

PROAKTIV



der.

GJERDEBAKKEN 17



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



TASTA

Pen og moderne selveierleilighet med god standard | Parkering i garasjeanlegg | Balkong

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gjerdebakken 17, 4027
STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 28, bnr. 3707, snr. 24 i
Tastarustå C

Prisantydning: 3.790.000,-

Omkostninger: 108.740,-

Totalpris: 3.898.740,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 2/1

BRA: 61 m²

BRA-i: 56 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i
garasjeanlegg.

Tomt: 2819.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.102,-

Felleskostnader inkl.: Fellesk. kr 1760,00.
Velforeningen kr 208,33.
A konto varme, vann og avløp. kr 919,00.
Renovasjonsavgift kr 360,00.
Garasje kr 280,00.
Kabel-tv / internett kr 575,00.

Energimerke: Energiklasse: B

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	24	26	32
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
118			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



TASTA

Kommune: STAVANGER

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

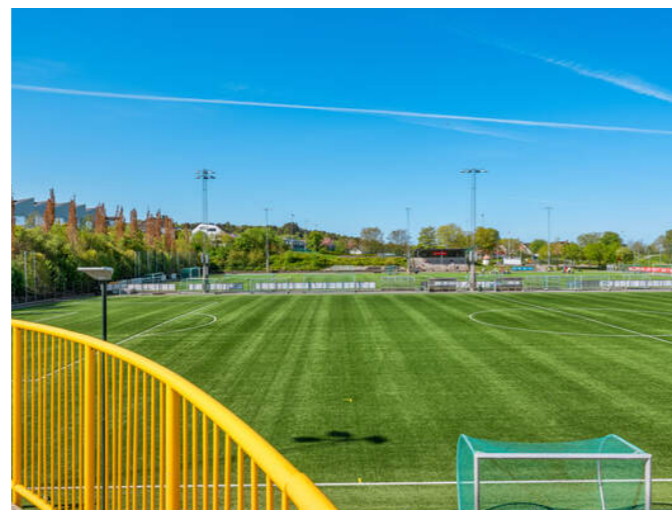
Beliggenhet

Gjerdebakken 17 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Tasta, i et etterspurt område med nyere bebyggelse. Nabolaget er pent opparbeidet med grønne fellesområder, lekeplass og sitteplasser.

Det er gode handlemuligheter i nærheten med Alti Tasta (Tastasenteret) samt dagligvarebutikker som Extra, Rema 1000 og Kiwi.

Området passer godt for barnefamilier, med barnehage, barneskole og ungdomsskole i gangavstand, samt BI Norwegian Business School i kort avstand.

Det finnes et rikt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter i nærheten, i tillegg til flotte turområder ved Tastaveden og Stokkavannet.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Granittveien Linje 5, X71, N89	3 min 🚶 0.2 km
🚗	Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 🚶 5.4 km
✈️	Stavanger Sola	19 min 🚶

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Tasta Post i butikk	5 min 🚶 0.4 km
🛒	Helgø Meny Tasta PostNord	6 min 🚶 0.5 km

VARER/TJENESTER

📦	Alti Tasta	6 min 🚶
🏪	Apotek 1 Tasta	6 min 🚶

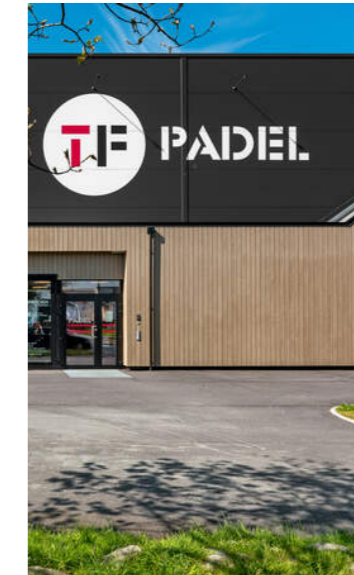
SPORT

🏫	Tastarustå skole Aktivitetshall, friidrett, sandvolleybal...	4 min 🚶 0.3 km
⚽	Tasta idrettspark Ballspill, basket, fotball, sandvolleyba...	7 min 🚶 0.5 km
🏊	SATS Tasta	6 min 🚶
🏊	Toppform Tr.senter avd. Tasta	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Alti Tasta	5 min 🚶
🚗	Tasta Senter	5 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Gode bussforbindelser og enkel tilgang til E39 gir rask forbindelse til Stavanger sentrum og øvrige bydeler.

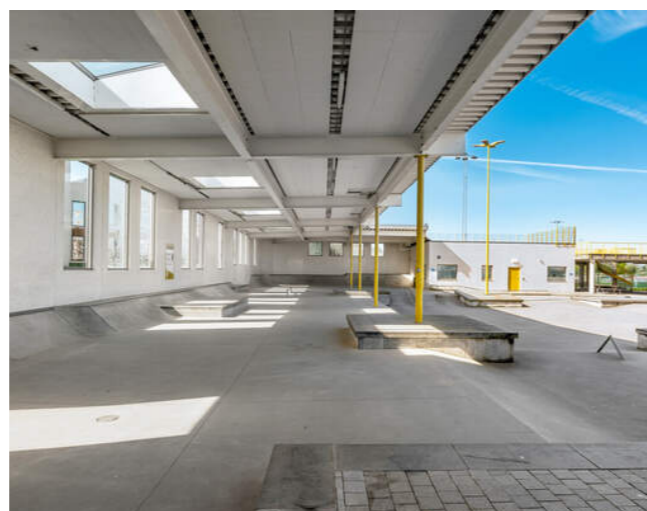
Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

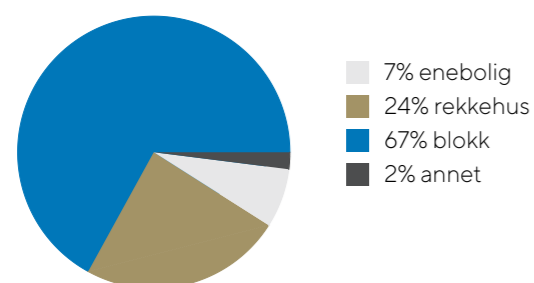
Teinå skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Tasta skole (1-7 kl.) 373 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	16 min 1.2 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	3 min 0.2 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	7 min 2.5 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	7 min 3.1 km

BARNEHAGER

Espira Tastarustå (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Trollberget barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km
Smietunet barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL GJERDEBAKKEN 17

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i garasjeanlegg.

Tomtestørrelse

2 819 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Flat takkonstruksjon med tekking. En selveier leilighet med stort sett godt vedlikehold inne, parkett i stue/kjøkken og enkelte vegger som bør utbedres eller byttes. Vurderte bygningsdeler ute med godt vedlikehold

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Tekniske installasjoner > Fjernvarmeanlegg

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Innvendig > Overflater
- Våtrom > 2 etg(202) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Bygningsakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato: Tirsdag, 24. mars 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Innhold

2. etg: Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom
U.etg: Bod

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 11 kvm

Bod i underetasje på ca 5 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
Balkong på ca 11 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Gjerdebakken 17 – en stilren og attraktiv selveierleilighet med gjennomgående moderne standard, beliggende i et etterspurt område på Tasta.

Leiligheten har en lys og innbydende entré som leder deg videre inn i en romslig stue og kjøkken i åpen løsning – en planløsning som gir en luftig og sosial atmosfære. De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en behagelig romfølelse. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen har du direkte utgang til en koselig balkong, perfekt for rolige morgener med kaffe eller avslappende kvelder.

Kjøkkenet fremstår lyst og innbydende med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har en praktisk utforming som gir god flyt i hverdagen, og det er god plass til både matlaging og sosialt samvær. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt en funksjonell planløsning som gir gode arbeidsforhold.

Soverommet er romslig og praktisk utformet, med plass til dobbeltseng, nattbord og gode garderobeløsninger.

Badet fremstår som moderne og delikat, med flislagte overflater og gulvvarme som gir ekstra komfort. Badet er utstyrt med dusj, vegghengt toalett og servant i stilrent design.

I tillegg disponerer leiligheten en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Oppvarming

Fjernvarme

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.



