vegadresse

GABAjour Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Tilbygg

Godkj. Påbygg

Godkj. Tiltak_Omriss

GABAjour Bygning

- SefrakBygg
- Boligbygg, Rammellill.
- Andre bygg, Godkjent
- Bygning punkt, Igangsettingstill.
- Bygning punkt, Midl. brukstill.
- Bygning punkt, Ferdiggattest
- Bygning punkt, Tatt i bruk
- Bygning punkt, Tatt i bruk

GABAjour Vegsit.

- Veg
- Gang- og sykkelveg

Høydeinformasjon

- Høydekurve 1m
- Høydekurve 1m Usikker
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 5m Usikker
- Forsenkningkurve 1m
- Forsenkningkurve 5m Usikker
- Toppunkt
- Forsenkningpunkt

Kyst

- Havflate
- Kystkontur

Innsjøer og vassdrag

- Elv/Bekk kant

Eiendomsinformasjon

- Abc Gårds- og bruksnummer

Bygninger

- Andre bygg
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inn til bygg
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Bygningsmessige anlegg

- Annet gjerde

- Grunntss hjelpelinje
- Flaggstang
- Flytebrygge
- Flytebrygge kant
- Fundament
- Fundament kant
- Idrettsanlegg
- Kai/brygge
- KaiBrygge kant
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Slipp/Krangang
- Steingjerde
- Vegg frittstående

Vegsituasjon

- Vegkant
- Ytterkant fortau
- Annet vegareal
- Midtdeler/Traffikkøy
- Avgrensning avkjørsel
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykelveg kant
- Parkeringsplass kant
- Sløyskjerm

Annen samferdsel

- Sti

Ledningsnett EL

- Vellys stolpe

Ledningsnett VA

- Kum

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel



STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

Plan 2059, reguleringsplan for NB1 kontorer og boliger i Jåttåvågen med tilliggende offentlige uterom, Hinna bydel

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 19.09.05 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Revidert iht. byplansjefens vedtak 23.03.06.

§ 5.1 revidert iht. byplansjefens vedtak 29.11.06

§ 5.4 revidert iht. byplansjefens vedtak 17.06.08

§ 5.1, 2. og 4. ledd revidert iht. byplansjefens vedtak 16.07.08

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av i hovedsak kontorer og boliger med tilhørende fellesarealer. I tillegg skal planen legge til rette for offentlig plass og park, strandpromenade, kanal samt anlegg for gjestehavn og privat småbåthavn. Det åpnes også for bebyggelse i maks 2 et. på piren. Planen skal legge universell utforming til grunn i planlegging av boliger og utearealer.

§2

Plankrav/Krav til søknad om byggetillatelse

2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen er retningsgivende

2.2 Krav til søknad om rammetillatelse

Det skal fremmes en samlet rammesøknad for det enkelte delfelt innenfor planen.

Søknad om rammetillatelse skal inneholde fasadetegninger eller snitt som viser plassering i terreng og omriss av eventuell nabobebyggelse med høydeangivelser. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for utforming, detaljering, material- og fargevalg.

Det skal søkes om tillatelse for eventuelle oppbygg sammen med resten av bygget.

Rammesøknad for boligene skal vedlegges en samlet renovasjonsplan for alle boligfeltene B1, B2-a, B2-b og B3.

Rammesøknad for kontorfeltene K1, K2 og K3 skal vedlegges en samlet renovasjonsplan.

Dersom den nedre parkeringsetasjen ikke blir realisert, skal det i forbindelse med rammesøknad for K2 og K3 redegjøres for begrensninger i tidsrom for varelevering.

Rammesøknad skal vedlegges soldigram ved vår-/høstjevndøgn kl. 15.30 og det skal for høydefastsettelse innenfor randbebyggelsen K1 tas særlig hensyn til solforholdene i felles uterom Fe3.

For evt. utbygg ut over offentlig rom OT4 (omtalt i § 5.4) for K2 skal det kreves ekstra dokumentasjon. Dette i form av 3D illustrasjoner som viser den visuelle virkningen av utbyggene fra ulike vinkler både i fra Scenerommet og fra sjøsiden og strandpromenaden. Hvordan dette oppleves fra bakkeplan og i fjernvirkning.

2.3 Illustrasjon/oversiktsplan

Det skal utarbeides en samlet illustrasjon i 1:500 for alle offentlig og felles trafikkarealer og uterom inkludert kvartalslekeplassen utenfor planområdet, i friområdet (L) i sør. Planen skal være retningsgivende for utarbeidelse av utomhusplanene for de enkelte delområdene. Planen skal godkjennes av byplan før rammetillatelse kan gis.

2.4 Utomhusplaner

Detaljplaner i målestokk 1:200 for de offentlige trafikk- og parkområdene skal godkjennes av kommunen, før igangsettingstillatelse kan gis.

Utomhusplanene skal vise høyder på terreng, beplantning, evt. forstøtningsmurer, levegger/levevegetasjon, annen beplantning, overflatebehandling av gangveier/plasser, bil- og sykkelparkering, plassering av underjordisk søppelcontainere, ramper, belysning, gatemøblering og skilting og utforming av sandlekeplasser og kvartalslekeplass som ligger utenfor selve planområdet.

Det skal sikres universell utforming for alle brukere i de offentlige uteområdene. For felles uteområder skal redegjøres for tilgjengelighet til offentlig strandpromenade/torg/plasser.

For de grønne fellesområdene og lekeområdene oppå parkeringsdekket skal det spesielt redegjøres for og dokumenteres tilstrekkelig dimensjonering av dekker, samt nok vekstlag til at man kan få til frodig og varierte grøntområder ditto fundamentering av lekeapparater- og utstyr.

§2.5 Krav til renovasjonsplan for småbåthavner

Det skal utarbeides egen avfallsplan for småbåthavnene i S2 og S3, samt for gjestehavn F1

§ 3 Rekkefølgekrav

Før rammetillatelse kan gis for noe felt skal det foreligge en godkjent utomhusplan for samtlige utearealer inkludert kvartalslekeplassen på friområdet i sør (jfr. § 2.3).

