NORDVIK

Gjerdehagen 56

2 soverom | 78 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gjerdehagen 56

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
21 Om boligen
31 Nabolagsprofil
32 Tilstandsrapport
51 Egenerklæringsskjema
56 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 3-roms selveierleilighet i 2. etasje med balkong, garasjeplass og elbillader.

Prisantydning	**4 890 000,-**
Omkostninger	**123 340,-**
Totalpris	**5 013 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 337,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

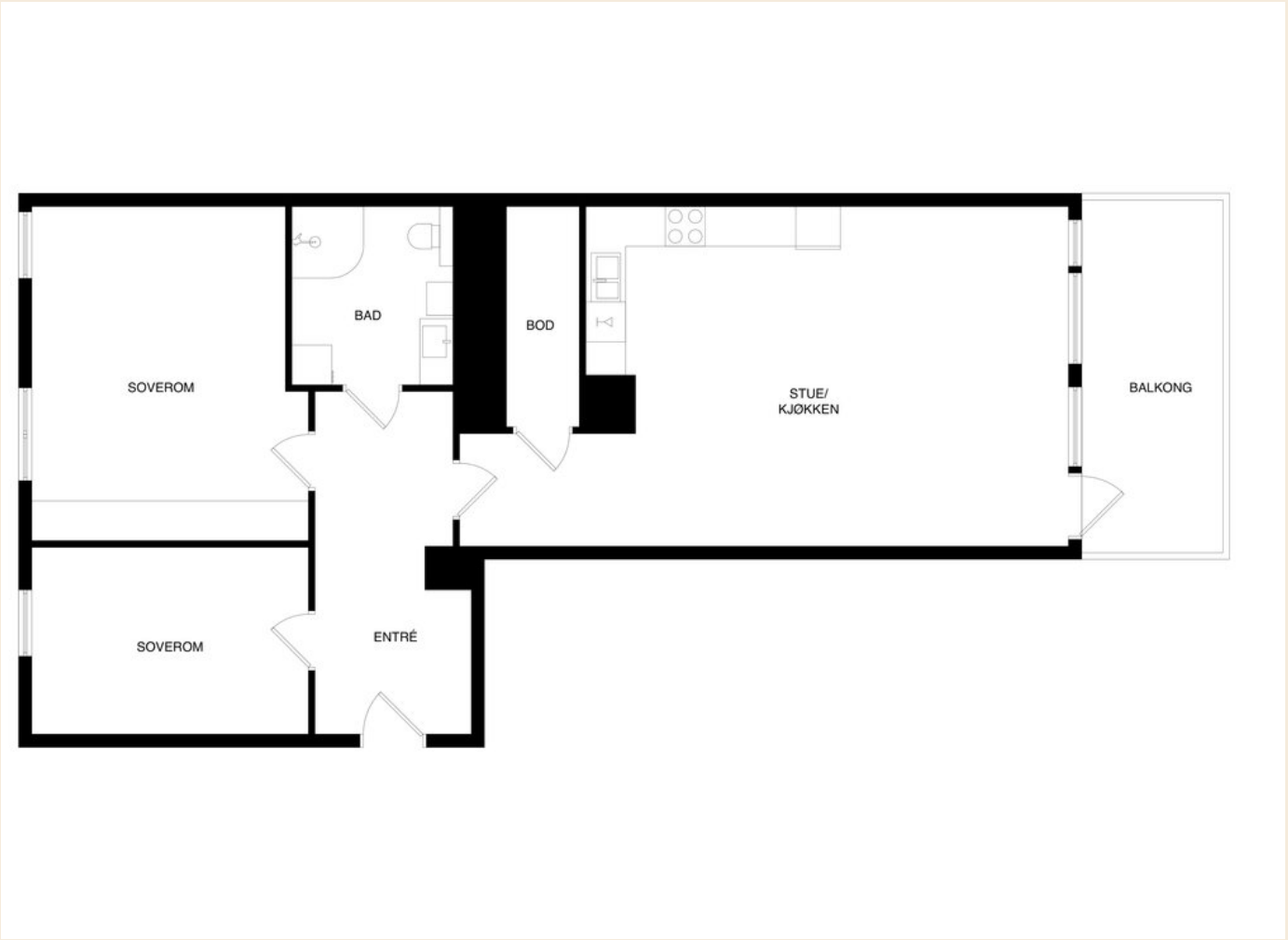
Kort fortalt

Denne lyse 3-roms selveierleiligheten ligger attraktivt til i byggets 2. etasje. Den gjennomgående planløsningen bidrar til en åpen og behagelig atmosfære, mens stuen har utgang til en hyggelig balkong hvor du kan nyte rolige omgivelser. Beliggenheten kombinerer fred og skjerming med nærhet til butikker, kollektivtilbud, treningssenter og flotte rekreasjonsområder ved fjorden.

- Moderne og gjennomgående god standard
- Stue med åpen kjøkkenløsning
- Romslig, overbygget balkong med gode solforhold
- To soverom
- Tidløst helfliset bad med opplegg for vaskemaskin
- Oppvarming via fjernvarme
- Fast parkering med elbillader
- Godt med lagringsmuligheter i både innvendig bod og bod i kjeller

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm



Nordvik Bolig v/Carl Åge Herrem har gleden av å presentere Gjerdehagen 56!
Foto: xxx





Lys og luftig leilighet med gjennomtenkt planløsning.

Leiligheten fremstår som svært tiltalende. Listefritt opp til tak, og oppvarming via fjernvarme.







Stue og kjøkken er i åpen løsning med store vindusflater og god plass til spisebord.





Leiligheten varmes opp med energieffektiv fjernvarme via radiatorer, samt vannbåren gulvvarme på begge badene. Dette bidrar til et behagelig inneklima og jevn varmefordeling gjennom året.








SAMSUNG






AEG





Leiligheten har to soverom.





En vegg med garderobe sørger for rikelig med oppbevaringsplass.

Soverom 2 har gode møbleringsmuligheter med plass til seng, oppbevaring og øvrig innredning.







3-roms selveierleilighet i 2. etasje med heis opp til leilighetsplan





Leiligheten har en fast garasjeplass med elbillader.

Leiligheten ligger nært både Extra og Alti Tasta. Sistnevnte har Meny, en rekke butikker, apotek, legesenter, helsestasjon og treningssenter. Det er også kort avstand til Rema 1000 Tasta og Kiwi Middelthon.







Pent opparbeidet felles grøntareal med plen, bed, busker og trær. Fellesområde med gangveier og lekeplass.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0191/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gjerdehagen 56, 4027 STAVANGER
Gnr 28, bnr 3657, snr 11 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Olav Fjelde

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 013 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 026 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Entrè/gang, to soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i garasjeanlegg
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet.
Takhøyde målt i stue 2, 45 m.
Takhøyde målt i gang 2, 2 m2. Balkong med adkomst fra stue 11 m2. Bod i kjeller 5, 5 m2.

Solforhold
Sol fra ca. kl. 09.00- 16:00 i mai iflg. selger.

Innhold
2. etasje: Entrè/gang, to soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.

Standard
Leiligheten byr på en lys og innbydende oppholdsavdeling med åpen planløsning mellom stue og kjøkken. Den gjennomtenkte løsningen skaper en naturlig flyt mellom rommene og gir god plass til både spisegruppe og sofaseksjon.

Kjøkkenet har et moderne uttrykk med god oppbevaringskapasitet og romslige arbeidsflater. Praktisk utforming og integrert belysning bidrar til både funksjonalitet og et stilrent helhetsinntrykk.