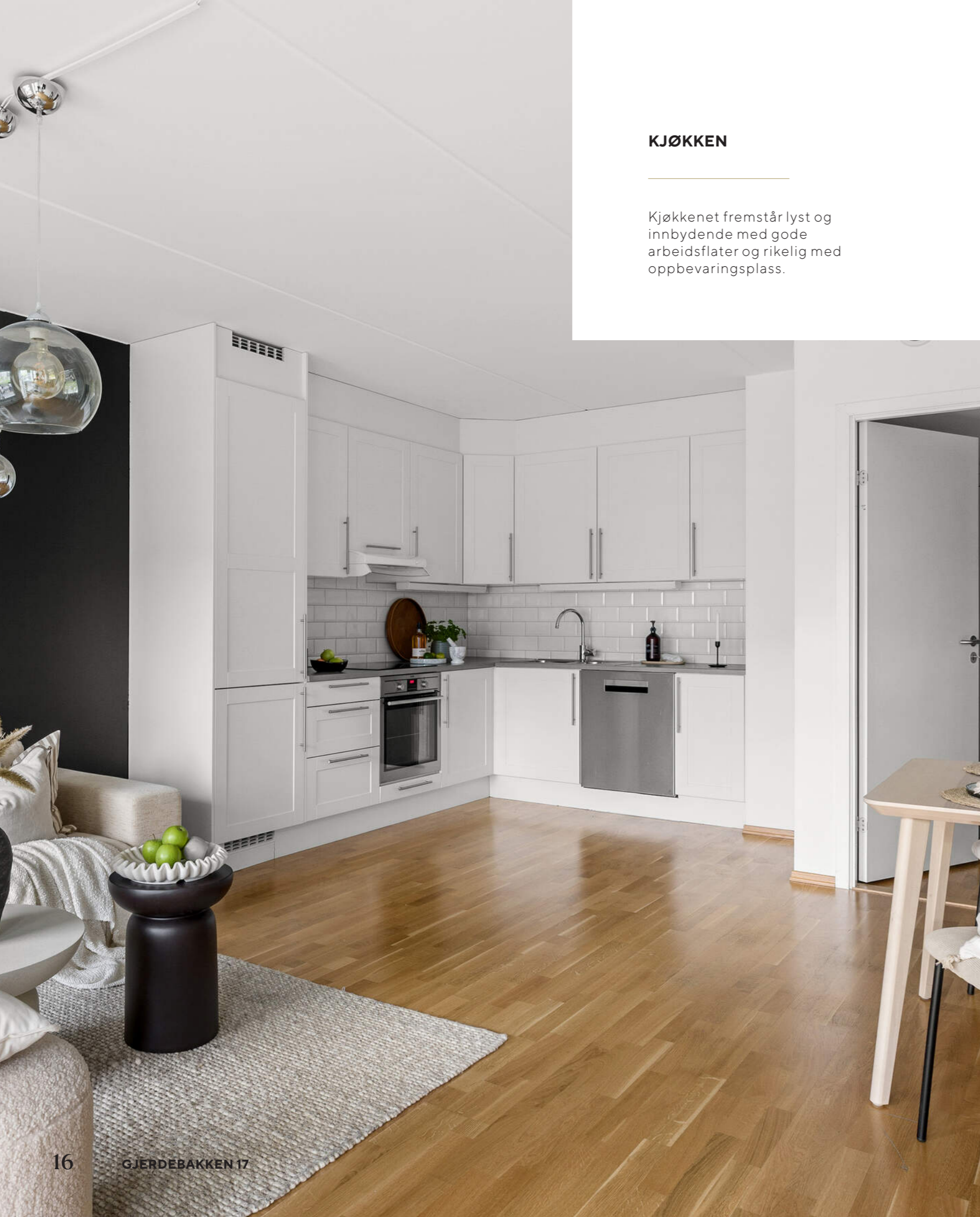
STUE OG KJØKKEN

Leiligheten har en lys og innbydende entré som leder deg videre inn i en romslig stue og kjøkken i åpen løsning – en planløsning som gir en luftig og sosial atmosfære.



KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår lyst og innbydende med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass.





SOVEROM

Soverommet er romslig og praktisk utformet, med plass til dobbeltseng, nattbord og gode garderobeløsninger.





BADET FREMSTÅR SOM
MODERNE OG DELIKAT,
MED FLISLAGTE
OVERFLATER OG
GULVVARME.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Felleskostnader pr. mnd

4.102,-

Felleskostnader inkluderer

Kontingent velforeningen kr 208,33.

A konto varme, vann og avløp. kr 919,00.

Renovasjonsavgift kr 360,00.

Garasje kr 280,00.

Kabel-tv / internett kr 575,00.

Felleskostnader kr 1 760,00. (dekker boligselskapets driftskostnader)

Andel fellesformue

27.671,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 2 679 493,-

Driftsutgifter til sammen kr. 2 481 945,-.

Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 197 547,-.

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 2 256 709,-.

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.

Forsikring

Forsikringselskap Tryg Forsikring

Polisenummer8634053

Formuesverdi primær

882.980,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.531.918,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontingent og dugnadsplikter må forventes

Info formuesverdi

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 16. januar 2017

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/28/3707/24:

12.11.2015 - Dokumentnr: 1058652 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3706 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3706 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3706 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3706 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3706 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3706 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3706 Snr:7

Rett til å bruke heis og trappehus som tilkomst til parkeringskjeller

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Bestemmelse om vedlikehold og kostnader

20.04.2015 - Dokumentnr: 340367 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/4766

12.11.2015 - Dokumentnr: 1058516 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3829

Rett til én parkeringsplass

Bestemmelse om transport
Med flere bestemmelser

12.11.2015 - Dokumentnr: 1058516 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3829

Rett til én bod hver

Bestemmelse om transport

Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00

Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal 2819.3 kvm

Hensynsonenavn H110

Kpsikring 110 - Nedslagsfelt drikkevann

Areal 2819.3 kvm

Omrnavn B426

Kparealformal Boligbebyggelse

Reguleringsplaner:

Id 2364P

Navn Detaljregulering for felt B5 i plan 1731, Tastarustå.

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/16/2011 00:00:00

Bestemmelser 2364P bestemmelser vedtatt 18.04.2024.pdf

Delarealer

Areal 60.39 kvm

Hensynsonenavn H140_64

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 21.47 kvm

Hensynsonenavn H140_37

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 16.55 kvm

Hensynsonenavn H140_60

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 0 kvm

Hensynsonenavn H140_56

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 56.4 kvm

Hensynsonenavn H140_41

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 0.06 kvm

Felt navn

Rparealformal 1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal

Areal 0.13 kvm

Felt navn R

Rparealformal 1550 - Renovasjonsanlegg

Areal 0.02 kvm

Felt navn R

Kjerneinformasjon

Rparealformal 1550 - Renovasjonsanlegg
Areal 0 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
Areal 865.27 kvm
Feltnavn BB3-1
Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokker
Areal 1950.06 kvm
Feltnavn BB3-2
Rparealformal 1113 - Boligbeb. - blokker
Areal 1.78 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal 0 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2015 - Gang- og sykkelveg
Areal 2.01 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2010 - Veg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Id 2879

Navn Detaljregulering for Tastavollen 42 - gnr/bnr 28/3886
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 2 - Planforslag
Ikrafttredelse
Bestemmelser Planen er under behandling.pdf

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 25. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
94 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
108 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 885 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 898 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjerneinformasjon

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Leif Tore Ledaal Moberg

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 600,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 93 800,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Årlig velavgift

2.500,-

Dato salgsoppgave
10.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Gjerdebakken 17, 4027 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 3707, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 20137-2604

Eiendomsverdi ref nr: MP5317

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159



Gjerdebakken 17, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3707
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



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 fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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, annek, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2604

Befaringsdato: 24.03.2026

PROAKTIV.NO 17

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

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier leilighet med stort sett godt vedlikehold inne, parkett i stue/kjøkken og enkelte vegger som bør utbedres eller byttes. Vurderte bygningsdeler ute med godt vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fabrikkmalte vinduer i tre fra byggeår beslått med beslag ute. Diss er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Fabrikkmalte ytterdører, balkongdør beslått med beslag ute. disse er funnet i orden, begge har god åpne/lukkefunksjon.

Balkong med betongdekke, rekkverk i galvanisert stål. Overflater er funnet i orden. Se ellers under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte vegger og tak. Parkett på soverom, de fleste overflater ellers, malte vegger og tak. Disse er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitaser.

Etasjeskille/støpt gulv. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskille/gulv og under standardens krav til godkjente måleavvik. Fabrikkmalte, slette innerdører fra byggeår, disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak, ett Kabinbad. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, buede glassdører i dusj med sluk på gulv, opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, systemtak. Overflater vegger og tak er funnet i orden. Fliser på gulv med vannbåren varme. Gulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen. Plasts luk i gulv fra byggeår.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, buede glassdører i dusj med sluk på gulv, opplegg for vaskemaskin. Balansert avtrekk i tak. Er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverommet mot bad/toalettassen uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse fronter/dører med fyllinger. Frittstående oppvaskmaskin, innebygget kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Ventilator tilkopledd ventilasjonsanlegget, montert komfyrvakt. Er testet med papir og funnet med funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelerskap i tak på bad og på vegg i soverommet. Avløpsrør i plast/PVC. Felles, balansert ventilasjonsanlegg. de forskjellige avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.

Fjernvarmeanlegg. Selve anlegget er ikke nærmere besikket/vurdert, settes ikke TG.

Vannbåren varme via radiator i stue og gulv på bad.