Før igangsettingstillatelse kan gis for det enkelte delfelt, må det foreligge godkjent detaljplan 1:200 for de offentlige trafikkområder og parkområder og fellesarealer som er med i rekkefølgekravene i denne bestemmelsen.

Før noe delfelt kan tas i bruk, skal kvartalslekeplassen på minimum 1,5 dekar innenfor friområdet i sør (Plan 2002B, delfelt L) være ferdig opparbeidet som kvartalslekeplass for dette boligområdet.

Det skal foreligge en avtale om fellesarealet Fe4 med eierne av B1 og eierne a B2-a og B2-b om felles bruk av dette arealet, før igangsettingstillatelse gis.

Følgende rekkefølgekrav stilles til de enkelte delfelt listet opp:
(Jf. rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplanen (KDP) for Jåttåvågen vedtatt 11.06.2001)

Før det gis brukstillatelse for boligfeltene B2-a og/eller B2-b og/eller B3 skal nettstasjonen være etablert innenfor felt K1 eller K2.

Før brukstillatelse gis til delfelt B2-a og B2-b, skal Fe4 være ferdig opparbeidet.

Før brukstillatelse kan gis for feltene B2-b og B3 skal sjøfront OT3 langs hele østsiden være ferdig opparbeidet.

Før brukstillatelse kan gis til B3, skal Fe2, Fe3, Fe5 og Fe9 samt del av OT2 langs B3, være ferdig opparbeidet

Før brukstillatelse kan gis for K1 skal kanal S1 inkludert gangbro, sjøfront langs kanalen OT1 og OT2, inkludert kanaltorg samt hele parkområde og offentlig plassrom F2, være ferdig opparbeidet.

Det tillates en midlertidig opparbeidelse av maksimum 1/3 av F2 med til sammen 90 inntil parkeringsplasser inntil permanent jernbanestopp er etablert i Jättåvågen (jf. §7.2).

Før brukstillatelse kan gis for K2 skal kanal inkludert gangbro og sjøfront OT4 langs K2 være ferdig opparbeidet

Før brukstillatelse for K3 gis skal OT4 innenfor hele piren være opparbeidet.

Alle boligene inkludert felt B1 skal benytte felles avkjørsel for hele området innenfor felt Fe 6, så snart denne er ferdig opparbeidet.

§ 4 Fellesbestemmelser

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av området, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Det skal sikres allmenn gangforbindelse gjennom området.

Uteoppholdsarealer og byggegrunn skal ha masser som tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk iht. SFT-veileder 99:01A (TA 1629/99).

Bygningene skal tilrettelegges for oppvarming med vannbåren varme.

Anbefalingene i lokalklimarapporten datert Asplan Viak 03.06.05 skal legges til grunn i forhold til utforming og opparbeidelsen av uterommene. Bl.a.

- Det skal etableres en tett buffervegetasjon langs adkomstveien i sør både som le for fellesområdene for lek og for inngangssonene.
- Enkle tiltak som etablering av baldakiner, enkle levegger samt vegetasjon skal testes ut for å skape lune og godt opplyste sitteplasser de offentlige uterommene og i fellesområdene for boligområdene.
- I planlegging og prosjektering av kvartalslekeplassene innenfor friområdet i sør, skal det tas spesielt hensyn til vindforhold, der vegetasjon (gjerne helårsgrønn) vil være et viktig skjermingstiltak

§ 5 Byggeområder

5.1 Felles for byggeområdene

Maks tillatt bruksareal (T-BRA) for byggeområdene B1, B2-a, B2-b, B3, K1 og K2 er 46 200m²

Maks tillatt bruksareal (T-BRA) for byggeområdet K3 er 1 800m²

Parkeringsareal som ligger under bebyggelse eller under gammelt/nytt terreng inngår ikke i beregning av tillatt bruksareal (T-BRA).

Boder, tekniske anlegg mv. skal regnes med i T-BRA.

Åpent overdekket areal (atrier) skal ikke inkludere bruksareal for tenkte plan ved beregning av T-BRA.

Takoppbygg (trappetårn, tekniske rom) skal ikke utgjøre mer enn 1/4 av samlet takareal.

De skal være inntrukne og ikke høyere enn 3 m over maks gesims som gjelder innenfor byggegrensen for arealet. Det tillates rekkverk over maks gesimshøyder.

Alle boligrådene skal ha felles avkjørsel tilknyttet offentlig vei T3 fra sør . K1 har i tillegg en egen kjøreatkomst fra T3 fra vest.

For boligfeltet B2-a tillates utkraget balkong mot nord på inntil 1,2 m ut over byggegrense og mot vest på inntil 2,4 m ut over byggegrense for maks. 1/3 av fasadens lengde.

For boligfelt B3 tillates balkonger mot offentlige areal OT2 kraget inntil 1,2 meter ut over formålsgrensen for 1/3 av fasadens lengde fra 3. etasje og oppover.

Bygningene skal ha flate tak.

Det skal stilles strenge krav til arkitekturen som skal være nyskapende og av høy arkitektonisk kvalitet, jf. hovedmål i kommunedelplan for Jåttåvågen.

Sokkel/sokkeletasje skal gis en arkitektonisk høy kvalitet i utforming og materialbruk og fremstå som en integrert del av bygningen(e) og eller anlegg. 1. etasje mot plassrommet F2, strandpromenade Ot2 og Ot3 skal ha innganger og en åpen og innbydende karakter.

Nettstasjoner skal etableres innenfor byggeområdene, men ikke innenfor boligformål.

5.2 Parkering

Parkering skal anlegges i felles parkeringsanlegg under nytt terreng med atkomst fra felles avkjørsel. Parkeringsanlegget kan anlegges i to plan og skal betjene byggeområdene innenfor planområdet.