Stuen fremstår lun og sosial med fine lysforhold gjennom dagen. Fra stuen er det utgang til en romslig, overbygd balkong på 11 kvm. Dette er et hyggelig uterom hvor du kan nyte gode solforhold og utsikt over det velholdte og frodige fellesarealet.

Hovedsoverommet fremstår lyst og behagelig med god

plass til dobbelseng og tilhørende møblement. En vegg med garderobe sørger for rikelig med oppbevaringsplass. Soverom 2 har gode møbleringsmuligheter med plass til seng, oppbevaring og øvrig innredning.

Helfliset bad med gjennomgående materialvalg og lyse fargetoner som skaper et moderne og harmonisk uttrykk. Badet er innredet med dusjhjørne i glass, moderne armaturer, baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter, opplyst speil og opplegg for vaskemaskin.

Entréen er romslig og innbydende med lyse overflater og gode muligheter for oppbevaring og møblering.

Innvendige overflater:
Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

Parkering
Fast parkering i lukket anlegg med elbillader.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Det er søkt om å bygge på tomter i nærheten. Dette vil ikke medføre noen endringer i bruken av eiendommen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det foregår mindre vedlikehold. Det blir satt av penger til vedlikehold. Har ikke sett noe at dette vil medføre økning utover det normale.

Bygningssakkyndig
Terje Tollefsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre-panel og murstein. Betongdekke mellom etasjene. Flat tak som er tekket med papp/takmembran.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
· Det er avvik:
Stedvis noe knirk.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv. Konsekvens kan være redusert bokomfort.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år. Forventet levetid for plastsluk er 25–75 år. Det er skrevet med tusj på vannrørene, noe som kan skade rørene over tid.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Merker kan ofte fjernes med milde løsemidler som isopropylalkohol eller spesielle rengjøringsmidler. Vær forsiktig for å unngå skade på plastrøret under rengjøring.

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Ventiler, blandeventiler og termostater har en forventet levetid på ca. 10–25 år. Kobberrør generelt en forventet levetid på ca. 25–50 år
Rør i gulv (PEX/plast, nedstøpt) har en forventet levetid på ca. 30–50 år. Ofte lenger ved riktig montering og normalt bruk.
Radiatorer/fordelere en forventet levetid på ca. 30–50 år.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom - 2 Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran på lettvegg, en

forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Ventilasjonen er felles for leilighetene, og service/vedlikehold organiseres av borettslaget. Ventilasjonsaggregatet er ikke kontrollert (TG-IU). Årlig bytte av filter og ventilasjonsrens hvert 5. år anbefales.

Våtrom - 2 Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Boligen/bygget er sprinklet. Det er installert felles brannvarsling i bygget.

Innbo og løsøre
Kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke i handelen.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Fjernvarme til oppvarming med radiator-ovner og varmesløyfer i gulv bad. Fjernvarme til oppvarming av forbruksvann.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 405 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 337,- pr. mnd.
Inkluderer: Kontingent velforening, A konto varme, vann og avløp, Akonto ladestrøm, renovasjon, garasje, kabel-TV, styre honorar, revisjons honorar, forretningsfører honorer, drift og vedlikehold, forsikringer, eiendomsskatt og andre driftskostnader.
Kvartalsvis utvendig vask av vinduer (ikke vinduer som enkelt kan nås fra egen terrasse).

Felleskostnadene fordeles slik:
Kontingent velforening: kr. 208,33,-
A konto varme, vann og avløp: kr. 1 064,-
A konto ladestrøm: kr. 200,-
Renovasjonsavgift: kr. 361,-
Garasje kr. 330,-
Kabel-TV kr. 479,-
Felleskostnader kr. 2 695,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Velavgift
Sameiet er en del av Øvre Tastarustå Velforening

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 133 107,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 4 532 428,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox. Kabel tv er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ø. Tastarustå A, orgnr. 913463889

Om sameiet
Sameiet består av 48 seksjoner.
Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten. Styret har beslutet å endre kostander fra og med 01.01.2025 Garasjekostnad økes fra 435,- til 455,- Renovasjon fra 286,- til 330,- Velforeningskontigent fra 2000 til 2500 pr. år.

Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har en kollektiv avtale med Lyse, betales via felleskostnadene.
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.
Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i inneværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned. El-bil lading: Tilrettelagt infrastruktur, kontakt styret for mer informsjon. Det betales a-konto via felleskostnadene, årlig avregning.

Velforening: Sameiet er en del av Øvre Tastarustå Velforening, betales via felleskostnadene
Parkeringsplass i eget sameie tinglyst på gnr 28 bnr 3828. Sameiet har hjemmel til 48/65. Følger seksjonen ved salg. Sameiets regnskap føres som avdeling i S/E Ø. Tastarustå C

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en eier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert på selskapet pt.

Fellesformue
Kr 47 528,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 359 455,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 154 211,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er lov med husdyr

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8634052

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 718 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Pent opparbeidet felles grøntareal med plen, bed, busker og trær. Fellesområde med gangveier og lekeplass.

Sameiet eiendomsgrensene er oppgitt til å være

nøyaktige, med en oppmålings nøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra matrikkel brev, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Tasta. Området er kjent for sine gode oppvekstvilkår, rolige omgivelser og nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud. Her bor man med kort avstand til dagligvarebutikker, kjøpesenter, treningssentre, skoler og barnehager.

For den aktive er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med blant annet fine turområder rundt Store Stokkavatn og Mosvatnet. Området byr også på gode idretts- og fritidstilbud for både barn og voksne.

Det er gode kollektivforbindelser til Stavanger sentrum og øvrige bydeler, samtidig som området har enkel adkomst til hovedveinettet for pendlere. Stavanger sentrum nås på få minutter med bil, sykkel eller buss.

Dette er en beliggenhet som kombinerer rolige og trygge omgivelser med nærhet til alt man trenger i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.07.2014.

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

Det foreligger rammetillatelse for innglassing av balkonger datert 25.04.2019. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger godkjente tegninger datert 31.10.2011

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter to reguleringsplan: "Detaljregulering for felt E6 i plan 1731 for Tastarustå. Tasta bydel." med planid 2506P, ikrafttredelse 20.04.2015 med arealformål veg.

"Detaljregulering for felt B5 i plan 1731, Tastarustå." med planid 2364P, ikrafttredelse 16.06.2011 med arealformål nærmere angitte uteoppholdsareal, nærmere angitte uteoppholdsareal, boligbeb. - blokker og gangveg, gangareal eller gågate.

"Kommuneplanens arealdel 2023-2040" med planid 2, Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til nedslagsfelt drikkevann og boligbebyggelse

Vedrørende hensynssoner: Nedslagsfelt drikkevann: Forklaring: Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden. Arealets infiltrasjonsevne skal ivaretas. Overflateerosjon og avrenning til drikkevannskilden skal unngås. Enkel bading i vannet er tillatt.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id: 2879
Navn: Detaljregulering for Tastavollen 42
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status 2 - Planforslag
Bestemmelerse: Planen er under behandling
Planforslaget for Detaljregulering for Tastavollen 42 (Plan-ID 2879) i regi av Base Bolig/Prosjektil Areal AS er ute på offentlig høring i Stavanger. Hensikten er å legge til rette for ny boligbebyggelse på eiendommen, og høringsfristen for å sende innspill er satt til 19. juni 2026

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/28/3657/11:
06.03.2014 - Dokumentnr: 187768 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Det er tinglyst bestemmelse om vann- og avløpsledninger til fordel for Stavanger kommune. Bestemmelsen omfatter rettigheter knyttet til etablering, drift, vedlikehold og eventuell fornyelse av ledningsanlegg.