Automatsikringer, el skap i garderobe på soverom.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

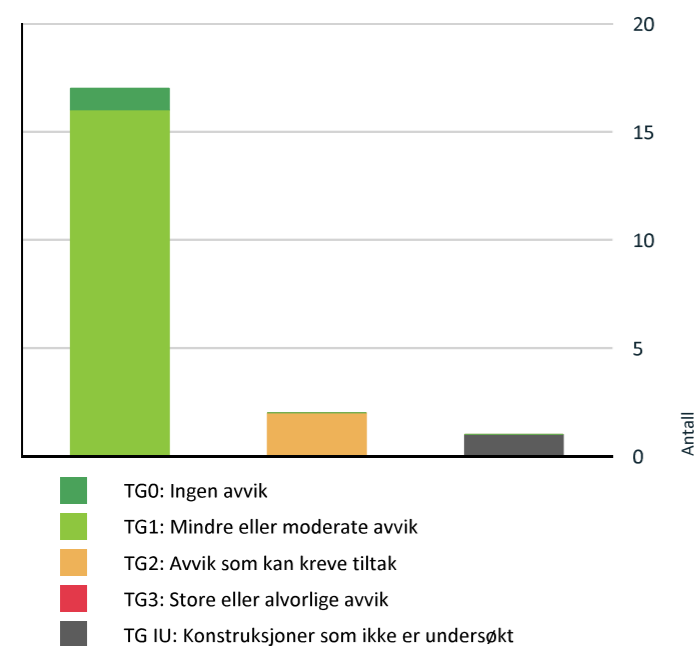
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger datert 30.03.2013.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Fjernvarmeanlegg [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etg(202) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)
og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveier leilighet

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

År	Formål	Beskrivelse
2024	Modernisering	Nye fugemasse/mykfuger på deler av bad/vaskerom.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer i tre fra byggeår beslått med beslag ute. Diss er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Vinduer fra byggeår.

Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte ytterdører, balkongdør beslått med beslag ute. disse er funnet i orden, begge har god åpne/lukkefunksjon.



alkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med betongdekke, rekkverk i galvanisert stål. Overflater er funnet i orden. Se ellers under pkt "Helse, miljø og sikkerhet"



alkong.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Parkett på golv, malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater fra byggeår, parkett i stue/kjøkken og enkelte vegger har bruksslitasjer/merker utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Parkett/overflater utbedres/byttes etter behov.

Tilstandsrapport



Bruksslitasjer/merker i parkett.

Øvrige overflater

Beskrivelse

Parkett på soverom, de fleste overflater ellers, malte vegger og tak. Disse er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/støpt gulv. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskille/gulv og under standardens krav til godkjente måleavvik

Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte, slette innerdører fra byggeår, disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

2 ETG(202) > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak, ett Kabinbad. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, buede glassdører i dusj med sluk på gulv, opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i tak.



Bad/vaskerom.

2 ETG(202) > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, systemtak. Overflater vegger og tak er funnet i orden.

2 ETG(202) > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med vannbåren varme. Gulvet er etablert med fall, lokalt fall i dusjnisen.

2 ETG(202) > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv fra byggeår.



Sluk i gulv.

2 ETG(202) > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, buede glassdører i dusj med sluk på gulv, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Emaljeriss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Emaljeriss i servant er av visuell karakter, byttes etter behov.



Emaljeriss i servant.

2 ETG(202) > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekk i tak. Er testet med papir og funnet med funksjon.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

2 ETG(202) > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverommet mot bad/toalettassen uten unormale forhold.



Fukstøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETG(202) > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med lyse fronter/dører med fyllinger. Frittstående oppvaskmaskin, innebygget kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Montert lekkasjevarsler. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.



Kjøkkeninnredning.

2 ETG(202) > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkopledd ventilasjonsanlegget, montert komfyrvakt. Er testet med papir og funnet med funksjon.

Tilstandsrapport



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør i rør, vannfordelerskap i tak på bad og på vegg i soverommet.



Vannfordelerskap i tak på bad med stengekraner på vann.



Vannfordelerskap på vegg i soverommet.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast/PVC.

Ventilasjon

Beskrivelse

Felles, balansert ventilasjonsanlegg. de forskjellige avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon.

Fjernvarmeanlegg

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg. Selve anlegget er ikke nærmere besikket/vurdert, settes ikke TG.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme via radiator i stue og gulv i bad.

Elektrisk anlegg

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

Automatsikringer, el skap i garderobe på soverom.

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.
2015 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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?
Ja Basert på at det ikke finnes kursfortegnelse eller samsvarserklæring/sluttkontroll på el anlegget, anbefales det med en utvidet el kontroll.



El skap.

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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.



Brannslukkerapparat fra 2015.

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

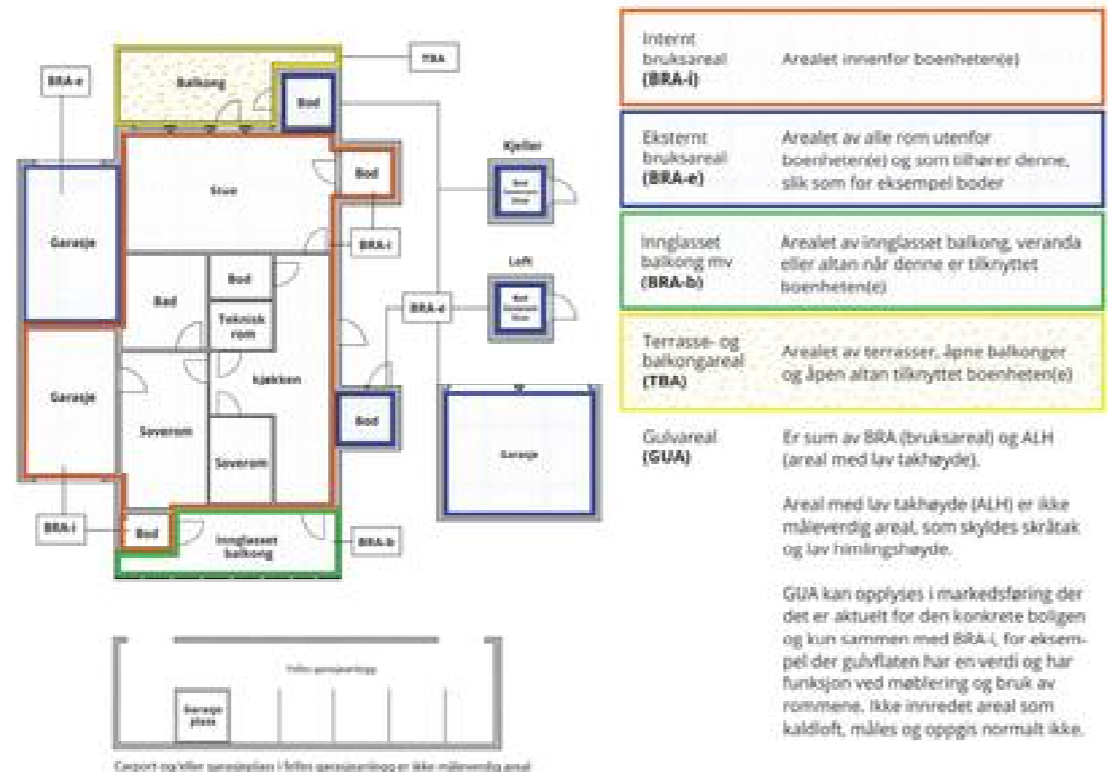
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg(202)	56			56	11
Underetasje		5		5	
SUM	56	5			11
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg(202)	Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Bod i underetasje på ca 5 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e. Balkong på ca 11 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 30.03.2013.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3707		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjerdebakken 17

Hjemmelshaver
Moberg Leif Tore Ledaal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Tastarustå i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Gjerdeveien til Gjerdebakken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	25.03.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	25.03.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæring	15.03.2026	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	30.03.2012	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	1. utgave.
2	10.04.2026	2. utgave, revidert rapport.
3	14.04.2026	3. utgave, revidert rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssviikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>


Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MP5317>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

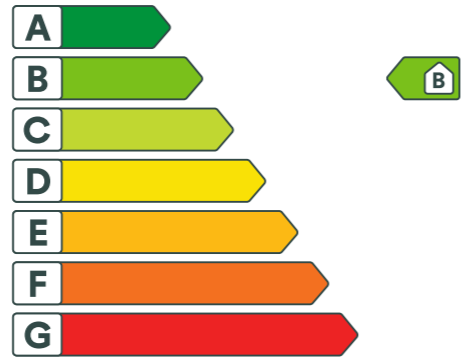
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Energiatest



Adresse Gjerdebakken 17, 4027 STAVANGER	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiatest-2026-274588
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300323251
Gårdsnummer 28	Bruksnummer 3707
Seksjonsnummer 24	Bruksenhetsnummer H0202




 **Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

 **Boliginformasjon**

Byggeår 2015	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 56,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

 **Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
89,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
81,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år
5 882 kWh

**Gjerdebakken 17, 4027 STAVANGER**
 **Detaljer**

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gjerdebakken 17, 4027 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Gjerdebakken 17, 4027 STAVANGER

14 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gjerdebakken 17	Gjerdebakken 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen siden jeg kjøpte den.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Moberg, Leif Tore Ledaal

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Fugemasse mellom fliser i dusj skallet av i 2024. Muremester la ny fugemasse mellom flisene, i tillegg til nye silikonfuger rundt vask og mellom gulv og vegg i dusj.
 Nå, to år etterpå oppdaget jeg nettopp at den ene silikonfugen mellom vegg og gulv er løs på noe av strekningen den går. Den holder seg dog fortsatt inntil veggen der den skal være.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
 2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Muremester la nye fuger mellom flisene i dusj. I tillegg nye fuger rundt vask, og mellom vegg og gulv i dusj.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Muremester Skarpenes AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Side 2



Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 Lekkasje fra leilighet i første etg. ned i kjelleren en gang ild den tiden jeg har bodd der (fra 2020). Dette var en "akutt" engangshendelse pga feil bruk av vann. Leiligheten er ikke påvirket av dette, og borettslaget har renoveret kjelleren.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Periode med observasjon av rotter utendørs i 2025. Skadedyrfirma har vært inne i saken. Jeg har ikke sett noen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitte tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

1. Boret hull med slagbor i taket på soverommet i 2020 for å feste betonganker og henge opp lampe. Slagboren var kraftigere enn antatt og gikk gjennom betongen, antakelig til et hulrom inne i selve betongelementet. Hullet er av samme diameter som boret og betonganker er festet der. Ikke tegn til skade på vannrør eller elektriske ledninger, dvs ingen lekkasje eller feil på elektrisk anlegg. Betongankeret er stabilt festet. Ingen ødeleggelser ellers rundt hullet.