Delfelt K2 skal ha kjøreatkomst og varelevering gjennom nedre parkeringsnivå på kote ca. - 0,5.

Parkeringsdekningen skal være maks 1 p-plass pr.100 m² BRA for kontor- og forretningsformål. For boligene skal det være 1 parkeringsplass pr. bolig + 0,15 gjesteparkeringsplass. Min. 5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Det skal anlegges minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 100m² T-BRA.

Sykkelparkeringen skal løses for det enkelte delfelt i egne sykkelboder nær inngangen i plan evt. med rampeløsninger fra naturlige atkomster for sykkel. I tillegg skal det tilrettelegges for gjestesykkelparkering både for kontor og boligbebyggelsen innenfor fellesarealene evt. innenfor det offentlige trafikkområdet OT2 og F2.

5.3 Bolig: Blokkbebyggelse Felt B1, B2-a, B2-b og B3

For alle boligene skal det være minimum 5 m² private uteoppholdsareal på bakkeplan eller på balkong.

Det skal være egen atkomst for sykkelparkering for hvert delfelt.

Maks tillatt bruksareal (T-BRA) for det enkelte delfelt:

B1 - 3 900 m²

B2-a - 3 900 m²

B2-b - 4 600 m²

B3 - 8 000 m²

Til sammen: 20 400 m²

For boligfeltene B2-b og B3 tillates mindre forretningsarealer (< 100m²) i inntil 2 plan fra og med bryggeplanet, kote c+2,4, for bebyggelsen nærmest brygge og sjøfront, felt OT3. Forretningsarealet skal til sammen ikke utgjøre mer enn 200m². Arealet som ligger utenfor byggegrensen her skal ligge i samme nivå som strandpromenaden, +2,4.

For boligfeltene B2-a, B2-b og B3 kan det bygges livsløpsboliger. Ved en slik utbygging kan man i forbindelse med rammesøknad og utomhusplan vurdere utforming og krav til lekeutstyr i fellesområdene. Arealkravene i lekeplannormen skal imidlertid holdes fast.

Det tillates ikke boliger med ensidig orientering mot nord eller nordøst.

5.4 Kontor: Felt K1, K2 og K3

Maks tillatt bruksareal (T-BRA) for det enkelte delfelt:

K1 - 15 200 m²

K2 - 10 600 m²

K3 - 1 800 m²

Til sammen: 27 600 m²

For felt K1 tillates 1/3 av arealet definert av byggegrensen med maks gesims + 22,5 oppført med denne gesimshøyde. Bebyggelsen skal uansett være innenfor maks tillatt bruksareal T-BRA for hele feltet.

Innenfor byggeområder for kontor, feltene K1 og K2, kan tillates mindre forretningsenheter (< 100m²) og servicefunksjoner. Forretningsarealene skal til sammen ikke overskride 300m². Innenfor felt K1 kan oppføres energisentral og nettstasjon.

Bebyggelsen for felt K2 kan tillates utkraget over deler av off. gangareal OT4 for inntil 1/4 av fasaden mot nord/nordvest i min. fri høyde på 5 m over bakkenivå. Bebyggelsen kan også tillates utkraget over off. gangareal OT4 for tilslutning til byggefelt K3 i maks 10m bredde og i min.4,2

m fri høyde over bakkenivå. Dette må imidlertid vurderes nøye i forhold til visuelle og estetiske hensyn (jf. krav til rammetillatelse § 2.2).

Bebyggelsen for felt K3 kan tillates utkraget over deler av offentlig gangareal OT3 for inntil 2/3 av fasaden mot syd, østre del, i min. fri høyde 4 m over bakkenivå.

Langs ytre del av nordfasaden kan tillates en utvendig trappeadkomst til takterrasse, samt underliggende utkraging av 2.et., innenfor felt OT4. Bredden skal ikke overstige 1,5 m og den totale lengden skal ikke overstige ½ av byggeområdets lengde.

Innenfor felt K3 tillates oppført service- og forretningsarealer på maksimum 200 m² BRA eller bevertningsarealer på maksimalt 800 m² BRA. Det skal avsettes min. 200 m² publikumsrettede funksjoner i 1.etasje.

§6 Offentlige trafikkområder

6.1 Gangareal: Strandpromenade/Torg

Delområde OT1, OT2, OT3 og OT4, gangarealer og torg skal opparbeides iht. kommunale normer mht. fremtidig kommunal drift og vedlikehold, bl.a. kjørestreke dekker. Sjøpromenaden, delområde OT3 skal opparbeides som gangvei og offentlig hovedturveiforbindelse. Delområde OT2, torg skal utformes for opphold og rekreasjon. Delområdene med beliggenhet til sjø skal utformes for opphold og rekreasjon med tanke på kontakten ned til vannet. Overgangen til sjøen må opparbeides med vekt på sikkerhet for barn.

Minste avstand mellom formålsgrenser for byggeområder for bolig og kontor og kaifront før nedtrapping til sjø, skal være minimum 8 meter.

For delområdene er det ikke tillatt med ordinær varelevering, men kun nødvendig kjøring ved flytting, syketransport og utrykning mv.

For søndre del av delområde OT3 tillates midlertidig kjøreatkomst til delfelt B1 inntil permanent felles avkjørsel (Fe6) er etablert fra T3 i sør.

Det tillates i tillegg kjøring for renovasjonsbil på OT3 til K2 og B3 som vist med stipling på plankart. Innenfor denne sonen skal det ikke sette opp noe som er til hinder for fremkommeligheten.

§7 Friområder

7.1 Småbåthavn: Gjestehavn (F1)

Faste installasjoner (utligger e.l.) tillates ikke

Det skal foreligge egen avfallsplan for gjestehavn før igangsettingstillatelse gis.

7.2 Park: Park/Scenerom, delfelt F2

Området skal anlegges som park og offentlig plassrom som del av Scenerommet
Vegetasjon og materialbruk skal ha en opparbeidelsesstandard som tåler intensiv bruk.
Siktlinjer østover mot Gandsfjorden skal holdes åpne langs gangveg og samleveg.