08.07.2015 - Dokumentnr: 624928 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3658 Snr:17
Rett til bruk av heis og trapp til parkeringskjeller
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Det er tinglyst adkomstrett til fordel for seksjonene i gnr. 28 bnr. 3658. Rettigheten gjelder bruk av heis og trapp til parkeringskjeller

12.11.2015 - Dokumentnr: 1058700 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3829
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
Andre og tredje avsnitt utgår og erstattes med bestemmelsene i tilleggserklæringen
Bestemmelse om port
Bestemmelse om mislighold
Forklaring: Eiendommen har tinglyst adkomstrett over gnr. 28 bnr. 3829. Rettigheten er regulert gjennom en erklæring som også inneholder bestemmelser om bruk av port og håndtering av mislighold.

12.11.2015 - Dokumentnr: 1058753 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3828
Rett til én parkeringsplass
Bestemmelse om transport
Med flere bestemmelser
Forklaring: Eiendommen har tinglyst rett til bruk av én parkeringsplass på gnr. 28 bnr. 3828. Rettigheten er regulert gjennom egen erklæring med tilhørende bestemmelser.

12.11.2015 - Dokumentnr: 1058753 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3828
Rett til én bod hver
Bestemmelse om transport
Med flere bestemmelser
Forklaring: Eiendommen har tinglyst rett til bruk av én bod på gnr. 28 bnr. 3828. Rettigheten følger seksjonen og er regulert gjennom egen erklæring.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 680,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 805,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. august 2026

Ansvarlig megler
Carl-Åge Herrem, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91746616

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gjerdehagen 56

Nabolaget Tastaveden sørvest/Tastarustå Sør - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

Skoler

Teinå skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Tasta skole (1-7 kl.) 373 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Vardenes skole (1-7 kl.) 333 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	4 min 0.3 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	18 min 1.4 km
Stavanger offshore tekniske sk... 440 elever	5 min 2.6 km
Randaberg videregående skole 850 elever	7 min 3 km

Offentlig transport

Granittveien Linje 5, X71, N89	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 4.6 km
Stavanger Sola	20 min

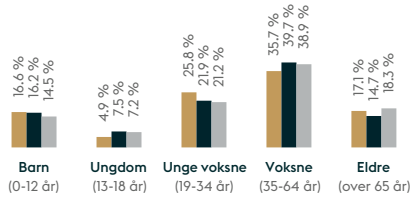
Barnehager

Espira Tastarustå (0-5 år) 95 barn	6 min 0.5 km
Trollberget barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Gullfaks barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Tasta	4 min
Helgø Meny Tasta	7 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tastarustå skole	5 min
Tasta idrettspark	6 min
Toppform Tr.senter avd. Tasta	6 min
SATS Tasta	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gjerdehagen 56, 4027 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 3657, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21396-1124 **Referansenummer:** GX2103

Foretak: TEFT EIENDOM AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmesterog er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig

Terje Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
terje@tefteiendom.no
911 74 769

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt. Pent opparbeidet felles grøntareal med plen, bed, busker og trær. Fellesområde med gangveier og lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre-panel og murstein. Betongdekke mellom etasjene. Flat tak som er tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGE OVERFLATER
Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

PARKERING
1 parkering i lukket anlegg. El-billader. Gjeste-parkering.

OPPVARMING
Fjernvarme til oppvarming med radiator-ovner og varme-sløyfer i gulv bad. Fjernvarme til oppvarming av forbruksvann.

KONKLUSJON
Leiligheten fremstår god stand med normal slitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Sprekker i gulv vegg og tak kan forekomme. Det anbefales å lese rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

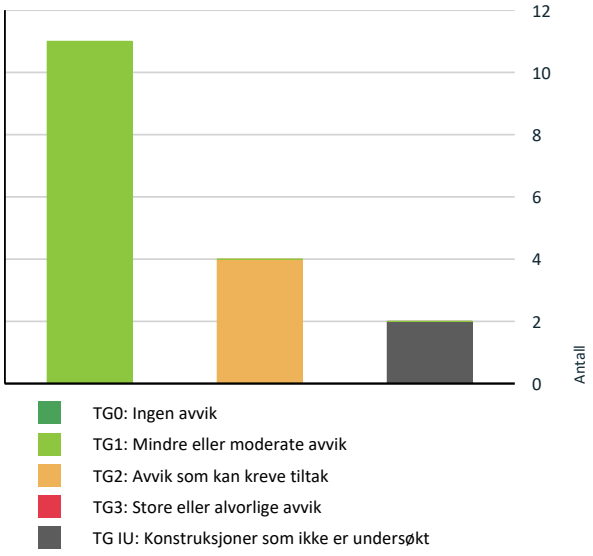
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

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

Vedlikehold
Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags glass. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage.

Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Aluminiums-belegg på vindu utvendig. Fremstår med normal slitasje.

Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med adkomst fra stue, belagt med terrassebord. Fremstår i god stand med normal slitasje. Fall lot seg ikke kontrollere. Overflatevann er tilkoblet avløp.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv, malt vegg og tak. List-fritt mot tak. Fremstår med normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I stue/kjøkken er det registrert en høydeforskjell på 12 mm. I gang er det registrert en høydeforskjell på 5 mm.

Det gjøres oppmerksom på at NS 3600:2025 er benyttet som referanse for vurdering av skjevheter i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv. Konsekvens kan være redusert bokomfort.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige glatte dører. Fremstår med normal slitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at kontrollerklæringer foreligger, og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende regelverk.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Lakkerte stålplater i tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) på vegg er svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 42 mm.
Lokalt fall i dus-sone. Dusj-sone er nedsenket. Fremstår med normal slitasje.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Grunnet sluktype er membran/tettesjikt ikke visuelt synlig under klem-ring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skap, speil, toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin. Noe svelling på dør. Dette er i lien grad og vurderes som normal slitasje.

Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Luftespalte i dør for tilluft.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt

med fukt mellom fliser og membran.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ramme på fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boligen (felles for blokka).

Mekanisk avtrekk over kokeplate er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Hovedstoppekran er plassert i rør-i-rør-skap og fungerer som tiltenkt. Avløp fra rør-i-rør-skap har innvendig avløp og er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år. Forventet levetid for plastsluk er 25–75 år.

Det er skrevet med tusj på vannrørene, noe som kan skade rørene over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Merker kan ofte fjernes med milde løsemidler som isopropylalkohol eller spesielle rengjøringsmidler. Vær forsiktig for å unngå skade på plastrøret under rengjøring.

Tilstandsrapport





Et rør i rør slap er plassert i tak i bad og eventuelt lekkasjevann vil renne til gulv.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Basert på dette vurderes det som sannsynlig at lufting av kloakk er ivaretatt.

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldende standard.

Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år. Det anbefales å rengjøre, etter-trekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er felles for leilighetene, og service/vedlikehold organiseres av borettslaget.
Ventilasjonsaggregatet er ikke kontrollert (TG-IU).
Årlig bytte av filter og ventilasjonsrens hvert 5. år anbefales.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme benyttes til oppvarming av forbruksvann. Det er en kombinasjon av radiatorer og gulvvarme. Gulvvarmen på badet reguleres med regulatorventil.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Ventiler, blandeventiler og termostater har en forventet levetid på ca. 10–25 år. Kobberrør generelt en forventet levetid på ca. 25–50 år
Rør i gulv (PEX/plast, nedstøpt) har en forventet levetid på ca. 30–50 år. Ofte lenger ved riktig montering og normalt bruk.

Radiatorer/fordelere en forventet levetid på ca. 30–50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger på boligmappa.no Opplysning gitt av eier. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen/bygget er sprinklet. Det er installert felles brannvarsling i bygget.

