

aktiv.



Gjerdehagen 34, 4027 STAVANGER

**Innholdsrikt og moderne rekkehus
med familievennlig beliggenhet -
2 bad og 4 soverom - 3 terrasser -
Parkering i lukket anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 7 954,-
Omkostn.: Kr 157 640,-
Total ink omk.: Kr 6 415 594,-
Felleskostn.: Kr 2 182,-
Selger: Ingvild Ree-Pedersen
Helge Andersen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 130/135 kvm
Tomtstr.: 143.2 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 3658
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1413260030

Innholdsrikt og moderne rekkehus med familievennlig beliggenhet

Vi har gleden av å presentere et lekkert enderekkehus med god standard, og barnevennlig beliggenhet. Boligen har moderne og gode løsninger. Vannbåren oppvarming og bansert ventilasjon.

Innh.:

1. et.: Entré, bad, stue/kjøkken og teknisk rom.

2. et.: Gang, stue/soverom, bad, bod og 3 soverom

Utvendig bod.

Parkering m/mulighet for elbillader og bod i lukket garasjeanlegg.

Et ypperlig sted for barnefamilier, med nærhet til de fleste fasiliteter som bl.a. barnehager, skole (til alle aldre), flere matvarebutikker og Alti Tasta senteret. Her bor du sentralt samtidig som du kan nyte vakre naturområder med flere flotte tur- og aktivitetsmuligheter med noe for de fleste. Flere lekeplasser, idrettsanlegg m.m. i nærområde. God bussforbindelse.

En meget kjekk familiebolig som anbefales å ta en titt på. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	137
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 135 kvm

TBA: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, teknisk rom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

TBA er treterrasser i tilknytning til bygningen.

Utvendig bod er oppmålt til 4,7 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

143.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt.

Beliggenhet

Et ypperlig sted for barnefamilier, med nærhet til de fleste fasiliteter som bl.a.

barnehager, skole (for alle aldre), flere matvarebutikker og Alti Tasta senteret. Her bor

du sentralt samtidig som du kan nyte vakre naturområder med flere flotte tur- og aktivitetsmuligheter med noe for de fleste. Flere lekeplasser, idrettsanlegg m.m. i nærområde.

God bussforbindelse like i nærheten.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Espira Tastarustå (1-5 år) - 6 min gange

Trollberget barnehage (1-5 år) - 8 min gange

Gullfaks barnehage (1-5 år) - 9 min gange

Skoler

Teinå skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 8 min gange

Tasta skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 12 min gange

Tastarustå skole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 4 min gange

Tastaveden skole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 18 min gange

Idrettsanlegg, padelhall og sats er i gåavstand fra boligen.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget med drone.

Nedløp og beslag: Nedløp og renner i aluminium.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har aluminiumsbeklede vinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasseplattning ved inngang, mellom byggene og ut fra stue.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2014.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har ringmur og plate på mark i betong.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å oppfylle forskriftskravene og redusere risikoen for vannansamling på gulvet. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Det er lagt fliselim over klemring som skjuler eventuell membran/mansjett.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt fjerne noe fliselim for å konstatere riktig lagt membran/mansjett, slik at utførelsen blir kontrollerbar/fagmessig og i henhold til gjeldende krav.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til gjeldende krav.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Bad 1 etg: 1 cm bredt hakk i overflaten på en flis med 2 små sprekker som stråler ut fra fra hakket i flisen. Bad 2. En flis helt innerst i hjørnet av badet, under baderomsmøbel er knekt diagonalt. Sprekk i flisefug på vegg bak klosett.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Byggefirma Tunge AS, 2020

Beskrivelse: Råteskade i Pergola.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2016

Beskrivelse: Isolert og satt opp innerpanel på utebod, senket innertak. Satt inn ventil.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Sølvkre har vært observert på bad noe få ganger.

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

Ja

Beskrivelse: Velforeningsavgift er planlagt justert opp fra 2027.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 65 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken og teknisk rom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 65 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 65 kvm: Gang, bad, bod og 4 soverom

Standard

Vi har gleden av å presentere et lekkert enderekkehus med god standard, og barnevennlig beliggenhet. Boligen har moderne og gode løsninger. Vannbåren oppvarming, og balansert ventilasjon.

Parkering m/mulighet for elbillader og bod i lukket garasjeanlegg.