Området skal opparbeides med stor grad av fleksibilitet og skal kunne brukes i forbindelse med større arrangementer, opptredener, messer og utstillinger samt fungere som et grønt park og rekreasjonsområde.

Området skal opparbeides iht. godkjent detaljplan jf. § 2.4.

Inntil ferdigstillelse av nytt jernbanestopp i Jåttåvågen kan en midlertidig opparbeidelse for F2 tillates. Dette gjelder maksimum 1/3 av det samlede arealet for F2 med inntil 90 midlertidige parkeringsplasser iht. egen midlertidig opparbeidelsesplan som skal godkjennes av kommunen. Når jernbanestopp er etablert, skal midlertidige parkeringsplasser fjernes og arealet opparbeides iht. til godkjent detaljplan jf. §2.4.

§ 8 Spesialområder

8.1 Privat småbåtanlegg

Det tillates ikke inngjerding av småbåtanleggene mot land.

Det skal foreligge egen avfallsplan for småbåthavn før igangsettingstillatelse gis.

§9 Fellesområder

§9.1

Alle felles grøntanlegg og lekeplasser samt felles avkjørsel (Fe1, Fe2, Fe3, Fe4, Fe5, Fe6, Fe7, Fe8 og Fe9) skal være felles for byggeområdene B1, B2-a, B2-b, B3 samt være allment tilgjengelig.

§9.2 Felles avkjørsel felt Fe6

Fe6 skal i tillegg være felles for byggeområdene K1 og K2.

§9.3 Felles gangareal

Innenfor Fe2 skal det opparbeides lekeareal på minimum 150 m² med samme krav til dimensjonering av dekke som i § 9.4 og § 9.5.

§9.4 Felles grøntanlegg

Dekket over garasjekjeller skal dimensjoneres til å kunne tåle belastninger for vekstlag og belastninger som er aktuelle for, drenering, fundamentering for lekeutstyr, sandkasser, trær mv. iht. godkjent utomhusplan. Dette skal dokumenteres i forbindelse med rammesøknad jf. § 2.2 og 2.3

§ 9.5 Felles lekeplass

Dekket over garasjekjeller skal dimensjoneres til å kunne tåle belastninger for vekstlag og belastninger som er aktuelle for, drenering, fundamentering for lekeutstyr, sandkasser, trær mv. iht. godkjent utomhusplan. Dette skal dokumenteres i forbindelse med rammesøknad jf. §2.2 og 2.3

§9.6 Annet fellesareal

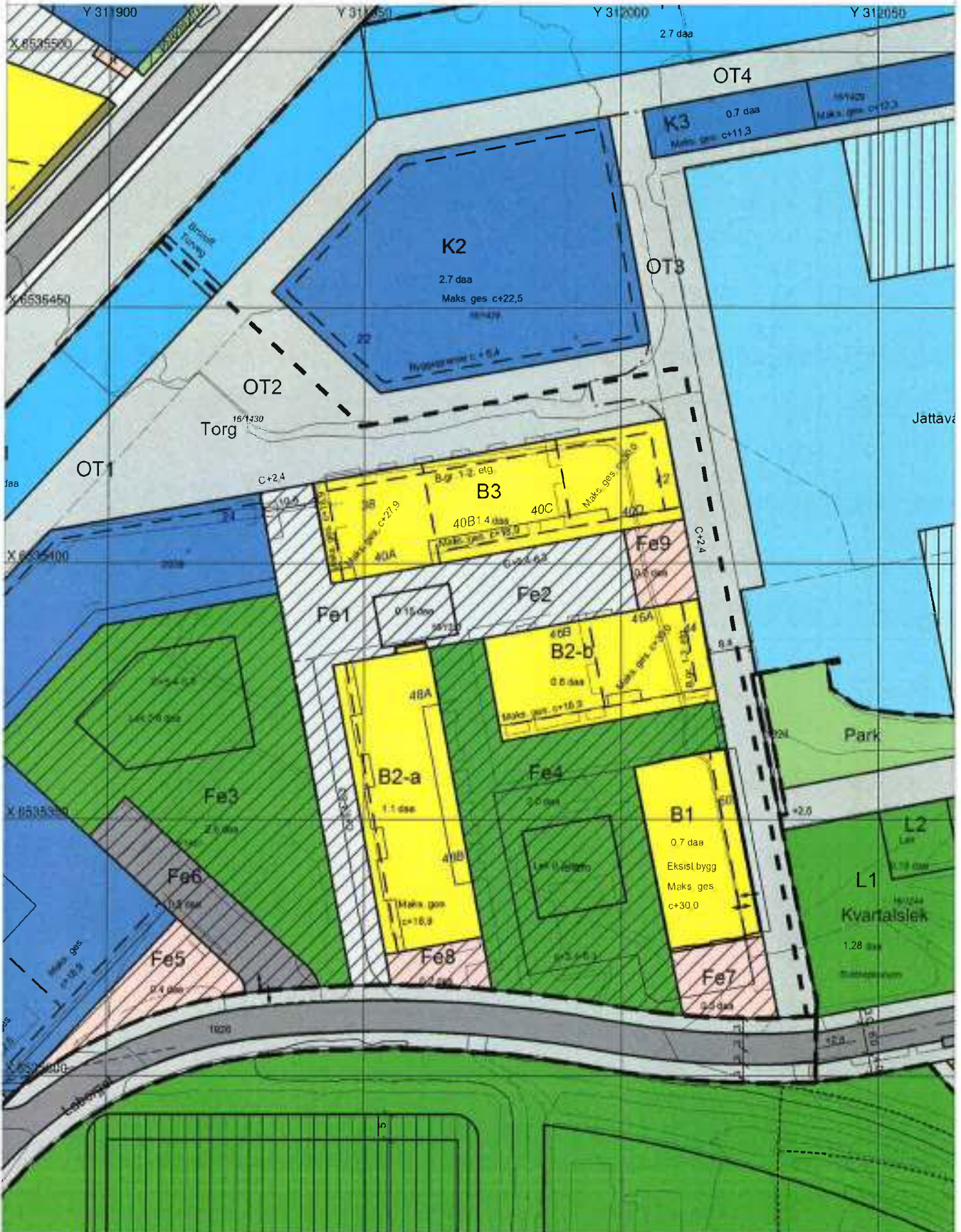
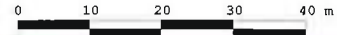
Innenfor feltene Fe 5, Fe7, Fe8 og Fe9 kan det etableres underjordiske søppelcontainere.