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

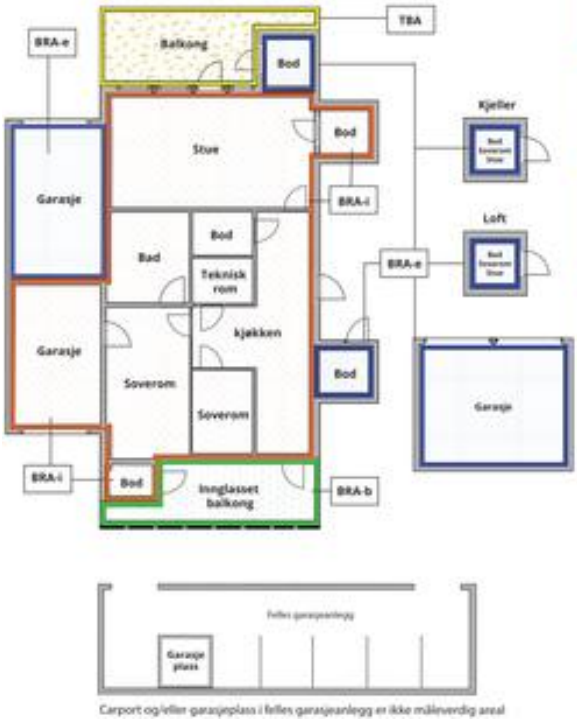
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	78			78	11
Garasjeanlegg		5		5	
SUM	**78**	**5**			**11**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i stue 2, 45 m. Takhøyde målt i gang 2, 2 m2. Balkong med adkomst fra stue 11 m2. Bod i kjeller 5, 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Olav Fjelde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3657		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjerdehagen 56

Hjemmelshaver
Fjelde Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligområde

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olav Fjelde	9578-5997-4-2165064	2026-06-11 15:05:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. juni 2026

Oppdragsnummer
43-0191/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gjerdehagen 56, 4027 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Olav Fjelde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91169613
Forsikret i: gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er søkt om å bygge på tomter i nærheten. Dette vil ikke medføre noen endringer i bruken av eiendomen.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foregår mindre vedlikehold. Det blir satt av penger til vedlikehold. Har ikke sett noe at dette vil medføre økning utover det normale.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

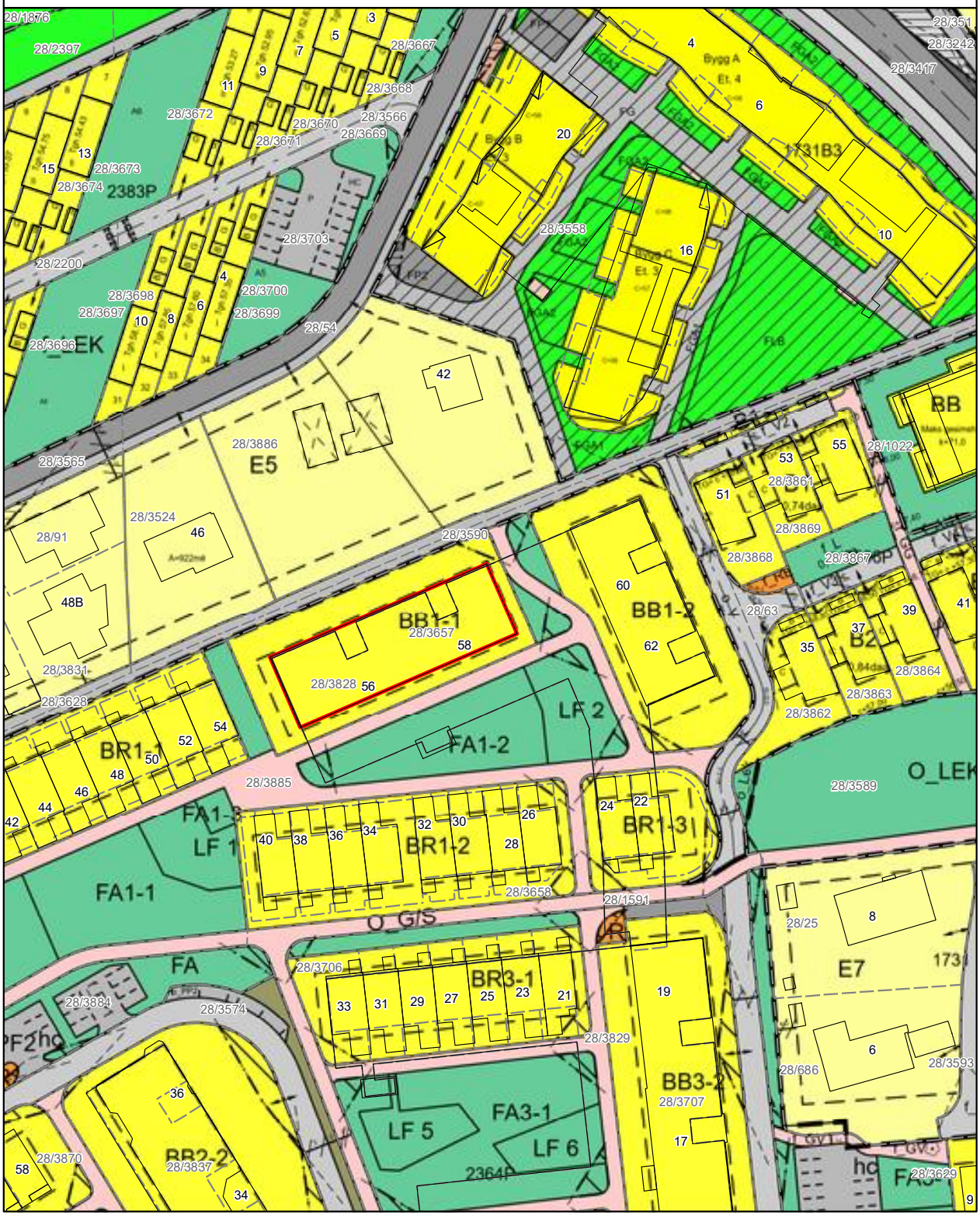
Oppdragsnummer: 43-0191/26

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gjerdehagen 56, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3657/0/11
Dato: 2026-08-05 Planident: 2364P
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 16.6.2011