En meget kjekk familiebolig som anbefales å ta en titt på.

Velkommen til visning!

Kjøkken 1. etasje:

Nytt i 2022. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er installert vannstoppsystem.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom fra 2014 med vannbåren gulvvarme og malt tak. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom fra 2014 med vannbåren gulvvarme og malt tak. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedstoppekran er plassert i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren fjernvarme.
- Varmtvann: Varmt forbruksvann forsynes av fjernvarmeanlegget.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer og ble installert eller sist totalt rehabilitert i 2014. Det er fremvist samsvarserklæring datert 2024. Kursfortegnelse finnes og er i samsvar med antall sikringer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Integreerte hvitevarer følger med i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det er fremvist samsvarserklæring datert 2024.

2022:

- Nytt kjøkken

2020:

- Utvendig sol-skjerming ("smart" styring med mobilapp) på sørvendt fasade

Arbeid utført i regi av Sameie:

2019:

- Lån ifm. fasademaling

Parkering

Sameiet Gjerdehagen disponerer 17 parkeringsplasser som ligger i Øvre Tastarustå Garasjesameie felt A. Seksjonseierne har bruksrett til én parkeringsplass hver i dette felles garasjelegget. Garasjelegget er tilrettelagt for lading av elbil, og seksjonseiere kan kontakte styret for mer informasjon om dette. Det er også tilgang til heis i forbindelse med garasjelegget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF, polisenummer SP891935

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren fjernvarme. Boligen har vannbåren gulvvarme på begge bad og entre/yttergang.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 250 000

Omkostninger kjøper

6 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

156 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

157 640 (Omkostninger totalt)

169 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

172 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 407 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 419 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 422 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 14 787 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 2314,00

Renovasjon: kr 4373,88

Vann og avløp: kr 8098,52

Totalt: kr 14786,40

Eiendomsskatt

Kr 2 314 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 363 228 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 452 912 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig velforeningsavgift

Kr 2 500

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

130/2336

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold, TV/Internett (grunnpakke), utvendig bygningsforsikring og administrasjonskostnader.

Felleskost parkering, Lading el-bil. Renter og avdrag på felleslån.

Fordeles slik:

- Felleskostnader: 1 843 kr i måneden
- Felleskostnad parkering: 250 kr i måneden
- TV pakke: 89 kr i måneden

- Andre relevante opplysninger: Kontingent til velforeningen faktureres separat med forfall hver 12. måned. Kr 2 500,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 182

Andel Fellesgjeld

Kr 7 954

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.04.2026

Andel fellesformue

Kr 28 072

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Gjerdehagen

Organisasjonsnummer

813696282

Om sameiet

Sameiet består av 17 rekkehus.

1 parkeringsplass og bod i felles garasjeanlegg. Tilgang til heis i forbindelse med garasjeanlegget.

Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.

Tilrettelagt for lading av EL-bil i garasjeanlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

Boligselskapet er medlem i garasjesameie som drifter og forvalter felles garasjeanlegg med Sameiet Øvre Tastarustå felt A Blokk.

Medlemskap i Øvre Tastarustå Velforening som forvalter og drifter fellesarealet etter velforeningens vedtekter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 32600807926, Rogaland Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14.234

Saldo per 13.04.2026: 141 149

Andel av saldo: 7 954

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.09.2029)

Lån ifm. fasademaling

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 3658, seksjonsnummer 7 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/28/3658/7:

16.04.2026 - Dokumentnr: 414574 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

25.03.2014 - Dokumentnr: 243982 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 130/2336

08.07.2015 - Dokumentnr: 624928 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3657 Snr:48
Rett til bruk av heis og trapp til parkeringskjeller
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Diverse påtegning
Andre og tredje avsnitt utgår og erstattes med bestemmelsene i tilleggserklæringen
Bestemmelse om port
Bestemmelse om mislighold

12.11.2015 - Dokumentnr: 1058753 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3828
Rett til én parkeringsplass
Bestemmelse om transport
Med flere bestemmelser

12.11.2015 - Dokumentnr: 1058753 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3828
Rett til én bod hver
Bestemmelse om transport
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "4 rekkehus med 17 boenheter i Gjerdehagen 22-54", datert 29.08.2014.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "17 boliger i Gjerdehagen 22-54", datert 25.03.2014.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "lavblokker og parkeringskjeller", datert