Reguleringsplankart

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.11.2012



STAVANGER KOMMUNE



Tegnforklaring regulering

GABAjour Adresse

Abc Vegadresse

Høydeinformasjon

Høydekurve 1m
 Høydekurve 1m Usikker
 Høydekurve 5m
 Høydekurve 5m Usikker
 Forsenkningkurve 1m
 Forsenkningkurve 1m Usikker
 Toppunkt
 Forsenkningpunkt

Vegsituasjon

Veg
 Vegkant
 Ytterkant fortau
 Annet vegareal
 Middeler/Trafikkøy
 Avgrensning avkjørsel
 Avgrensning mot annet vegareal
 Gang/Sykkelveg
 Gang/Sykkelveg kant
 Parkeringsplass kant

Annen samferdsel

--- Sti

Stedsnavn og andre tekster

Abc Navn på samferdsel
 Navn på andre adm. områder

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Område for boliger med tilhørende anlegg
 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse
 Blokkbebyggelse
 Område for kontor
 Område for industri/lager
 Område for herberger og bevertningssteder
 Annet byggeområde
 Offentlig trafikkområder
 Offentlig trafikkområder
 Offentlig trafikkområder
 Gang-/sykkelveg
 Gangveg
 Torg
 Parkeringsplass
 Jernbane
 Trafikkområde i sjø og vassdrag
 Friområder
 Park
 Turveg
 Anlegg for lek
 Småbåthavn
 Annet friområde i sjø og vassdrag
 Parkbelte i industristrøk
 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
 Privat småbåtanlegg (sjø)
 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
 Naturvernområde (på land)
 Naturvernområde i sjø og vassdrag
 Felles avkjørsel
 Felles gangareal
 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal for barn
 Felles gårdsplass
 Fellesareal for garasjer
 Felles grøntanlegg
 Annet fellesareal for flere eiendommer
 Kontor/Industri
 Område med særskilt angitt fare
 Grense for restriksjonsområde
 Frisiktsone veg veg



Grense for bevaringsområde
 Bevaring av bygninger og anlegg
 Bevaring av anlegg
 Bevaring av landskap og vegetasjon
 Grense for rekkefølgeområde
 Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL2008

Planens begrensning
 Gang-/sykkelveg - nåværende
 Turveg - nåværende

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 2008

Formålsgrense
 Hensynsonegrense
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Uleoppoldsareal
 Forretning/kontor/industri
 Veg
 Fortau
 Annet veggrunn - grøntareal
 Kollektivnett
 Parkeringsplasser
 Grønstruktur
 Ferdsel
 Sikringsone
 Regulert tomtegrense
 Eiendomsgrænse som skal oppheves
 Byggegrense
 Omriss av planlagt bebyggelse
 Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje
 Frisiklinje i vegkryss
 Regulert kant kjørebane
 Regulert fotgjengerfelt
 Regulert støyskjerm
 Bru
 Målelinje/Avstandslinje
 Avkjørsel
 Abc Påskrift
 Abc Påskrift feltnavn
 Abc Påskrift reguleringsformål
 Abc Påskrift areal
 Abc Påskrift utnyttning
 Abc Påskrift bredde

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrænse
 Gårds- og bruksnummer

Bygninger

Takkant
 Takoverbygg kant
 Trapp innlil bygg
 Veranda



STAVANGER KOMMUNE

I. VEDTEKTER

for Hinna Pluss borettslag org nr 992 687 088 vedtatt på stiftelsesmøte den 28.04.08, sist endret 05.08.08.

2. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

2.1 Formål

Hinna Pluss borettslag er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, herunder å tilrettelegge for Plusskonseptet.

"Plusskonseptet" er betegnelsen på et konsept som utvikles, eies og forvaltes av Selvaag Gruppen AS og Selvaag Pluss AS, [eller andre selskaper i Selvaag gruppen]. Plusskonseptet innebærer at Borettslaget tilrettelegges med et system for organisering, formidling og levering av et utvalg tjenester, aktiviteter og opplevelser til andelseierne i Borettslaget, tilpasset deres behov og ønsker. Det overordnede formålet med Plusskonseptet er å skape en ny og bedre boform ved å tilrettelegge for en enklere og mer innholdsrik hverdag for andelseierne. En del særskilt tilrettelagte servicetjenester innenfor Plusskonseptet tilbys borettslagets andelseiere gjennom en egen serviceavtale ("Plusservice").

2.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

3. ANDELER OG ANDELSEIERE

3.1 Andeler

Andelene skal være på NOK 5000,-

3.2 Andelseiere

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

Andelseiere i borettslaget skal delta i Plusskonseptet og være medlem i Pluss Club.

3.3 Unntak for visse juridiske personer

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.

Firma som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.

3.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

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

4. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

4.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

4.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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.

5. BORETT OG UMLEIE

5.1 Borett

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.

5.2 Bruk

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

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

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.

5.3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, herunder for serviceområdet tilknyttet Plusskonseptet. 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.

5.4 Utleie - Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

- I. andelseieren er en juridisk person
- II. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- III. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- IV. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

5.5 Samtykke

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. At leieren ikke kunne blitt andelseier regnes som saklig grunn.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

6. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

6.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

6.3 Reparasjoner og utskifting

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

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

6.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

6.5 Tilfeldig skade

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

6.6 Varslingsplikt

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

6.7 Erstatningsansvar

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

7. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

7.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av Serviceområdet med innredning og utstyr i henhold til den til enhver tid gjeldende servicekontrakt med bilag. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

7.2 Felles installasjoner

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.