Stavanger kommune

N



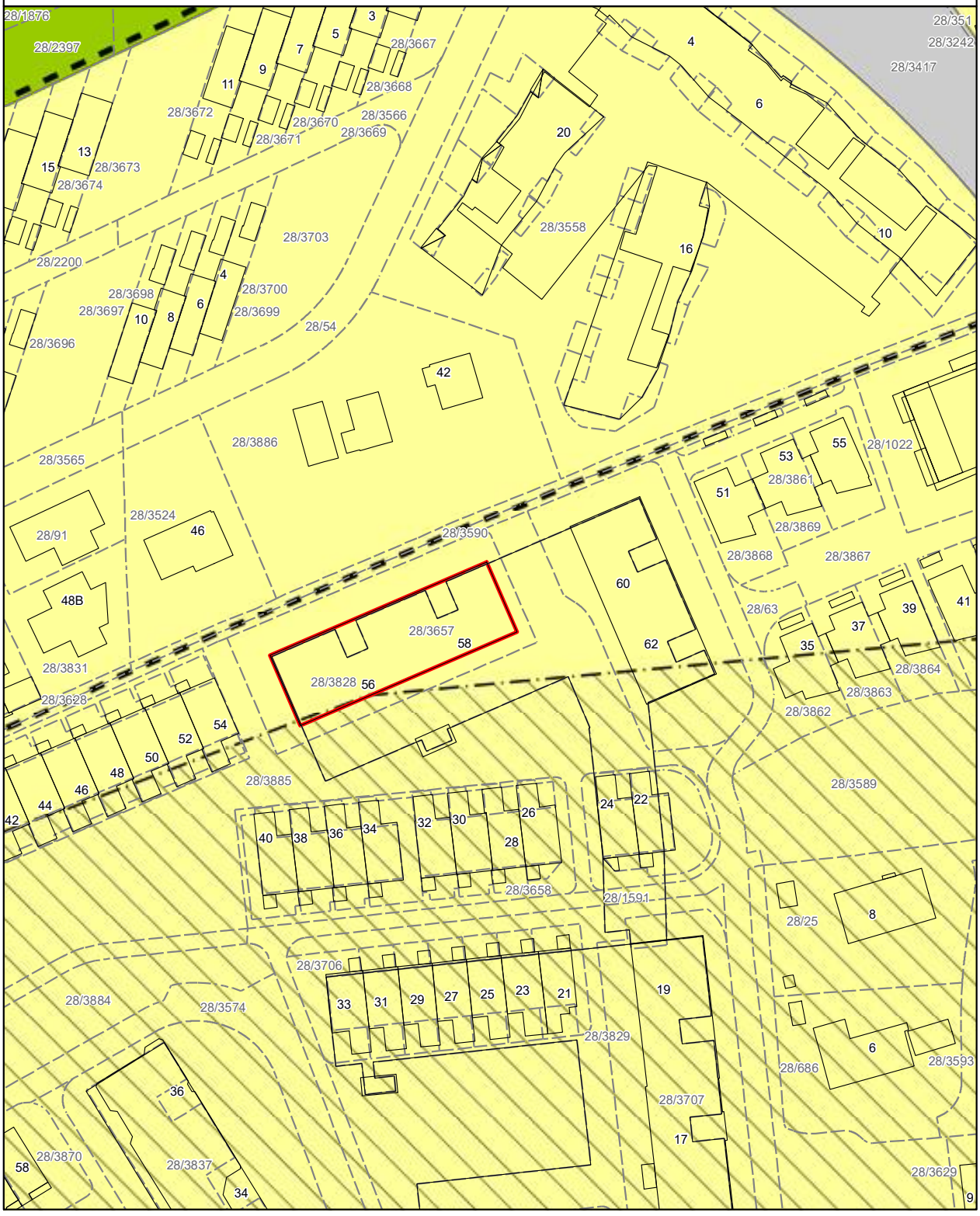
Kommuneplan

Adresse: Gjerdehagen 56, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3657/0/11
Dato: 2026-08-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N




Snitt CC
A_A1-R1_SN02
Snitt AA
A_A1-2_SN01
Snitt BB
A_A1-2_SN01
A_A1-2-R_FA01
A1-107
3R_04
69,9
A1-106
3R_05
75,9
A1-105
2R_03
55,1
A1-104
3R_02
77,2
A1-103
2R_02
67,8
A1-102
2R_01
55,1
A1-101
4R_01
92,8
A2-105
4R_01_m
92,8
A2-104
2R_01_A2
55,1
A2-103
3R_03_m
75,8
A2-102
3R_03
75,8
A2-101
4R_02
100,3
snr 7
snr 6
snr 5
snr 4
snr 3
snr 2
snr 1
snr 33
snr 32
snr 31
snr 30
snr 29
1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 3657
Vedlegg 2 av 6
A_A1-2_PLf01
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
FASE: Salgstegning
LOKALISERINGSFIGUR:
1
2
6
5
4
3
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33F / 0175 Oslo
www.tagarkitekter.no
post@tagarkitekter.no
TAG
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 84 00 Fax: 23 27 17 34
Tastarustå B5 - Felt A
GNR. 28
BNR. 3657
Hus 1 og 2 Plan 1
Prosjekt nr. T0908
Dato 12.12.11
Målestokk A3 1:200
Tegn ut av abb
Kontr. sjl
Arkivkode: A_A1-2_PLf01
Rev.
12.12.2011 10:38:10
13/12-11 XXB


Snitt CC
A_A1-R1_SN02
A1-207
3R_01
74,5
sur 14
sur 13
sur 12
sur 11
sur 10
sur 9
sur 8
Snitt AA
A_A1-2_SN01
A1-208
4R_04
97,7
A1-206
2R_01
55,1
A1-204
3R_02
77,2
A1-203
4R_03_A1
96,6
A1-202
2R_01
55,1
A1-201
4R_01
92,6
Snitt BB
A_A1-2_SN01
A_A1-2-R_FA01
A2-205
4R_01_m
92,6
A2-204
2R_01_A2
55,1
A2-203
4R_03_m
96,6
A2-202
4R_03
96,6
A2-201
4R_02
100,3
sur 38
sur 37
sur 36
sur 35
sur 34
1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 3657
Vedlegg 3 av 6
A_A1-2_PLf02
REV
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KNTR
FASE: Salgstegning
LOKALISERINGSPLAN
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
SKANSKA
Tastarustå B5 - Felt A
Hus 1og 2 Plan 2
T0908
12.12.11
1:200
ABB
A_A1-2_PLf02
13/12-11



1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 3657

Vedlegg 4 av 6

A_A1-2_PLf03

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR.

FASE: Salgstegning

LOKALISERINGSSKISSE:

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mariboesvien 33P / 0178 Oslo
www.tagarkitekter.no
post@tagarkitekter.no

TAG

SKANSKA
Bekkelaget, Drammensveien 69
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 84 00 Faks: 23 27 17 24

Tastarustá B5 - Felt A

Hus 1 og 2 Plan 3

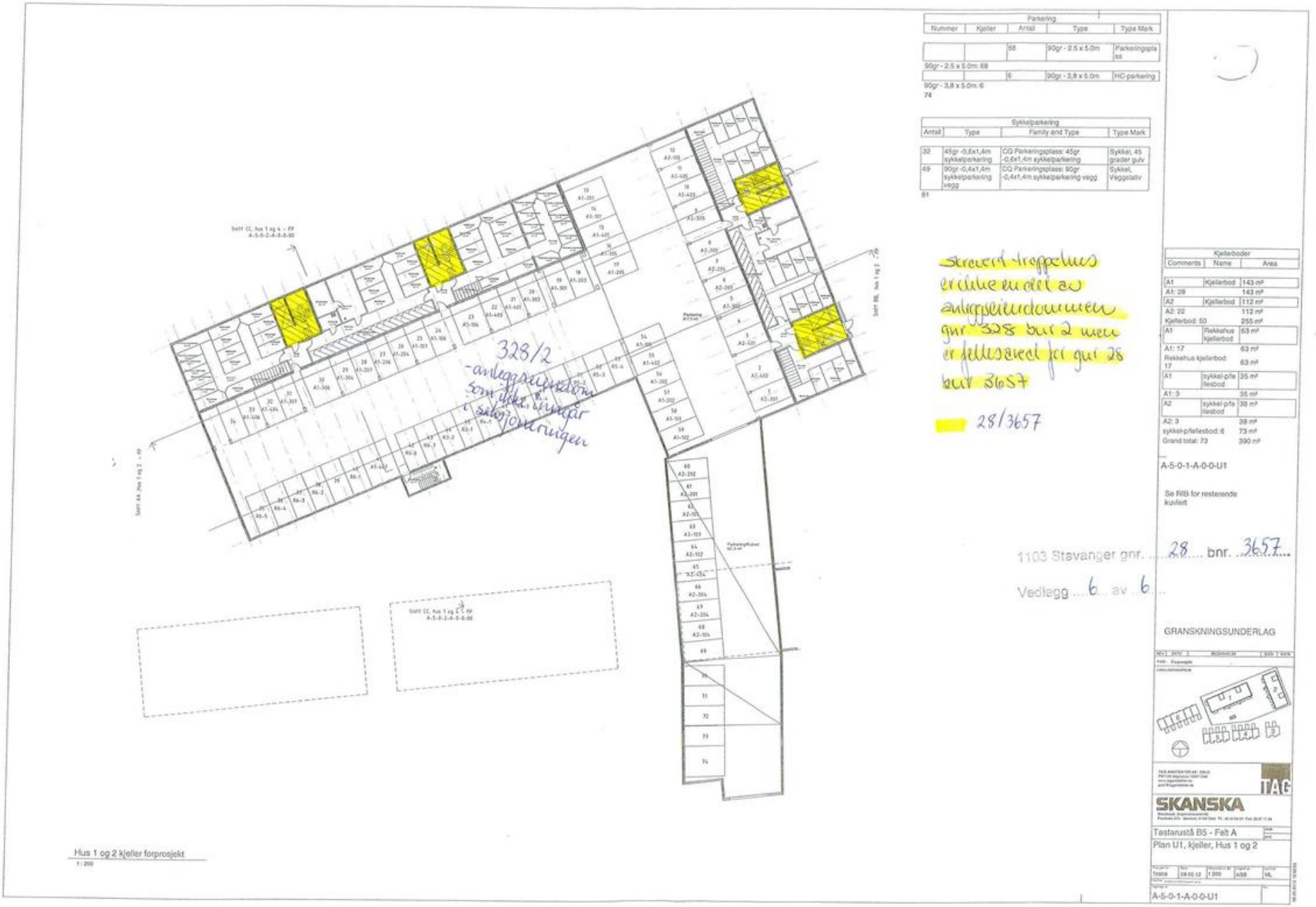
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegn. av	Kontr.
T0908	12.12.11	1:200	abb	nk