30.01.2014.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Midlertidig brukstillatelse 2", datert 22.08.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.08.2014.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat vei 28/3885 - Skanska Bolig AS

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

For utøvelse av ovennevnte rettighet er Rettighetshaverne forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av port inn til Eiendommen, parkeringsareal m.v. med et årlig beløp stort kr. 1.500,- (heretter benevnt Bidraget). Bidraget skal justeres årlig i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Første justering skjer 01.01.2016, og da med basis i indekstallet for måneden nærværende erklæring er signert. Bidraget betales a konto én gang i året, senest innen 1. januar hvert år. Betaling skjer til Eiendommens hjemmelshaver eller andre utpekt av denne. Rettighetshavere som misligholder sine økonomiske forpliktelser etter ovennevnte, har ikke adgang til å utøve sine rettigheter så lenge misligholdet vedvarer.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - konsentrerte småhus

Følger reguleringsplan Detaljregulering for felt B5 i plan 1731, Tastarustå (plan-ID 2364P). Eiendommen ligger i delområde BR1-2, som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.. 16.06.2011

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, med ikrafttredelse 28.06.2024. Eiendommen på 143.19 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B426.

Det er et pågående planarbeid i nærheten av eiendommen. Dette gjelder plan med ID 2879, 'Detaljregulering for Tastavollen 42', som er på stadiet planforslag.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H110 - Nedslagsfelt drikkevann, som fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