7.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

7.4 Erstatningsansvar

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

8. ADGANG TIL BOLIGEN

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 unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

9. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

9.1 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.

9.2 Pålegg om salg

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.

9.3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

10. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN

10.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

10.2 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.

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11.1 Styrets sammensetning

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

11.2 Funksjonstiden

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

11.3 Valg av styremedlemmer

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

11.4 Styrets oppgaver

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.

11.5 Styremøter

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

11.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11.7 Styrets vedtak

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

11.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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

- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- (c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (e) 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.

11.9 Representasjon og fullmakt

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (b) 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.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

12.4 Krav til innkallingens innhold

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 ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11 (2) b).

12.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- (b) Godkjenning av årsregnskap
- (c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- (d) Eventuelt valg av revisor
- (e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.6 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.

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

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

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.

13.2 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.

13.3 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.

14. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

14.1 Vedtektsendringer

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

15. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

Ordensregler for godt naboskap i borettslaget Hinna Pluss.

Det beste bomiljøet får vi hvis alle tar hensyn til følgende punkter:

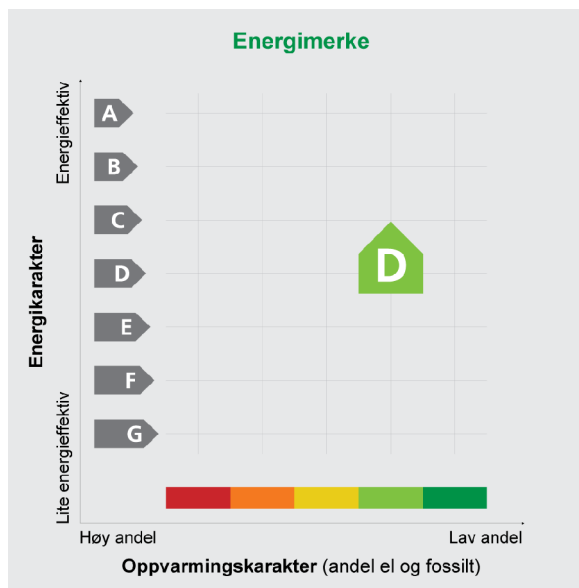
1. Uvedkommende har ikke adgang til boligblokkene. Alle ytterdører og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Alle beboere har ansvar for fellesarealene. Dette innebærer å vise bort uvedkommende.
2. Beboerne må vise hensyn i forbindelse med aktiviteter som forårsaker støy. Ved bruk av radio, stereoanlegg, TV og musikkinstrumenter, bør en spesielt tenke på naboene. Mellom kl 2300 og 0700 skal en være spesielt oppmerksom på lydnivået. Det er ikke tillatt å bore i betongvegger, banke eller gjøre annet støyende arbeid mellom kl 2000 og 0700, og på helligdager.
3. Det er lov å ha husdyr, så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd utenfor leilighet. Det er ikke lov å ta med husdyr til fellesarealene.
4. Parkering skal være på tildelte plasser i garasjen. Kjøring i området mellom blokkene er kun tillatt for utrykningskjøretøyer, syketransport og flyttebiler. Gjesteparkering er kun for gjester og ikke beboere.
5. Takgrinder, takbokser, dekk og liknende skal lagres i egen bod. Alle dører til boder skal være låst. Sykler skal settes i sykkelboden mellom B og C blokka.
6. Hinna Pluss har to steder med nedgravde avfallscontainere. Det må ikke settes igjen avfall ved containerne. Kartonger og esker brettes sammen før de kastes. Glass, metall og plast skal bringes til nærmeste miljøstasjon. Farlig avfall skal i de røde boksene som står nederst i trappehusene.

7. Tepper eller klær må ikke ristes eller bankes fra balkonger eller vinduer. Mating av fugler på eller fra terrassene er ikke tillatt. Husk å rense slukene på terrassene.
Løse gjenstander og møbler må sikres på terrassene i dårlig vær.
Grilling på terrassene er kun tillatt ved bruk av gass eller elektrisk grill.
8. Det er ikke anledning til å male, henge opp bilder, sette ut pynt og liknende eller legge tepper i trappetårn, ganger eller fellesanlegg. Eventuelle markiser skal følge arkitektens anbefaling og må meldes til styret. Innkledning av boder i garasjen skal ha samme utforming som eksisterende boder.
9. Den enkelte beboer kan ikke utføre utvendige modifikasjoner på fasade o.l og/eller inngrep uten godkjenning/pålegg fra styret.
10. Det er forbudt med parabolantenne.
11. Utleie av leilighet krever forhåndsgodkjenning av styret
12. Utleie av parkeringsplasser skal kun være til beboere i Hinna Pluss

Vedtatt i generalforsamlingen 26.mai 2009

Revidert i generalforsamlingen 28.april 2010, 27.april 2011 og 26.april 2012.

Adresse	Laberget 40D
Postnr	4020
Sted	Stavanger
Andels- /leilighetsnr.	/ 208
Gnr.	16
Bnr.	1311
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2012-269998
Dato	08.11.2012



Eier	Narve Lerstad
Innmeldt av	Narve Lerstad

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har benyttet enkel registrering eller valgt å ikke oppgi målt energibruk.



ers

AmTrust International Underwriters

Egenerklærings skjema

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Meglerns oppdragsnummer: 70310046

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller annen bolig med eget gnr/bnr
 Eierseksjon – alle boliger med seksjonsnr.
 Andel/aksje – alle type boliger med andel/aksje
 Tomt
 Fritidsbolig
 Annet (spesifiser): _____