A_A1-2_PLf03

13/12-11 JOB

12.12.2011 13:29:58


1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 3657
Vedlegg 5 av 6
A_A1-2_PLf04
A1-407
3R_01
74,9
A1-406
4R_04
97,7
A1-405
2R_03
55,1
A1-404
3R_02
77,2
A1-403
4R_03_A1
96,6
A1-402
2R_01
55,1
A1-401
4R_01
92,8
A2-405
4R_01_m
92,8
A2-404
2R_01_A2
55,1
A2-403
4R_03_m
96,6
A2-402
4R_03
96,6
A2-401
4R_02
100,3
REV
DATO
BESKRIVELSE
SIGN
KNTR
FASE: Salgstegning
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
SKANSKA
Tastarustå B5 - Felt A
Hus 1 og 2 Plan 4
T0908
12.12.11
1:200
abb
ml
A_A1-2_PLf04
13/12-11


Parkering
Nummer | Kjeller | Antall | Type | Type Mark
68 | 90gr - 2.5 x 5.0m | Parkeringsplass
90gr - 2.5 x 5.0m: 68
6 | 90gr - 3,8 x 5.0m | HC-parkering
90gr - 3,8 x 5.0m: 6
74
Sykkelparkering
Antall | Type | Family and Type | Type Mark
32 | 45gr -0,6x1,4m sykkelparkering | CQ Parkeringsplass: 45gr -0,6x1,4m sykkelparkering | Sykkel, 45 grader gulv
49 | 90gr -0,4x1,4m sykkelparkering vegg | CQ Parkeringsplass: 90gr -0,4x1,4m sykkelparkering vegg | Sykkel, Veggstativ
81
Kjellerboder
Comments | Name | Area
A1 | Kjellerbod | 143 m²
A1: 28 | 143 m²
A2 | Kjellerbod | 112 m²
A2: 22 | 112 m²
Kjellerbod: 50 | 255 m²
A1 | Rekkehus kjellerbod | 63 m²
A1: 17 | 63 m²
Rekkehus kjellerbod: 17 | 63 m²
A1 | sykkel-p/fe fellesbod | 35 m²
A1: 3 | 35 m²
A2 | sykkel-p/fe fellesbod | 38 m²
A2: 3 | 38 m²
sykkel-p/fellesbod: 6 | 73 m²
Grand total: 73 | 390 m²
Strøket trappehus endret endret av anleggseiendommen gnr 328 bnr 2 men er fellesareal for gnr 28 bnr 3657
28/3657
328/2 - anleggseiendom som ikke inngår i saksområdet
A-5-0-1-A-0-0-U1
Se RIB for resterende kuvliet
1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 3657
Vedlegg 6 av 6
GRANSKNINGSUNDERLAG
SKANSKA
TAG
Tastarustå B5 - Felt A
Plan U1, kjeller, Hus 1 og 2
A-5-0-1-A-0-0-U1
Hus 1 og 2 kjeller forprosjekt
1:200


4345797
4885902
4345819
28/3524
28/3558
6
4345967
28/3415
46
5800
Tastarustå
28/3657
28/3657
60
300271044
62
28/63
300271062
58
56
328/2
300271167
300271163
54
52
50
300302579
28/3658
28/3658
40
38
36
34
32
30
28
26
300271095
300271082
24
22
300271077
300271107
N
17.01.2014
Målestokk 1:500
1103 Stavanger gnr. 25 bnr. 3657
Vedlegg 1 av 6



TRIVSELSREGLER FOR Sameiet Øvre Tastarustå Felt A.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøtet 25. august 2016

1. **Innledning**
   Trivselen i et boligsameie er avhengig av at beboerne tar hensyn til hverandre. Innenfor hver enkelt entrédør, er vi «herre i eget hus». I fellesarealene inne og ute må vi etterleve de regler som fastsettes av sameiermøtene og som forvaltes av styret.

2. **Formål og omfang**
   Formålet med trivselsreglene er å gi en oversikt over de regler og vedtak som eksisterer for å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet.
   Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

3. **Aktiviteter og støynivå**
   Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
   Det skal være ro mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende for omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles eller inviteres beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
   Innflytting, modernisering eller vedlikehold i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., tillates i tidsrommet:
   - hverdager klokken 0700-1900
   - helg og helligdager klokken 1000-1700.

   Innredningsarbeider unngås på sen kveld og natt.

4. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**
   Beboerne skal sørge for:
   - at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
   - at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
   - å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
   - straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
   - at omstendig risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
   - at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
   - å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre synlige inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, levegger eller lignende.

5. **Fellesarealer**
   Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, herunder fellesarealene.
   Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
   Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.
   Fellesdører skal alltid være låst. Dersom smekklåser ikke fungerer, varsles styret umiddelbart.

6. **Kjøring og parkering**
   Dersom sameiet i Velforeningen har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Alle er tildelt garasjeplass og dessuten tilbudt mulighet til kjøp av ekstra plass for eventuell bil nummer 2. Fellesparkeringen skal kun benyttes som gjesteparkering. Kjøring og parkering på tun-området, samt gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

7. **Garasje**
   Parkeringsplassene er trange. Vis hensyn og parker så nær stolpen som mulig for å gi god plass mellom bilene. Sameiere uten bil har anledning til å leie ut plassen, men bare til annen sameier. Vi vil ikke at andre beboere har fri adgang til garasjeanlegget.
   Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er sameierens ansvar å holde kontroll med at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

8. **Boder**
   Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden. Eierne frarådes sterkt å oppbevare verdigjenstander i bodene. Bodene i garasjeanlegget kan være spesielt utsatt for innbrudd.