24.04.2026

















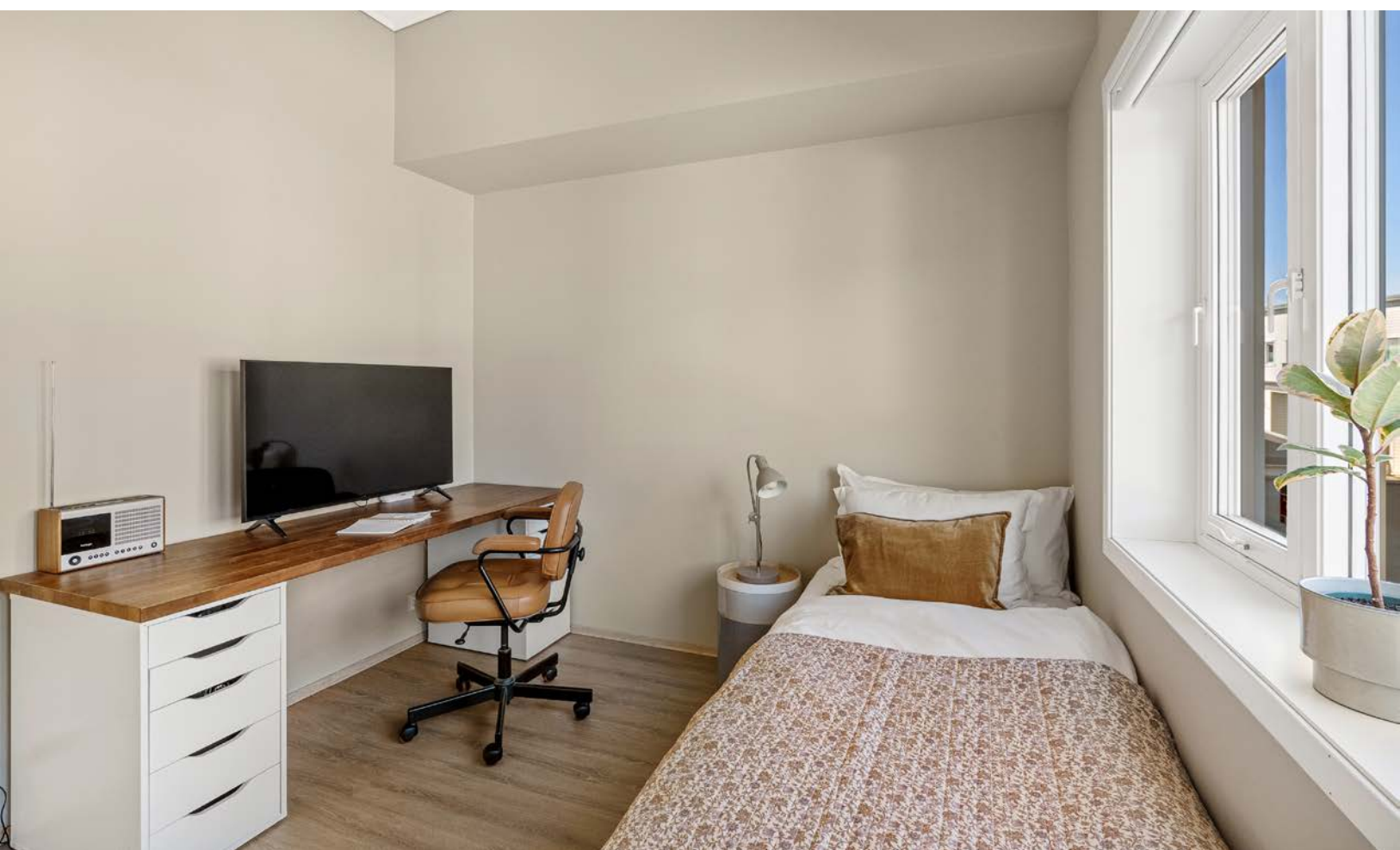


























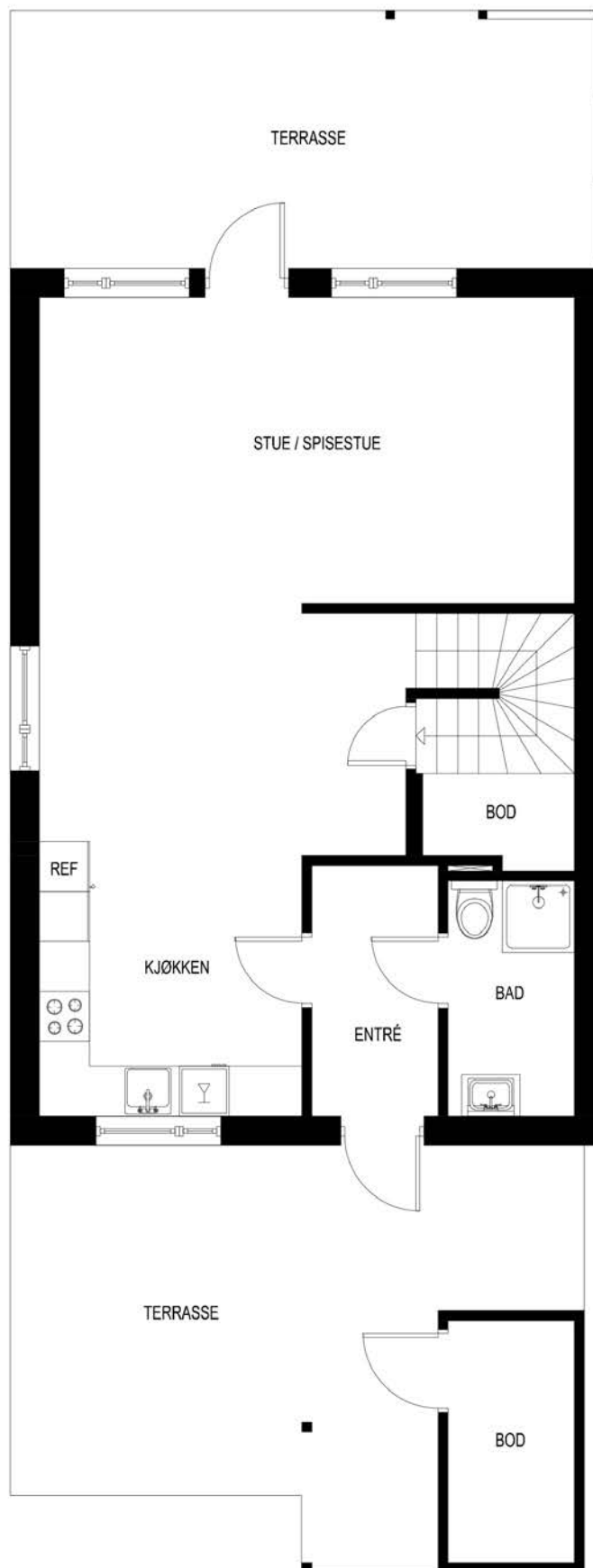


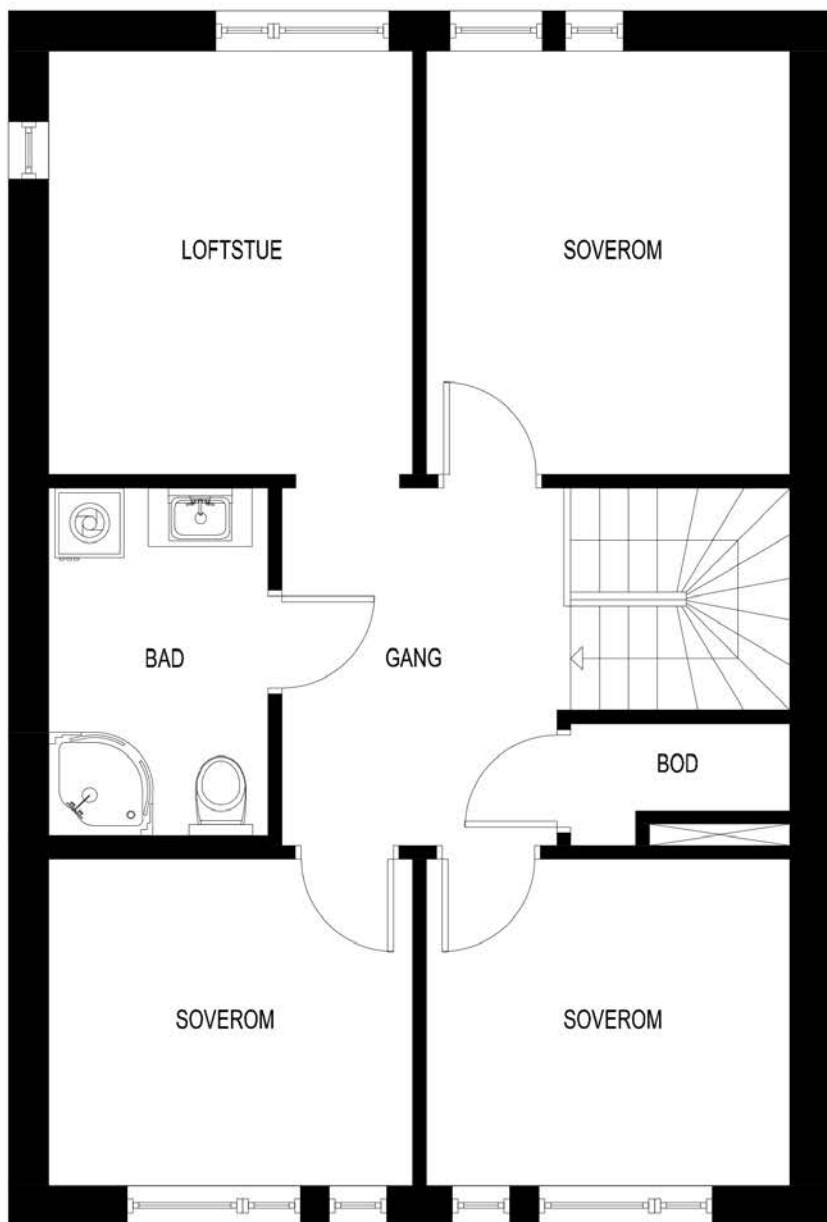












Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus

Gjerdehagen 34 , 4027 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 3658, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 12162-1871

Referansenummer: FX9572

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010798



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærrområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Rekkehus fra 2014 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Rekkehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget med drone. Nedløp