- Med verdi- og lånetakst
 Med bolgsalgsrapport

Gnr. 16	Bnr. 1311	Snr. 87	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.		
Adresse		Laberget 40 d Leil. 208					
Postnr.	4020	Sted	STAVANGER	Kommune	Stavanger		
Byggeår	<byggeår 2008	Når kjøpte du boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Hør du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	NEI
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)			IHT. BORETTSLAGETS AVTALER				
Type villa/husforsikring		Standard <input type="checkbox"/> Utvidet <input type="checkbox"/>					
Polise-/avtalenr							
Er det dødsbo?		Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>					
Avdødes navn							
Hjemmelshaver							

SELGER

Selger (1)

Navn	Narve Lerstad				
Tlf.privat		Mobil	(m:) 47 65 98 83	E-post	nler@statoll.com
Ny adresse	Elen Seips Gate 10		Postnr/Sted	7500 STJØRDAL	

Selger (2)

Navn	Trine Nesheim				
Tlf.privat		Mobil		E-post	
Ny adresse	Elen Seips Gate 10		Postnr/Sted	7500 STJØRDAL	

Initialer

NL



SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA ¹	"HAR IKKE"	KOMMENTARER
1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?		X		DRYPPING FRA VV-BEKREDER UTBEKRET AV FAGFOLK
2.	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, siste 5 år?	X			
2.1	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort.				
2.2	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?	X		X	
2.3	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker opplyses			X	
2.4	Er arbeidet utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad?			X	
2.5	Er forholdet byggemeldt?			X	
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?	X			
4.	Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?	X			
4.1	Er arbeidet utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad?			X	
4.2	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses.				
5.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kiellere/krypkieller?	X			
6.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	X			
7.	Kjenner du til om det er/har vært f.eks riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	X			
8.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur eller lignende?	X			
9.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	X			
9.1	Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?	X			
9.2	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses				
10.	Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon?	X			
10.1	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses.				
10.2	Kjenner du til om det foreligger samsvarserklæring? (I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)	X			
11	Kjenner du til om ufaglærte personer har utført innvendige og/eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som tømrer, murer eller lignende?	X			
12	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X			
13	Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?	X			
13.1	Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen som ikke samsvarer med dagens bebyggelse?	X			
14	Selges eiendommen med utleie leilighet eller hvil?	X			
14.1	Er utleieleiligheter godkjent hos bygningsmyndighetene for utleie?			X	
15	Er det innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?	X			
15.1	Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?			X	
16	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?	X			
17	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør:	X			

¹ Dette krever kommentar i rubrikkfeltet til høyre.

Initialer KL-ON

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:		NEI	JA	KOMMENTARER
18.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X		
19.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter (for eksempel vedlikeholdsbehov)?	X		

*Tilleggs kommentarer:
SELGERE HAR IKKE BEBODD LEILIGHETEN OG HAR MINORE KJENNSKAP TIL DEN.

*Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark

ANSVARLIG MEGLER (MÅ FYLLES UT)

Firma	DNB Eiendom AS	Avdeling	Stavanger
Ansvarlig megler	Eivind Dahl	E-post	Eivind.chr.dahl@dnbeiendom.no

SIGNERING (MÅ FYLLES UT)

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

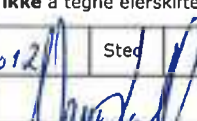

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust International Underwriters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

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er **bindende** for AmTrust International Underwriters Ltd i **6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.** Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten, begrenset til tre måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.		
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.		
Dato	8/11-2012	Sted	Fellebygd
Selger (1) sign.		Selger (2) sign.	

470 Hinna Pluss Brl.

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Hinna Pluss Brl. torsdag 26. april 2012 i selskapslokalet

Sak 1. Konstituering

Valg av møteleder, sekretær og en til å underskrive protokollen

Vedtak: Til møteleder ble valgt Hallgeir Hansen og til sekretær Tom Gustavson
Til å underskrive protokollen ble valgt Reidunn Ask

Registrering av de fremmøtte

Det var 49 andelseiere til stede og innlevert 14 godkjente fullmakter, til sammen 63 stemmeberettigede. Dessuten møtte Tom Gustavson fra Stavanger Boligbyggelag.

Vedtak: Tatt til etterretning.

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det framkom ingen merknader til innkalling og sakliste.

Vedtak: Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

Sak 2. Årsberetning fra styret

Årsberetningen ble gjennomgått uten at det framkom merknader.

Vedtak: Styrets årsberetning ble tatt til etterretning.

Sak 3. Årsregnskapet for 2011

Tom Gustavson refererte hovedpostene i regnskapet.
Det ble poengtert fra styret at den nye TV avtalen med Lyse også var klart bedre på kostnadssiden.

Vedtak: Regnskapet fastsettes enstemmig som borettslagets regnskap for 2011. De disponible midler overføres til neste år.

Sak 4. Godtgjørelse til styret og revisor

Vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 75.000 Styret foretar selv den interne fordelingen. Godtgjørelse til revisor fastsettes etter regning.

Sak 5. Innglassing av balkonger.

Argumentet er at innglassing vil skape trivsel, høyne leilighetens verdi samt bruksområde. Flere argumenterte med at dagens terrasse ikke kunne brukes på grunn av vindforhold. Nye proffiløse innglassinger glir fint inn og er vanskelige å se.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innglassing av balkonger i borettslaget Hinna Pluss.

Styret ønsker innledningsvis å poengtere overfor andelseierne at innglassing av balkonger/terrasser innebærer en fasadeendring som krever 2/3 flertall.

Styret ser både fordeler og ulemper med innglassing. Styret har diskutert saken grundig, men har ikke vært i stand til å fremme noen enstemmig innstilling til denne saken, og overlater derfor den videre behandling til generalforsamlingen.

Da forslaget fra forslagsstillerne er noe upresist, foreslår styret følgende vedtak det skal stemmes over:

Generalforsamlingen godkjenner innglassing av balkonger i Borettslaget Hinna Pluss. Ingen kostnader ved prosjektering og innglassing skal belastes borettslaget.