9. **Rekkverk, vindusrammer og fasade samt markiser**
   Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller veggen på terrassen i avvikende farger da dette tilligger sameiets oppgaver.
   Det er heller ikke lov å kasse inn terrassen uten styregodkjennelse. Det er dog anledning til å sette opp vindskjerming som enten er glassklar eller frostet.
   Type og mønster/farge på markiser vil bli fastsatt ved årsmøte/styrevedtak. Andre typer kan ikke settes opp med mindre det er godkjent av årsmøtet.

10. **Dyrehold**
    Det er tillatt med dyrehold i sameiet som er i samsvar med til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold oversendes styret. Erklæringen lastes ned fra våre hjemmesider **www.tastarustå.no**

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Mating av småfugler er ikke tillatt.
Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

11. Antenneanlegg

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt.

12. Grilling

Elektrisk- og gassgrill kan brukes når røk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt brukt pga. lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

13. Avfallhåndtering

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i de nedgravde avfall konteinerne vi har på feltet. Alle har fått utlevert 2 stk nøkler til disse. Avfallet må tilpasses lukenes diameter slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Egen miljøstasjon for glass og metall emballasje står ved nedkjørselen til garasjeanlegget ved Tastasenteret. Alle bes hjelpe til å holde våre omgivelser pene og ryddige.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkontainerne.

14. Hovedinngang, trapper og ganger

Hovedinngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås og styret varsles umiddelbart. Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangene. Sykler henvises til sykkelstativ i egen parkeringsplass i garasjen. Utsmykning og eventuelle ordensregler for de enkelte «entré-gangene» avtales mellom de sameiere som bor i gangen. Plassering av møbler, skap, teppe og annet som er til hinder for felles renhold bør ikke benyttes. Eventuell utsmykning skjer for sameierens regning og risiko.

15. Blomsterkasser

Blomsterkassene bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på naboens terrasse. Bladavfall fra blomsterkassene må feies opp og kastes i avfallssjakten og ikke feies utover kanten av terrassen.

16. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
Beboer plikter å sette seg inn i bruk og kvittering av brannalarm i egen eierseksjon.
Andelseier bærer selv kostnader ved utrykning som følge av falsk brannalarm.
Brannslukkingsapparatet skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig.
Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr på fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

17. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i samsvar med *lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31*.

4




Vedtatt på årsmøte i Garasjesameiene 13.06.2018

Regler for garasje/bod anlegget

Regler for garasje- og bodanlegget tilhørende Garasjesameiene Øvre Tastarustå Felt A og C

1. Den enkelte sameier disponerer fritt over sin parkeringsplass og kan plassere bil, motorsykkel, tilhenger, sykkel eller annet bilrelatert utstyr der. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige væsker og gass i garasjeanlegget, herunder bensin, spylervæske, oljer, White spirit etc. Forsøpling på området vil bli påtalt. Det er generelt ikke tillatt å gjøre endringer i garasjen. Dette innebærer at det ikke er lov å sette opp hyller, oppheng på vegger etc. uten styrets godkjenning!

2. Lagring av ikke bilrelaterte artikler, er ikke tillatt i garasjen. Gjenstander lagret over lengre tid, vil bli fjernet og regningen belastes den enkelte sameier.

3. Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass men kun til annen sameier som tilhører et av våre sameier. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.

4. Leilighetene i sameiet er tinglyst seksjonert med 1 parkeringsplass som tillegg til seksjonen. Disse parkeringsplassene kan ikke omsettes separat. Det er kun plasser som er kjøpt i tillegg til seksjonert plass som kan selges separat.

5. Salg av parkeringsplass skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

6. All plass i garasjeanlegget som ikke er merket for den enkelte sameier, er å anse som sameiets fellesområde.

7. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på ikke merket plass, det er kun til av- og pålessing eller av- og påstigning.

8. Portåpnere til garasjeanlegget bestilles eller hentes hos GAPO (på Ålgård vis a vis Kongeparken) og betales av den enkelte sameier.

9. Det er ikke tillatt å benytte stikkontakter i Garasjeanlegget til lading av Elbil. Hvis sameier har behov for lading av EL-kjøretøy, må sameier selv bekoste ladestasjon på egen plass samt en andel av kostnader betalt for infrastruktur. Det er ikke tillatt å legge opp eget ladepunkt fra egen tavle.

10. Sameiet har merket opp oppstillingsplasser for motorsykler og oppfordrer sameierne til å benytte disse.

11. Det er avsatt 20 parkeringsplasser inklusive 1 plass for bevegelseshemmede ved Gjerdebakken 1-9 til bruk av for sameiets gjester. Velforeningen har vedtatt at det ikke er tillatt for sameierne å benytte denne plassen som en ekstra plass for en eventuell bil nr. 2. Maksimal parkeringstid er 24 timer. Overtredelse medfører borttauing på bileiers regning.

12. Det er ikke tillatt å vaske bil, motorsykkel eller sykkel i garasjeanlegget. På vinteren oppfordres det til å fjerne mest mulig snø av bilen før man kjører inn i garasjeanlegget. Kjøring på tomgang og reparasjon av kjøretøy, er ikke tillatt. Små reparasjoner er tillatt hvis bilen ikke starter, hjulskift eller andre endringer såfremt dette ikke er til ulempe for andre og at det ryddes opp samme dag. Verktøy etc. som ligger og slenger uten tilsyn vil bli fjernet.

13. Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.

14. Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.

15. Sameier plikter å holde dører og porter låst i garasjeanlegget. Det oppfordres til vanlig vaktsomhet omkring ukjente personer i anlegget.

16. Det skal være en klaring på minimum 50 cm mellom lagrede objekter og sprinklerhoder. Dette er spesielt viktig i bodområdene for at en eventuell brann skal kunne slokkes uten å forvolde for store skader. Det oppfordres også til å holde bodområdene rene og ryddige uten forsøpling. Utleie av bod er ikke tillat til andre enn det enkelte sameiets eiere.

17. Tvister og uklarheter vedrørende garasjeanlegget rettes til styret i Garasjesameiet Felt A eller Felt C.

18. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i samsvar med lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-65) av 1. januar 2018 § 38.



VEDTEKTER
for
SAMEIET Ø. TASTARUSTÅ A

Adresse: Gjerdehagen 56 - 62

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 3
og vedtatt på ekstraordinært sameiermøtet den 25. august 2016
Endret i samsvar med ny eierseksjonslov 16. juni 2017 nr. 65 i **årsmøtet 19. april 2018 og senest på digitalt årsmøte 5. mai 2020**

§ 1
Navn

Boligsameiets navn er: Sameiet Ø. Tastarustå A, Org nr 913 463 889

§ 2
Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 28, bnr. 3657 i Stavanger *(kommune)*, med påstående bygninger.
Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter uteareal. Balkonger/terrasser/uteareal inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, (store deler av) utearealet og eventuelle utvendige biloppstillingsplasser på tomten.
Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiet skal i tillegg være sameier i og hjemmelshaver til en ideell 48/65 (leilighetene), 17/65 (rekkehus) av anleggseiendommen Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt A.
Forvaltningen av denne eiendommen skjer i samarbeide med de øvrige sameierne i denne.
Seksjonene har bruksretter til parkeringsplass og bod i dette parkeringsanlegget som er nærmere definert og regulert i tinglyst erklæring og sameieavtale for dette.
Seksjonseiere i Øvre Tastarustå Rekkehus Felt A, vil ha tilgang til fellesareal i sammenheng med bruk av heis.

Videre skal Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt A ha evigvarende rett til adkomst via Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt C.

§ 3
Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens kapittel IV.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ingen kan imidlertid kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3.je ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 6
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig,

og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre, varamedlem og valgkomite

Årsberetning, regnskap, og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes elektronisk til samtlige sameiere per e-post. Seksjonseiere uten e-postadresse kan på forespørsel få dokumentene levert i seksjonens postkasse.