2. Dekkbord nede ved gulvet under den ene kjøkkenbenken er knekt i to. Det henger dog fortsatt sammen.

3. Det var installert fuktighetsalarm under oppvaskmaskinen. Den pep hver gang maskinen pumpet ut. Den ble deaktivert etter jeg sjekket at det ikke kommer vann/fukt ut fra maskinen. Det kan ha blitt noe økt luftfuktighet der midlertidig, men ikke noe merkbart. Så ikke behov for å undersøke dette videre. Det er ingen fuktskader under oppvaskmaskinen, etter bruk i fem år.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55942899

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **Leif Tore Ledaal Moberg** Date: **2026-04-14**

Identification

 Leif Tore Ledaal Moberg

Egenerklæringskjema

Signed by:

Leif Tore Ledaal Moberg	14/04-2026 19:12:10	BankID OIDC High
-------------------------	------------------------	---------------------



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1747
SAMEIET Ø. TASTARUSTÅ C

Velkommen til årsmøte i SAMEIET Ø. TASTARUSTÅ C

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1747>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgjøre din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET Ø. TASTARUSTÅ C

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Ole Andreas Sleveland som møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Andreas Sleveland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at våre to vararepresentanter, Simen D. Grimstvedt og Margrethe Dahl velges til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Margrethe Dahl og Simen D. Grimstvedt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

3 av 30

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

I tillegg til årsrapport og årsregnskap vedlegger vi et eget dokument med litt generell informasjon om sameiet. Dette er ikke noe det skal stemmes over, kun til informasjon.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsberetning_revisorserklæring_årsregnskap_C.pdf
2. Annen informasjon C 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I budsjettet for 2025 er det lagt inn forslag til styrehonorar på kr. 150.000,- Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-. Honoraret blir fordelt mellom styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte**Roller og kandidater**

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birgitte Meling

4 av 30

Takket ja til gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Margrethe Dahl
Takket ja til gjenvalg
- Simen Drange Grimstvedt
Takket ja til gjenvalg

5 av 30

ÅRSRAPPORT for Sameiet Ø. Tastarustå C driftsåret 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Andreas Sleveland	Gjerdebakken 19
Styremedlem	Atle Warren Holgersen	Gjerdebakken 37
Styremedlem	Birgitte Meling	Gjerdebakken 37

Varamedlem	Margrethe Dahl	Gjerdebakken 37
Varamedlem	Simen Drange Grimstvedt	Gjerdebakken 19

Kontaktinformasjon

Styret

Styreleder kan kontaktes på telefon 95295777, og e-post styret.tastarustaa@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Ø. Tastarustå C

Sameiet består av 56 seksjoner.

Sameiet Ø. Tastarustå C er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915525849, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresser:

Gjerdebakken **15-19, 37-39**, Gårdsnummer **28** og bruksnummer **3707**

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Ø. Tastarustå C har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani al Saidy og Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Vedlegg 1

6 av 30

Årsberetning_revisorserklæring_årsregnskap_C.pdf

Styrets arbeid**Styret har gjennom året avholdt:**

- 4 styremøter hvor totalt 45 saker er behandlet. I tillegg har styret hatt hyppig kommunikasjon via telefon og e-post ved presserende saker.
- 1 ordinært årsmøte som ble gjennomført digitalt.
- Hele styret deltok på høstkonsferansen i regi av OBOS
- Møter med OBOS, Skanska, Leverandører, Garasjesameiet etc. I tillegg er det besvart og sendt ut massevis av e-post, SMS, telefonsamtaler samt diverse informasjonsskriv. Det er etter hvert også blitt høy aktivitet på VIBBO.

Status fakturering av strøm elbiler og nye ladestasjoner

- Styreleder er ansvarlig for oppfølging av Zaptec ladestasjoner og sørger for at alle som lader får faktura for sin bruk av strøm. Zaptec har laget en skyløsning som loggfører all lading. Her finner vi varighet og mengde strøm for ønsket periode. For hele 2024 utgjorde strømforbruket til lading **45.068,-** kroner som dekker ladestasjoner for både Rekke og Blokk. Hele beløpet er avregnet/viderefakturert de respektive brukerne. For ikke å belaste Blokk sameiets likviditet unødvendig innbetaler hver elbil lader et månedlig aconto beløp som det totale årsforbruket så avregnes mot. Totalt er det nå installert 29 ladestasjoner.

Innglassing av terrasser

- Innglassing av terrasser ble startet i april/mai i 2020. Ingen nye innglassinger ble montert i 2024.

Status Reklamasjoner

- Det ble omsider enighet med Skanska og Bravida om saken med Waterstopp som ble avdekket i 2022. Alle ventiler på feltet ble skiftet høsten 2024. En stor takk til dere alle for velvillighet til å gi adgang for rørlegger. Kostnad per leilighet kom på en fjerdedel av ordinær pris da Bravida dekket 50%, Skanska tok 25% og sameiet bekostet resten som da endte på ca. 1.500,- per leilighet.
- Spilene ved alle oppganger er angrepet av råte. Alle spiler (både på utsider og på innsider) som er råtne skal byttes. Jobben forventes fullført i vår/sommer 2025.

Vi minner om at retten til å reklamere skjulte feil og mangler i ti år fra overtakelse, utløper for de fleste av oss til sommeren i år.

Energi (strøm og fjernvarme)

- Strøm og fjernvarme er en av våre største utgiftsposter. Totalt i 2024 betalte vi ca. **kr 699.164,-** i strøm og fjernvarme. I 2023 var tilsvarende kostnad på **kr 808.352,-**. Denne totale kostnaden inkluderer all

oppvarming av leiligheter, bodområder og garasje samt lys til garasje, boder, oppganger og elbil lading.

Gjennomsnittsprisen på strøm i 2024 ble på **kr. 1,50** per kWh, som var en reduksjon fra **kr. 1,75** året før.

Reduksjonen i strømforbruket/kostnaden kan skyldes lavere forbruk etter installasjon av LED belysning i garasjer, boder og oppganger. Vi har også forhandlet frem en strømvakt med **Entelios AS** som normalt klarer å levere strøm ca. 10% lavere kostnad enn Nord pools priser.

Vaktmester- og renholdstjenester.

- Flotte Randaberg har nå hatt ca. tre års drift hos oss. Stort sett har styret fått positive tilbakemeldinger. Får vi noen tilbakemeldinger på feil eller slurv, blir dette ordnet umiddelbart. Eventuelle klager skal tas med styret som videreformidler disse til Flotte Randaberg AS.

Forsikringer

- Sameiets eiendommer var forsikret i Tryg Forsikring som kjøpte opp vår forrige assurandør Codan i Norge. De holdt prisene i ett år, men kom så tilbake og sa at de prisene vi hadde hatt hos Codan var alt for lave, så de ønsket å øke våre priser. Styret forhandlet da frem et nytt tilbud med Protector Forsikring. Vårt polisenummer er **3578844-1.1** Forsikringen dekker bygningene og fellesareal inklusive garasjeanlegget. Forsikringen dekker alt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret ved styreleder Ole Andreas Sleveland som vil koble inn forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Årlig premie Boligdel: Redusert fra **105.153,-** inkl. naturskade til **95.660,-** (Fullverdi Forsikringssum **kr. 284 848 126,-**) Årlig premie Garasjeanlegg: Øket fra **24.783,-** inkl. naturskade til **30.312,-** (Fullverdi Forsikringssum **kr. 90 142 392,-**)

Årlig HMS undersøkelse.

- Vårt digitale spørreskjema (HMS Sjekkliste) for alle sameiere ble ikke sendt ut i 2024. Ny undersøkelse vil følge i 2025. Vi gjør oppmerksom på at det er et HMS krav til boligsameier om å gjennomføre slike tester hvert år og vi håper å finne en form som gjør at alle deltar i år.