og renner i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har aluminiumsbekledde vinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasseplattning ved inngang, mellom byggene og ut fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har malt tretrapp med eiketrinn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. målt 20 mm fall fra dør til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom mot bad.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppssystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2014.

Bygningen har ringmur og plate på mark i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

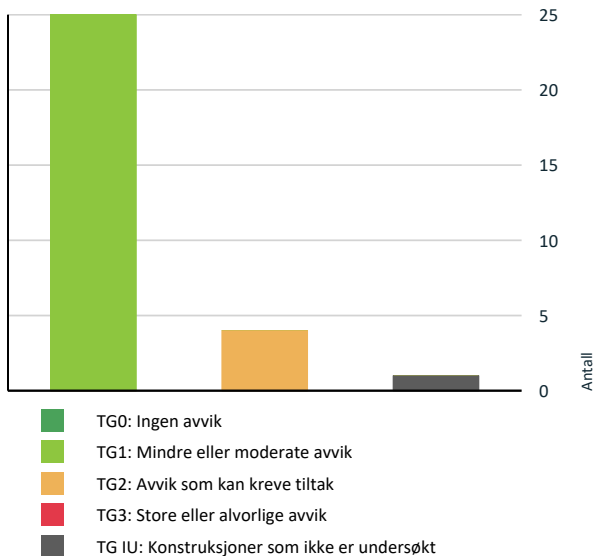
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2014