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. §6.

§ 8
Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

a) endring av vedtektene
b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven kapittel IV.
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Hvis tiltak som her nevnt, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §16

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige sameiere:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Noen av styremedlemmene skal representere sameiet i parkeringssameiet som nærværende sameie er en del av. Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, velger styret selv ut de(n) av styremedlemmene som skal representere sameiet i parkeringssameiets årsmøter. Årsmøtet kan instruere representanten(e) hvordan de her skal opptre/stemme. Flertallsreglene i § 8 ovenfor gjelder så langt de passer for slike instruksjoner.

§ 10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11
Trivselsregler/Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre trivselsreglement for sameiet.

§ 12
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, gjelder bestemmelsene om erstatning i eierseksjonslovens § 34.

§ 13
Innglassing av balkonger og ansvar/vedlikehold

Den enkelte seksjonseier står fritt til selv å bekoste innglassing av balkong, forutsatt at det gjøres på en måte som er godkjent av Stavanger Kommune og styret. Styret skal ha forhåndsmelding om aktiviteten.

For å opprettholde et enhetlig uttrykk og derfor krav til lik utforming og farge på fasaden, må den løsningen som er valgt for de første løsningene også følges ved nye installasjoner. Gjennomføring av innglassingen skal foretas av autorisert fagkyndig personell.

Seksjonseieren er ansvarlig for fremtidig forsvarlig vedlikehold av innglassingen, og er også økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som måtte bli påført sameiets eiendom eller andre seksjoner, i den grad skaden kan tilbakeføres til innglassingen.
Den innglassede balkongens areal inngår ved fordeling av felleskostnadene ikke i sameiebrøken.

Ved eventuelle fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, som nødvendiggjør demontering av gjennomført innglassing, må den enkelte sameier selv bære kostnaden ved demontering og remontering. Sameiet har ikke plikt til å erstatte innglassingen hvis det ikke lar seg gjøre å reetablere denne etter vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider.
Seksjonseiernes legalpant i henhold til vedtektenes § 20, gjelder også for krav mot seksjonseiere på grunn av misligholdt vedlikehold av innglassede balkonger eller påførte skader.

§ 14
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standard hevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet bekoster og er medansvarlig for drift, renhold og vedlikehold av sameiets ideelle andel av gnr. 328 bnr. 2 [ANLEGGSEIENDOMMEN]. Den enkelte seksjonseier plikter også å delta på dugnader som gjennomføres i anledning drift, renhold og vedlikehold av denne eiendommen.

Sameiet/beboerne i Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt A (gnr. 328, bnr. 2) er gitt en tinglyst adkomstrett over gnr. 328 bnr. 3.

Sameiet er forpliktet til å dekke en andel av drifts- og vedlikeholdsutgiftene forbundet med denne eiendommen, slik det er fastsatt i egen tinglyst erklæring for denne.

Kostnadene forbundet med de to forrige avsnittene utlignes på den enkelte seksjonseier gjennom fastsettelsen av felleskostandene.

§ 15
Parkering

De enkelte eierseksjonene hos Sameierne er tildelt parkeringsplasser i Anleggseiendommen som vist på en parkeringsplan. Parkeringsplanen forvaltes av Anleggseiendommens styre.

Parkeringsplanen kan kun endres dersom brukerne av de aktuelle parkerings- plassene samtykker til det eller dersom en eier/beboer av en eierseksjon som har rett til parkeringsplass har/får et dokumentert behov for parkeringsplass som er særlig tilpasset bevegelseshemmede.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Styret kan, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en bruker av en tilpasset parkeringsplass, som ikke selv har et dokumentert behov for særlig tilpasning, å bytte denne plassen med en eier/beboer som har et slikt behov. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede (forskrift av 15.03.1994 nr. 222).

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Vedtektsbestemmelsen om disponering av tilpassede parkeringsplasser, kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtektene må registreres i Foretaksregisteret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 16
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. §18
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
d) kostnader til vaktmestertjenester
e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver seksjon

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.

Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til parkeringskjeller og adkomstrett gjennom annen parkeringskjeller. Denne delen av felleskostnadene vil bli fastsatt sammen med de øvrige sameierne i parkeringskjelleren.

Kostnader som utelukkende knytter seg til garasjeanlegget, fordeles på den enkelte sameier i forhold til hvor mange p-plasser vedkommende sameier har bruksrett til.

§ 17
Samtykkekrav for kostbare botiltak

Dersom sameiet skal utføre tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og tiltaket koster mer enn ½ G, kreves det skriftlig samtykke fra samtlige av de berørte seksjonseierne, jf. Eierseksjonslovens § 50 2. ledd,

§ 18
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 19
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk

§ 20
Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har legalpant inntil 2G i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§ 21
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 22
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 23
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

****

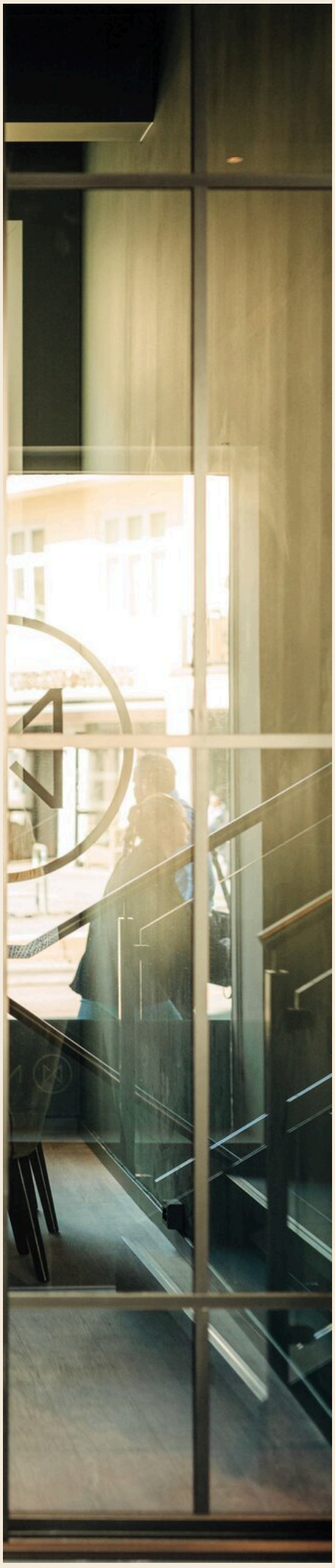
Velkommen til

Nordvik Stavanger

Vi er her for deg fra første prat til nøklene er overlevert. I Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal er vi lokalkjente fagfolk med dyp kjennskap til markedet og menneskene i det. Vi tror at et godt boligsalg handler like mye om tillit og ærlighet som om tall og teknikk. Hos oss møter du meglere som setter seg inn i din situasjon, gir deg ærlige råd og jobber målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, enten det gjelder bolig, fritidseiendom, tomt, nybygg eller næring. Du får én dedikert megler gjennom hele prosessen, men med et helt team i ryggen: fagansvarlig, oppgjørsansvarlig, takstmann, fotograf og eventuelt stylist. Vi vil det beste for deg og din eiendom.

Lurer du på hva boligen din er verdt? Kontakt oss for verdivurdering eller e-takst, snakk med en av våre meglere om hva som er riktig for deg, eller se boligene vi har til salgs i området.

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 MinID.

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 AVTALERETTSLIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0191/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gjerdehagen 56 4027 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 28, bnr 3657, snr 11 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Carl-Åge Herrem

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
c.herrem@nordvikbolig.no
917 46 616