Garasjesameiet

- Garasjeanleggene er eiet gjennom et tingsameie hvor Rekke og Blokk fordeler kostnader i forhold til antall leiligheter. Rekke har 7 enheter og Blokk har 56. Garasjeanlegget styres av et eget Garasjesameie for henholdsvis Felt A og Felt C. Styreleder sitter som styreleder i Garasjesameiene for å ivareta våre respektive Sameiers interesser.

Regnskapsmessig ligger Garasjene som avdelingsregnskap under hovedregnskapet. Kostnader og utgifter i Garasjesameiet fremkommer derfor også i vårt totale regnskap med en egen kolonne. Garasjesameiet må lage sitt eget budsjett som danner grunnlag for fastsettelse av garasjeavgiften. Denne skal dekke all service og vedlikehold, eiendomsskatt, forsikring, forretningsfører, alarmanlegg, overvåkning, lys og oppvarming etc. Til orientering vedlegges budsjettet for 2025. Dette budsjettet, som har et forventet overskudd på **6.607,-** kroner for 2025, er basert på en kostnad per plass per måned på **290,-**. Dette er en reduksjon fra **325,-** kroner i 2024. Hovedårsaken til denne reduksjonen er at vi er asjurr med vedlikehold og utskifting av Led armatur samt har fått dekket inn nytt WiFi anlegg.

Avdelingsregnskap for Garasjesameiet Felt C													
År 2025	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
INNTEKTER													
Inntekt fra Blokk	16 240	16 240	16 240	16 240	16 240	16 240	16 240	16 240	16 240	16 240	16 240	16 240	194 880
Inntekt fra Rekke	2 030	2 030	2 030	2 030	2 030	2 030	2 030	2 030	2 030	2 030	2 030	2 030	24 360
Inntekt fra andre (Skanska og ekstrapla)	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	34 800
Strøm elbil lading (faktura til bruker)	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	50 000
Inntekt fra Delfelt 1-9	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	1 450	17 400
SUM Inntekter	26 787	26 787	26 787	26 787	26 787	26 787	26 787	26 787	26 787	26 787	26 787	26 787	321 440
KOSTNADER													
Avskrivning (overvåking + wifi)	2 333	2 333	2 333	2 333	2 333	2 333	2 333	2 333	2 333	2 333	2 333	2 333	28 000
Elektrisk energi - felles	6 738	6 738	6 738	6 738	6 738	6 738	6 738	6 738	6 738	6 738	6 738	6 738	80 850
Fjernvarme Garasje Estimert	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	2 500
Kommunale avgifter/Skatt				10 500					10 500				21 000
Vaktmester	3 763	3 763	3 763	3 763	3 763	3 763	3 763	3 763	3 763	3 763	3 763	3 763	45 150
Avsettning uforutsett/fremtidig vedi.	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	20 000
Vedlikehold rør, sprinkler og varme											7 350		7 350
GK Vent./Airotempere og CO vifter											5 880		5 880
Vedlikehold Garasjeporter	1 575	1 575	1 575	1 575	1 575	1 575	1 575	1 575	1 575	1 575	1 575	1 575	18 900
Elektro, svakstrøm og alarmsystem											31 500		31 500
Utskifting til LED armaturer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vakthold/Alarm/Brannvesen	1 313	1 313	1 313	1 313	1 313	1 313	1 313	1 313	1 313	1 313	1 313	1 313	15 750
Forsikringspremier	7 913			7 913				7 913					31 653
Forretningsfører honorar	1 575			1 575				1 575					6 300
SUM Kostnader	27 084	17 596	17 596	37 584	17 596	17 596	27 084	17 596	28 096	27 084	62 326	17 596	314 833
Driftsresultat	-297	9 191	9 191	-10 797	9 191	9 191	-297	9 191	-1 309	-297	-35 539	9 191	6 607

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntekter og kostnader er omtrent som budsjettet. Finanskostnadene/inntekt var budsjettet med 30.000,-, men resulterte i en ekstra inntekt på **71.116,-** som i hovedsak skyldes vår plassering av disponible midler på høyrente konto.

Resultat

Årets resultat på **269.664,-** vises i resultatregnskapet og **foreslås ført mot egenkapital.**

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. **Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2.174.423,-.** Styret har ikke avdekket noen større vedlikeholdsprosjekter som ikke vil dekkes av de inntekter vi har budsjettet med. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.1.25.

Forventet/budsjettert overskudd inklusive Garasjeanlegget havner da på **228.481,-**

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Større fremtidig nødvendig vedlikehold

I posten Drift og Vedlikehold er det beregnet **kr 910.052,-** til generelt vedlikehold.

Denne posten inneholder også årlig avsetning til utskiftning brannalarmer og nye Techem målere. Vi avsetter nå også et årlig beløp til fremtidig kanalrens som skal utføres i 2030.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med **kr 338.402,-**. Dette er litt høyere enn det vi betalte i fjor. Nå ble riktignok eiendomsskatten besluttet fjernet for 2025 (etter at budsjettet vårt var laget) noe som representerer en besparelse ift. budsjettert på **kr 125.116,-**. Men samtidig bebuder Kommunen en kraftig økning av både vann, avløp og renovasjon.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå eller kanskje litt lavere enn det vi brukte i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ø. Tastarustå C.

Lån

Sameiet Ø. Tastarustå C har ikke opptatt lån.

Forretningsførerhonorar.

Forretningsførerhonoraret reguleres årlig den 1.7 i henhold til den generelle lønns- og prisutviklingen. For 2025 vil økningen være 5,00 %.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2025)

Kapital på driftskonto forentes med p.t. med 0,55 % p.a

Kapital på Sparekonto forentes p.t. med 3,70 % p.a

Kapital på Nibor 90 konto – Det vil si Nibor 3mnd bindingstid, forentes med den til enhver tid variable Nibor 90 renten + 0,35% (per 31.12.2024 var rentesatsen på 5,08 %)

Forklaring på hva en NIBOR konto er: Nibor (Norwegian Interbank Offered Rate) er en samlebetegnelse på norske pengemarkedsrenter med ti ulike løpetider, fra en uke til ett år. Nibor beregnes som et gjennomsnitt av hva Nibor-bankene angir at de vil kreve i renter på usikrede utlån til andre banker. Renten er altså en variabel rente som OBOS Banken gir et tillegg til.

Vi har totalt overført **1.200.000,-** kroner til denne kontoen, som per 1.1.25 inklusive renter utgjør totalt **kr. 1.376.481,-**. Renter mottatt for 2024 er på **kr 72.116,-**. Det er i budsjettet medregnet renteinntekter i 2025 på **kr 30.000,-**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025 som er medelt tidligere.

SAMEIET Ø. TASTARUSTÅ C
ORG.NR. 915 525 849, KUNDENR. 1747

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 600 915	2 821 968	2 670 000	2 768 000
Ladeinntekter EL-bil		48 578	94 353	0	0
Andre inntekter	3	30 000	12 050	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 679 493	2 928 371	2 670 000	2 768 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-21 150
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-150 000
Avskrivninger	13	-32 495	-24 309	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-8 925	-9 371
Forretningsførerhonorar		-86 703	-82 453	-89 250	-93 713
Konsulenthonorar	7	-2 368	-4 813	-14 385	-14 805
Drift og vedlikehold	8	-867 386	-689 266	-647 011	-910 052
Forsikringer		-115 502	-106 278	-112 067	-127 964
Kommunale avgifter	9	-320 855	-379 516	-402 150	-338 402
Kostnader sameie		0	0	-112 000	-112 000
Energi/fyring	10	-289 017	-332 372	-180 940	-254 440
TV-anlegg/bredbånd		-274 680	-292 224	-276 864	-305 760
Andre driftskostnader	11	-324 701	-327 392	-473 979	-638 825
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 481 945	-2 406 861	-2 497 311	-2 996 481
DRIFTSRESULTAT		197 547	521 511	172 689	-228 481
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	72 116	54 668	30 000	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		72 116	54 668	30 000	30 000
ÅRSRESULTAT		269 664	576 179	202 689	-198 481
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		269 664	576 179		

SAMEIET Ø. TASTARUSTÅ C
ORG.NR. 915 525 849, KUNDENR. 1747

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	82 286	72 681
SUM ANLEGGSMIDLER		82 286	72 681
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		42 162	19 719
Forskuddsbetalte kostnader		100 788	74 744
Andre kortsiktige fordringer	14	5 677	44 811
Driftskonto OBOS-banken		1 071 132	1 093 348
Sparekonto OBOS-banken		41 489	35 525
Sparekonto OBOS-banken II		1 376 481	1 110 896
SUM OMLØPSMIDLER		2 637 729	2 379 043
SUM EIENDELER		2 720 015	2 451 725
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	17	2 256 709	1 987 046
SUM EGENKAPITAL		2 256 709	1 987 046
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 293	35 993
Leverandørgjeld		339 624	405 232
Energiavregning	15	62 258	23 454
Annen kortsiktig gjeld	16	10 131	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		463 306	464 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 720 015	2 451 725
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 09.04.2025
Styret i Sameiet Ø. Tastarustå C