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget med drone.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og renner i aluminium.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

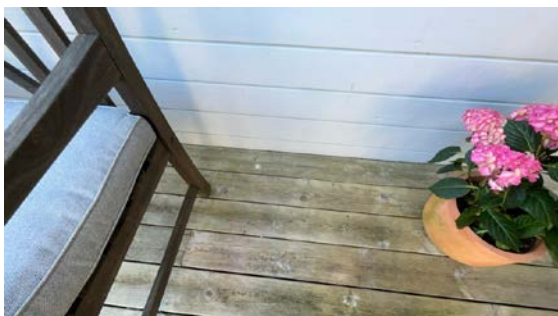
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



TG U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

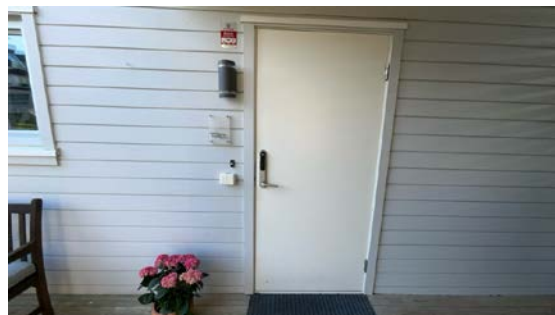
Bygningen har aluminiumsbekledde vinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

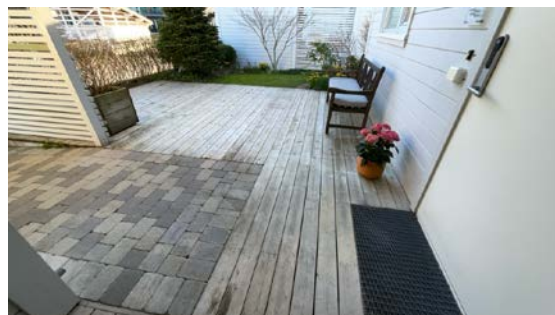
Bygningen har malt hovedytterdør.



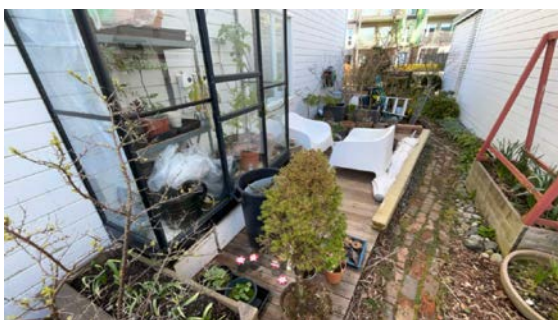
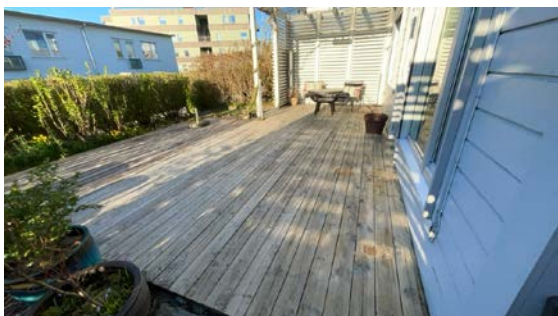
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning ved inngang, mellom byggene og ut fra stue.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med asketrinn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



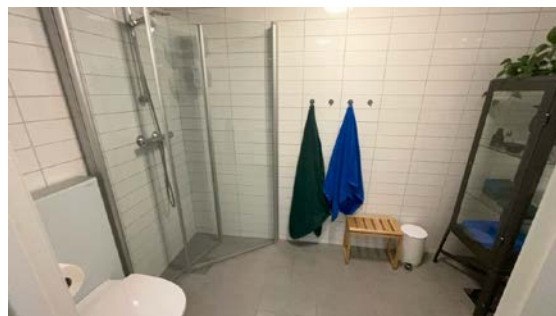
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme, det er målt 20 mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