Hvis forslaget får flertall i Generalforsamlingen forutsetter styret at vedlagte prosedyre skal følges i forbindelse med anskaffelse og montering.

Vedtak: Styrets innstilling godkjent med 53 stemmer. (9 mot)

Sak 6. Tilføyelser til ordensreglene.

Styret har mottatt forslag til tilføyelse av ordensreglene som følger:

På grunn av ofte sterk vind mellom blokkene i Hinna Pluss, må løse gjenstander på balkongene enten tas inn eller sikres.

Styrets forslag til ny setning under pkt 7: Løse gjenstander og møbler på terrassene må sikres i dårlig vær.

I tillegg foreslår styret følgende endrede tekst under pkt 11: Utleie av leilighet krever forhåndsgodkjenning av styret.

Styrets forslag til endring av tekst er en presisering da dette punktet også står i vedtektene.

Vedtak: Tilføyelsene til ordensreglene enstemmig godkjent.

Sak 7. Valg

Det ble fremmet følgende forslag til valg av:

Styremedlemmer : Bjarne Solheim

Varamedlemmer : Kjell Søiland og Harald Justnæs

Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Etter dette består styret av:

	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Hallgeir Hansen	Laberget 46 A	2011
Styremedlem	Frøydis Waldow	Laberget 40 A	2011
Styremedlem	Bjarne Solheim	Laberget 46 A	2012
Varamedlem	Kjell Søiland	Laberget 48 A	2012
Varamedlem	Harald Justnæs	Laberget 46 A	2012

Valg av valgkomite

Vedtak: Frøydis Waldow, Frode Reinertsen og Marianne Andersland

Stavanger, 02.05. 2012


Reidunn Ask


Hallgeir Hansen
møteleder


Tom Gustavson
sekretær

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

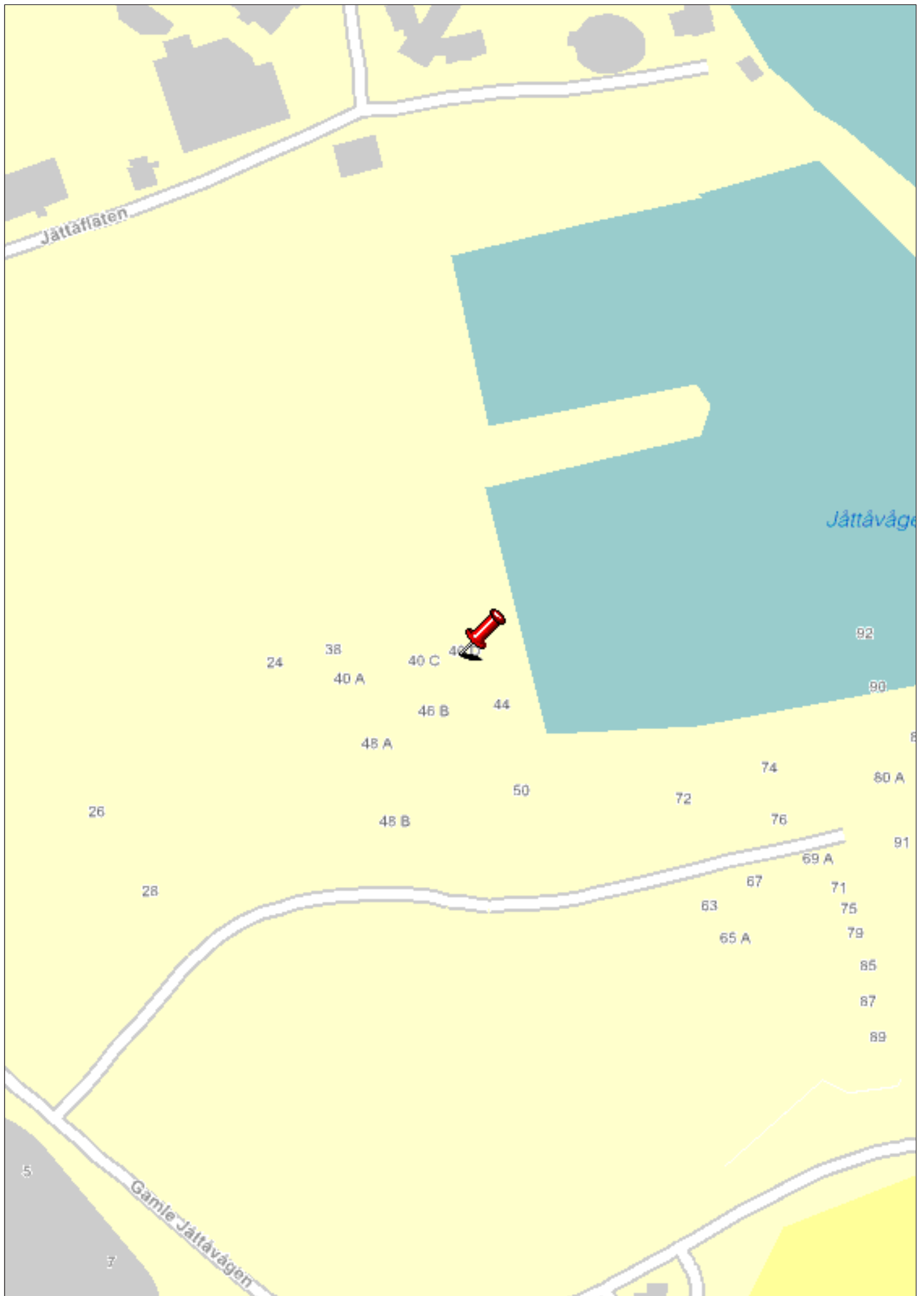
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, epostadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.

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.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD

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



På DNB Eiendoms nye hjemmeside kan du se boligen igjen og igjen i fullskjermvisning. Kjekt når du ikke husker alle detaljene fra visningen. Og vil du dele din begeistring med familie og venner er det bare å sende en lenke. Den begynner med **dnbeiendom.no**.

Neste bilde