Ole Andreas Sleveland /s/ Birgitte Meling /s/ Atle Warren Holgersen /s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 715 760
TV/Internett	276 864
Garasje	218 400
Kommunale avgifter	192 192
Kontingent velforeningen	112 224
Garasje	85 475
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 600 915

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilkobling el-bil	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	30 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket julemat/julegave for kr 9 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-283
Procon Stavanger	-2 085
SUM KONSULENTHONORAR	-2 368

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-105 554
Drift/vedlikehold VVS	-206 390
Drift/vedlikehold elektro	-241 205
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 966
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 984
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 834
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-867 386

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-118 894
Renovasjonsavgift	-201 961
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-320 855

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-197 154
Fjernvarme	-91 863
SUM ENERGI / FYRING	-289 017

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-4 734
Lyspærer og sikringer	5 250
Vaktmestertjenester	-119 210
Renhold ved firmaer	-69 718
Andre fremmede tjenester	-5 668
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 000
Andre kontorkostnader	-35



Telefon u/mva	-429
Kontingenter	-115 100
Bank- og kortgebyr	-3 206
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-324 701

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 495
Renter bank	53 686
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	935
SUM FINANSINNEKTER	72 116

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertestarter		
Tilgang 2023	23 325	
Avskrevet tidligere	-4 665	
Avskrevet i år	-4 665	13 995
Overvåkningskamera		
Tilgang 2021	98 219	
Avskrevet tidligere	-44 198	
Avskrevet i år	-19 644	34 377
WIFI-anlegg		
Tilgang 2024	42 100	
Avskrevet i år	-8 186	33 914
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		82 286

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-32 495
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert for heis 2024	5 677
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 677

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Administrasjon, flyttinger	-3 825
SUM KOSTNADER	-3 825

Uoppgjorte avregninger 2024	-58 433
-----------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-62 258
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning el-bil 2024	-10 131
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 131

NOTE: 17**OPPTJENT EGENKAPITAL**

	01.01.	Resultat	31.12.
Bolig	1 923 252	161 275	2 084 527
Garasje	63 794	108 389	172 183
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	1 987 045	269 664	2 256 709

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Resultatrapport avdelinger boligselskapt desember 2024

Sameiet Ø. Tastarustå C

	Bolig	Garasje	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	2 297 040	303 875	2 600 915
LADEPUNKT	0	48 578	48 578
ANDRE INNEKTER	0	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER	2 297 040	382 453	2 679 493
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-19 740	0	-19 740
STYREHONORAR	-140 000	0	-140 000
AVSKRIVNINGER	-4 665	-27 830	-32 495
REVISJONSHONORAR	-8 500	0	-8 500
FORR.FØRERHONORAR	-86 702	0	-86 702
KONSULENTHONORAR	-2 085	-282	-2 368
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-793 977	-73 408	-867 386
FORSIKRINGER	-88 567	-26 935	-115 502
KOMMUNALE AVGIFTER	-301 119	-19 736	-320 855
ENERGI / FYRING	-204 912	-84 104	-289 017
KABEL- / TV-ANLEGG	-274 680	0	-274 680
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-282 933	-41 768	-324 700
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2 207 881	-274 064	-2 481 945
DRIFTSRESULTAT:	89 159	108 389	197 547
FINANSINNEKTK/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	72 116	0	72 116
RES. FINANSINNT/KOSTN.	72 116	0	72 116
RESULTAT	161 275	108 389	269 664



Annen informasjon om sameiet

Kontakt med Styret

Styret har e-post: styret.tastarustaa@gmail.com. Styreleder kan i hastesaker nås på telefon 952 95 777. Se Sameiet Ø. Tastarustå C's egne sider på VIBBO for ytterligere informasjon. Under TEMAER finner du masse informasjon som kan være til nytte.

Vaktmester, renhold og matteservice.



Vaktmestertjenestene blir nå ivaretatt av Flotte Randaberg AS som har avtale på både vaktmestertjenester og renhold. Det løpende vedlikeholdet utføres ukentlig i henhold til egen jobbeskrivelse. Flotte Randaberg AS ved våre kontaktpersoner Rolf Goa (telefon 913 14 330, e-post rolf@flotterandaberg.no) eller Trygve Dyngeland (telefon 901 13 975, e-post trygve@flotterandaberg.no), kan også kontaktes dersom dere har behov for vaktmestertjenester i egen bolig.

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Det gjøres også oppmerksom på at bruk av vaktmester til private gjøremål i egen seksjon vil bli fakturert den enkelte sameier som har bestilt denne tjenesten.

Matteskift leveres av Tekstil-Vask AS.

NB! Feil og mangler ved fellesanlegget meldes styret, da det kun er styret som kan rekvirere vaktmester eller andre håndverkere!

Hjemmesider/VIBBO portalen

Våre «gamle» hjemmesider www.tastarustaa.no blir ikke lenger oppdatert med ny informasjon. Vi anbefaler i stedet våre sameiere om å benytte VIBBO portalen i OBOS. Her kan du finne masse informasjon om boligsameiet ditt og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og masse annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Under våre sider i VIBBO finner du under fanen TEMAER informasjon om følgende emner:

• Avfall og avfallskontainere	• Postkasser
• Bilkjøring og parkering inkl. Gjesteparkeringen	• Propangass - Oppbevaring
• Bod	• Radon måling
• Branninstruks (for nedlasting)	• Regler for bruk av Garasjeanlegg
• Brannsikring	• Reklamasjoner
• Dyrehold (med Erklæring om dyrehold for nedlasting)	• Rengjøring av filter i kjøkkenvifte
• Dørskilt	• Rengjøring av fellesarealer
• Energimerking	• Ringeklokke

• Fellesarealer	• Sentrale vannmålere
• Felleskostnader	• Sentralvarme
• Forsikring	• Techems Beboerportal
• Garasje	• Terrasser
• Garasjeport åpner	• Trappevask
• Gjesteparkering	• TV og Internett
• Heis	• Utegrill
• Hjertestarter	• Uteområder
• HMS	• Utleie
• Innglassing av terrasser	• Utløst uønsket alarm
• Kameraovervåkning Garasjer	• Utlån
• Komfyrvakt	• Vaktmester
• Lading av El-bil	• Vedlikeholdsnøkkel 2019 – 2023
• Lås og nøkler (med link for nye nøkler)	• Ventilasjon
• Oversvømmelse i leiligheten – Bruksanvisning for Rensing av sluk	• Zaptec ladestasjoner
• Parkeringsplass til leie	

Er det noe dere savner vil styret sette pris på en tilbakemelding.

Hjertestarter montert i garasje 37-39.

Hjertestarteren vi monterte i 2023 har heldigvis ikke vært i bruk. Jeg oppfordrer alle til å sjekke ut plasseringen slik at det er raskt å finne frem om behovet skulle melde seg!

Vi håper selvfølgelig at vi aldri skal få bruk for hjertestarteren, men skulle uhellet være ute, så har dere alle nøkkel til oppgang 15,17,37 og 39 og vil raskt kunne hente starteren for å redde liv!

Under Temaer i Vibbo finner dere fanen Hjertestarter.

Her kan dere laste ned litt informasjon om bruk og hvordan utføre en hjertestart.

I tillegg vil dere alle få en fin innføring i bruken ved å se videoen i denne lenken:

<https://www.youtube.com/watch?v=QEW2dAHXogc&t=12s>



Overvåkning av Garasjeanlegget



Overvåkning av våre garasjeanlegg startet 1. oktober 2021.

Eierne av garasjeanleggene våre som er Sameiet Ø. Tastarustå Blokk A, Sameiet Ø. Tastarustå Blokk C, Sameiet Gjerdehagen og Sameiet Gjerdebakken 21-33 som gjennom sine 2 Garasjesameier, Øvre Tastarustå Felt A

og C, altså totalt 6 sameier/selskap, behandlet spørsmålet om installasjon av overvåkning på sine respektive årsmøter i 2021. Resultatet var et rungende flertall for installasjon!

Det er skiltet ved alle innganger til garasjene og vi håper at dette er nok til å holde eventuelle kjeltringer borte. Skulle det vise seg at så ikke er tilfelle, så vil kameraene og opptakeren sørge for at vi har eventuelle hærverk eller tyverier på harddisken. Data behandles iht datatilsynets direktiv og **slettes etter 7 dager**. Det er derfor viktig at de som oppdager skader eller tyverier fra biler, motorsykler, sykler etc. melder fra snarest mulig og ikke senere enn 6 dager etter at tilfellet oppsto.

Foreløpig er det kun styreleder i Garasjesameiene Felt A og C samt montøren fra Solland som har tilgang til overvåkningsanlegget. Det lagres protokoll over hvem som til enhver tid har vært innlogget på anlegget.

Da dette er et privat parkeringsanlegg så er det ikke krav om tillatelse fra Datatilsynet. Data (bilder og film) skal kun benyttes til å følge opp eventuelle uønskede hendelser i garasjene våre og på bilparken vår.

Styreportalen til OBOS

OBOS har laget en portal for styrearbeidet. Denne benytter styret aktivt og vi er sikre på at dette vil være en stor fordel for å forenkle styrearbeidet og å gi en historisk oversikt over tidligere styrers arbeid for kommende styrer.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.



Nøkler/skilt

Ekstra nøkler kan nå bestilles direkte i Vibbo. Se LÅS og NØKLER under Temaer.

Mal til ringeklokke-, dør- og postkasseskilt kan også lastes ned under Temaer på VIBBO.

Parkering



Alle seksjoner har sin egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Utover dette har Øvre Tastarustå Velforening en liten gjesteparkingsplass. Med 133 boligenheter som skal dele på disse 19 plassene, så sier det seg selv at det ikke kan aksepteres benyttet til annet enn gjesteparkering. Bil nr. 2 eller eventuell jobb-bil skal IKKE plasseres på denne plassen.

Velforeningen har inngått avtale med

Rogaland Parkering AS om å vedlikeholde og administrere denne plassen.

Feilplasserte biler blir bøtelagt og kan fjernet for eiers regning og risiko.

Lading av elbiler.

I garasjeanlegget vårt har vi lagt opp infrastruktur for å kunne koble til en ladestasjon ved hver enkelt parkeringsplass. Sameiet har valgt å gå for typen Zaptec Pro da denne til enhver tid automatisk oppdateres med ny og forbedret programvare. Styret har også tilgang til å lese av forbruket på den enkelte stasjon for å kunne belaste den enkelte bruker for dennes forbruk.

I 2022 innførte vi grunnet de høye strømprisene en ordning med månedlig akonto innbetaling av penger til dekning av forbruket til lading. Dette avregnes årlig mot virkelig forbruk.

Ladestasjon kan bestilles fra Solland Elektro AS som sørges for at den blir lagt inn i vårt system på korrekt måte og hvor de er ansvarlig for ettersyn og service av ladestasjoner. Pris per stasjon ferdig installert i 2025 ligger på ca. 21.500,-. Det er viktig å huske at ladestasjonen er den enkeltes eiendom og dersom du skal flytte vil du kunne få demontert laderen for å benytte den på et nytt sted. I tillegg vil det påløpe et engangsbeløp for tilknytning til felles infrastruktur på kr 6000,- per ladestasjon.

For ordens skyld vil vi minne dere på at det er fullt mulig å dele ladestasjon med naboen din (parkeringsplass ved siden av hverandre). Ved bruk av den enkeltes personlige ladebrikker blir strømforbruket fordelt korrekt mellom de ulike brukerne.



Dyrehold

Vi viser til våre Trivselsregler punkt 10. Her står det: 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 under Temaer på våre sider på VIBBO.

Dyreiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.

Sandkassene på området er til bruk for lekende barn og skal ikke benyttes som hunde- eller kattetoalett.



Mating av småfugler er ikke tillatt på grunn av faren for eventuell mus- og rotteplage.

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

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Grilling av mat på terrassen

Elektrisk- og gassgrill kan brukes når røk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt brukt pga. lang oppvarming/nedkjøling, os, brannfare og røyk. Ref. våre godkjente trivselsregler. For de av dere som har et ønske om å grille med kullgrill så finnes det et alternativ. Blokk Felt C har sponset Velforeningen med en stor utendørs kullgrill som er til fri benyttelse for alle på feltet. Det anbefales å bruke kullbriketter ved grillingen på denne grillen, da dette gjør renholdet enklere.

Hovedinngang, trapper og ganger

Hovedinngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås og feilen meldes til styret. Sykler og barnevogner skal IKKE plasseres i trappeoppgangene eller korridor utenfor leilighet da dette kan skape alvorlige uhell ved en eventuell rømning. Sykler henvises til sykkelstativ i egen parkeringsplass i garasjen. Barnevogner og barnesykler kan plasseres under trapp i underetasje.

**Brannsikringsutstyr**

Våre leiligheter og fellesareal er utført ifølge forskrift om brannforebygging. Hele bygningsmassen er beskyttet av sprinkler anlegg. Automatiske røykvarslere med direkte avmelding til Brannvesen er installert i både fellesareal og i alle leiligheter. Hver leilighet er utstyrt med komfyrvakt og håndslukker. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden i egen leilighet. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



I hver leilighet har vi et **Delta avstillingspanel** til bruk ved uønsket utløst alarm. Brukanvisning finnes for nedlasting på våre sider i VIBBO. Last ned, skriv ut og lim opp på innsiden av kjøkkenskapet. Da har du det for hånden når uhellet er ute! Har du ikke mulighet til å skrive ut selv, kontakt styret og be om en kopi.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret har en årlig total HMS gjennomgang både av portal og en fysisk gjennomgang av hele anlegget inklusive lekeplasser. Ingen graverende feil eller mangler er avdekket.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Komfyrvakt

Alle leiligheter er utstyrt med en komfyrvakt. Det er et påbud om at alle nye leiligheter skal være utstyrt med dette sikkerhetsutstyret. Ikke gi dine naboer en falsk trygghet ved at de tror du har komfyrvakt, men så har du satt den ut av funksjon.

Normal levetid på disse komfyrvaktene opplyses å være max. 10 år. Det er den enkelte sameier som selv er ansvarlig for å bytte til en nyere modell.

De fleste branner i Norge oppstår på kjøkkenet ved tørrkoking eller feil bruk av komfyren.



Filter i kjøkkenavtrekket

Husk også regelmessig å rense filteret i avtrekksviften. Enkleste måten å rense det på er å putte det i oppvaskmaskinen.

Rømningsplan

Sameiet har laget en rømningsplan som er plassert i alle heiser og på oppslagstavler. Ønsker du din egen rømningsplan kan denne hentes ned fra våre sider på VIBBO. Vi anbefaler deg å skrive den ut og henge den opp på innsiden av en skapdør på kjøkkenet.

Bruk av «haukedrager» og «edderkopper» som fugleskremsel på våre tak.

DE 2 siste årene forsøkte vi oss igjen med nye haukedrager, edderkopper, «døde» plastmåker, roterende lys og høyfrekvente sirener.

Problemet er nok at vi aldri klarer å få ryddet våre tak for måker. I tillegg er det veldig mange andre tak i området og flere av de vi har snakket med (f.eks. på Eplestien) føler ikke at dette er et stort problem for dem.

Vi samarbeider her med alle sameiene på feltet vårt samt Velforeningen vår og kommer også i år til å fortsette dette prosjektet.

**UTSTYR SOM KAN LÅNES FRA SAMEIET VED HENVENDELSE TIL STYRET!**

- Styret har anskaffet noen stoler og bord som kan lånes ved private arrangementer i de enkeltes leiligheter. Totalt har vi 3 stk sammenleggbare bord à 2,44 meter samt 24 klappstoler.
- Radongass målere
- Slaghammer
- Drill med diverse bor
- Boltetrekker

**Større vedlikehold og rehabilitering i 2025.**

Det er i år planlagt utskiftning av alle Techem målere (tre stk. i hver leilighet) pluss i fellesareal og tekniske rom. Levetiden for batteriene er på 10 år pluss minus noen år, men vi ser at noen svikter nå så da er det på tide å skifte alle. Planlagt utført i uke 19.

REGISTRERINGSBLANKETT**Deltagelse på digitalt årsmøte 2025**

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.05.25

Selskapsnummer: 1747 Selskapsnavn: SAMEIET Ø. TASTARUSTÅ C

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ole Andreas Sleveland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Margrethe Dahl og Simen D. Grimstvedt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Birgitte Meling</p> <p>Varamedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Margrethe Dahl</p> <p><input type="checkbox"/> Simen Drange Grimstvedt</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Adresse: Gjerdebakken 15-19 og 37-39

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 3
og vedtatt på sameiermøtet den 29. mars 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 C, Org. nr. 915 525 849.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 28, bnr. 3707 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 bruksenheterne. 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 sameiebrøkenes 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. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheterens 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 56/63 (leilighetene), 7/63 (rekkehus) av anleggseiendommen Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt C.

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 C, 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 bruksenhets 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 årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig,

Side 2

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 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.:

- endring av vedtektene
- ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

Side 3

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven kapittel IV.
- 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:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §16

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige sameiere:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

Side 4

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 framtrepende 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 stamledningsnett 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

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

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 heving.

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. 3 [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 felleskostnadene.

§ 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 bevegelsehemmede.

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 garasjelegget, 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 å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede å 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 å konto beløp for neste periode.

Unnløstelse 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 tvangsfullbyrdsloven 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.



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 frostskaadet.
- 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, legger eller lignende.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, herunder fellesarealene.

Søppelkontainere er kun beregnet for sameiets beboere. Søppel (spesielt papir-/pappavfall) som kastes skal tilpasses containersjaktene, dette for å unngå blokkering. Glass og annet spesialavfall kastes i egne beholdere egnet for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkontainerne.

Fellessarealer 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 garasjelegget. 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 garasjelegget.

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 garasjelegget 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 styregodkjenning. 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

Dyreiere 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 garasjelegget ved Tastasenteret. Alle bes hjelpe til å holde våre omgivelser pene og ryddige.

14. Hovedinngang, trapper og ganger

Hovedinngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. 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 markise og 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.

Brannslukningsapparatet skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig.

Dersom det oppstår feil ved brannvernstutstyr på fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernstutyr 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.



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, motorsykel, 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, motorsykel 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 vaksomhet 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 tillatt 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.

Tegnforklaring Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	AREALFORMÅL
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/avingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdseil	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyteleit eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring Reguleringsplan side 4



HENSYNSSONER

FLATER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringsSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert maneretrening	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktilinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
- Allmenntilleggsformål barnehage
- Allmenntilleggsformål undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleggsformål institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleggsformål kirke
- Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntilleggsformål administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drose)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Iddferlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

SPELIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPELIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbette i industristrek

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Oblingsområde med tilhørende anlegg for forsværet siviltforsværet
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friskitsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernomsråde (på land)
- Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
- Klimaveronsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FORNØYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNØYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

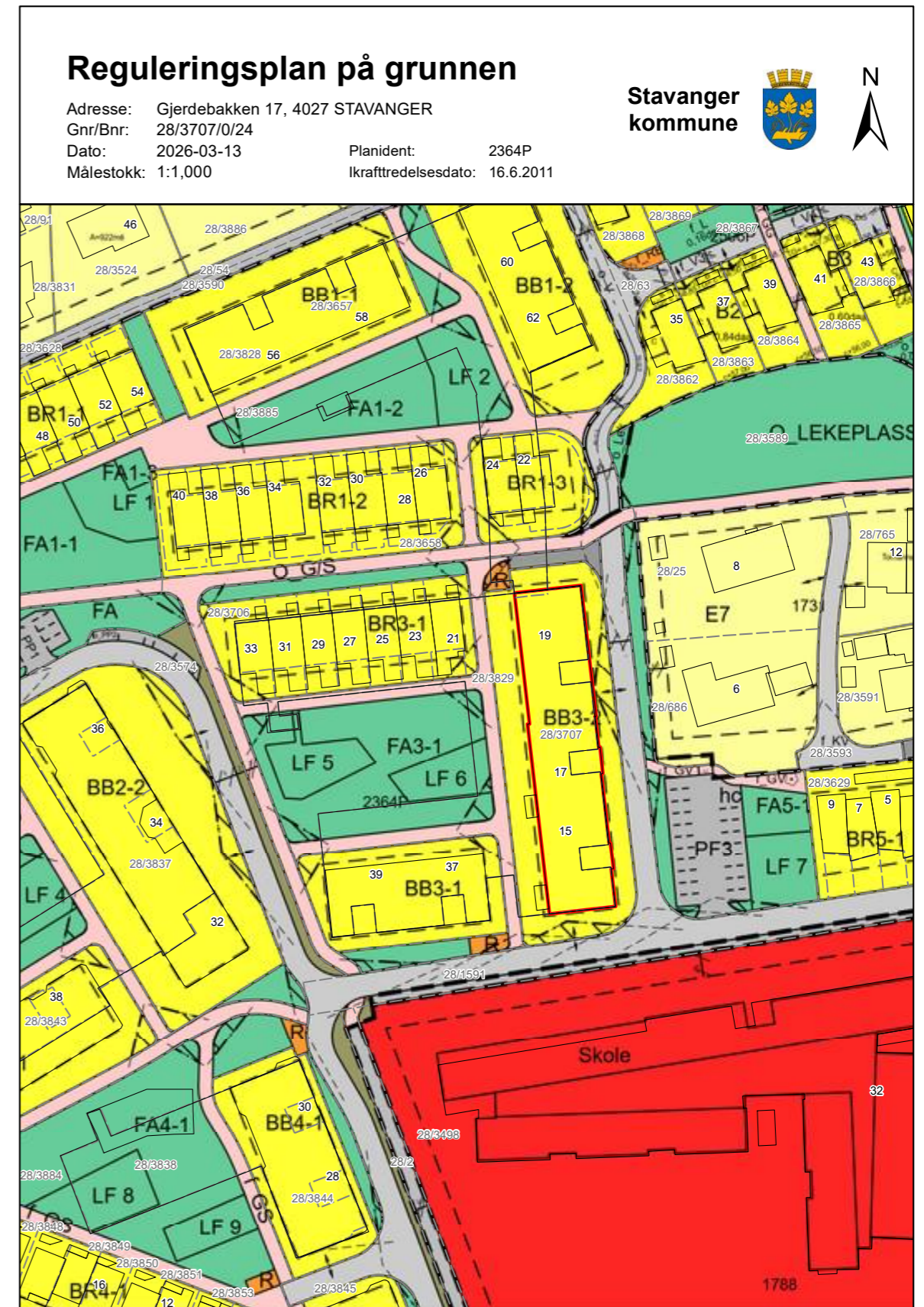
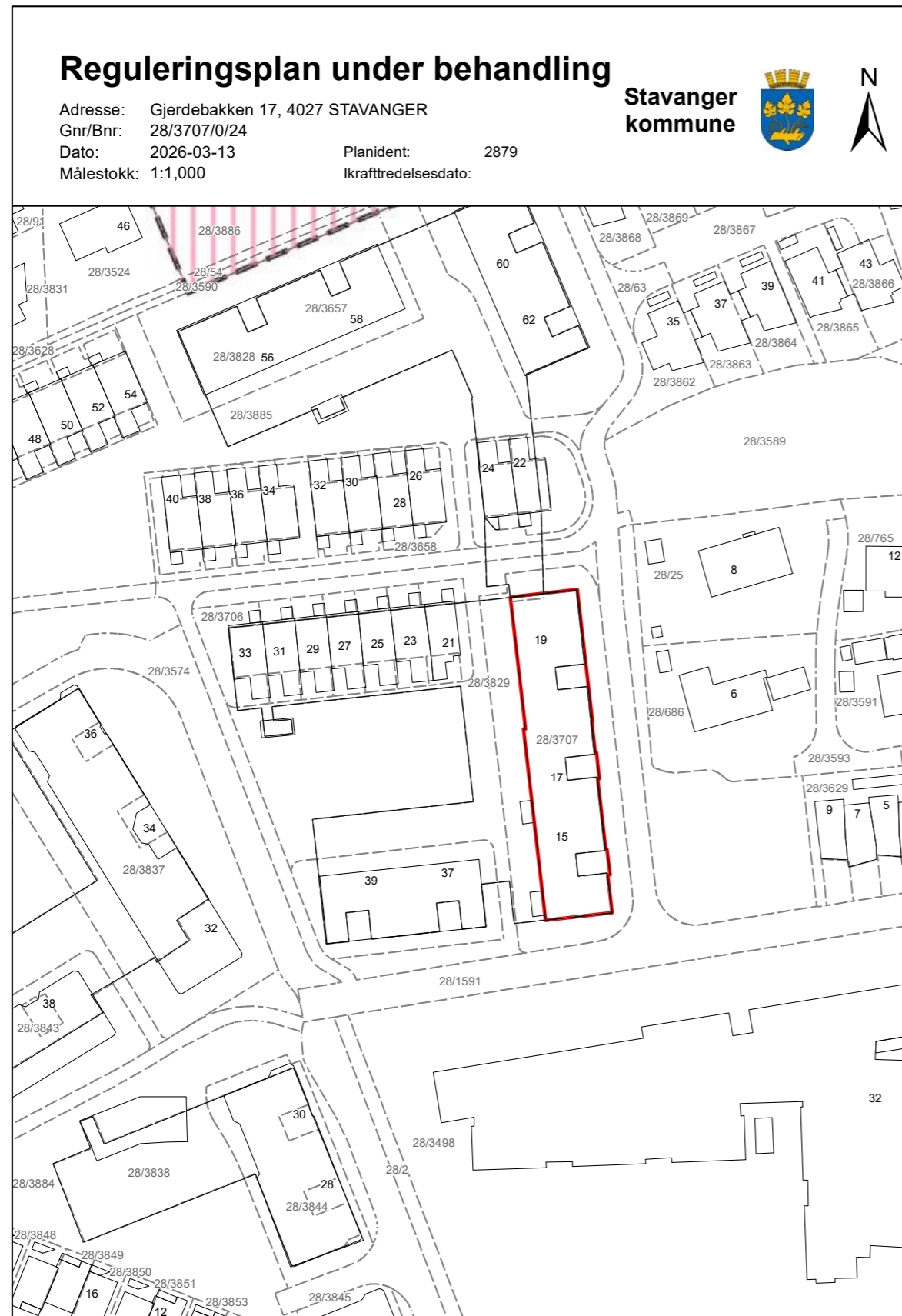
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleggsformål
- Veserviceanlegg (Beverning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornøyesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Iddferlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friskitsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområde
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornøyesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

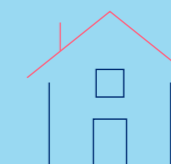
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gjerdebakken 17, 4027 STAVANGER. Gnr. 28, bnr. 3707, snr. 24 i Tastarustå C, oppdragsnr.: 1230260127
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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.



proaktiv.no



Kristin Gåsland

Eiendomsmeglerfullmektig
97888417
kg@proaktiv.no

PROAKTIV

Stavanger Eiendomsmegling AS

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no