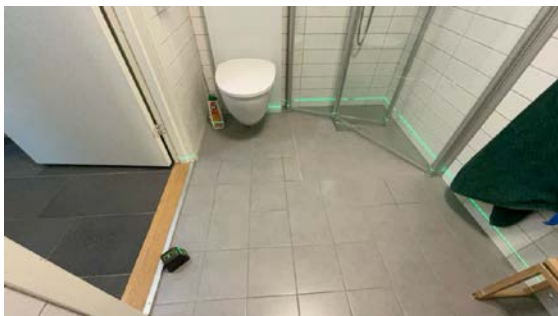
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å oppfylle forskriftskravene og redusere risikoen for vannansamling på gulvet. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

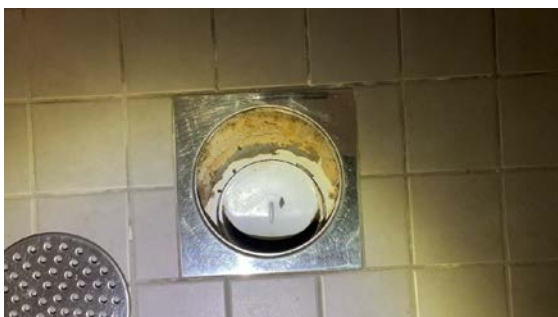
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er lagt fliselim over klemring som skjuler eventuell membran/mansjett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt fjerne noe fliselim for å konstatere riktig lagt membran/mansjett, slik at utførelsen blir kontrollerbar/fagmessig og i henhold til gjeldende krav.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

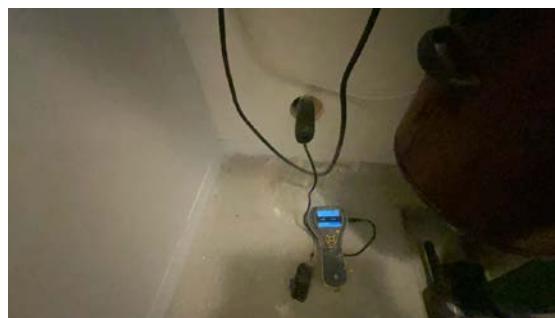
Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom mot bad.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til gjeldende krav.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppssystem.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



hovedstoppekran er plassert i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren fjernvarme som også forsyner boligen med varmt forbruksvann.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring datert 2024.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Nei

Dreneringen er fra 2014.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur og plate på mark i betong.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65	5		70	65
2. Etasje	65			65	
SUM	130	5			65
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, teknisk rom	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		

Kommentar

TBA er treterrasser i tilknytning til bygningen.

Utvendig bod er oppmålt til 4,7 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er utført normalt vedlikehold jevnlig i boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Helge Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3658		7	143.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gjerdehagen 34

Hjemmelshaver

Andersen Helge, Ree-Pedersen Ingvild

Eierandel

130 / 2336

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tasta i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest ansees som dokumentasjon på utførte arbeider. Ferdigattest er registrert på nett den 29/08-2014	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Helge Andersen

Ingvild Ree-Pedersen

Boligen

Gjerdehagen 34
4027 Stavanger

1103-28/3658/0/7

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Bad 1 etg: 1 cm bredt hakk i overflaten på en flis med 2 små sprekker som stråler ut fra fra hakket i flisen.

Bad 2. En flis helt innerst i hjørnet av badet, under baderomsmøbel er knekt diagonalt. Sprekk i flisefug på vegg bak klosett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Råteskade i Pergola.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Byggefirma Tunge AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet pergola etter reklamasjon via sameiet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Isolert og satt opp innerpanel på utebod, senket innertak. Satt inn ventil.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Sølvkre har vært observert på bad noe få ganger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Limfeller lagt ut i en periode. Det er ikke observert sølvkre etter dette.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Velforeningsavgift er planlagt justert opp fra 2027.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

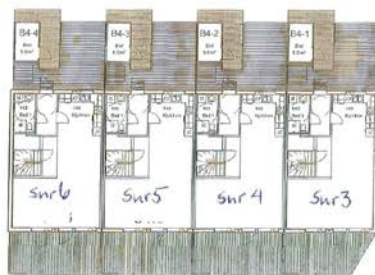
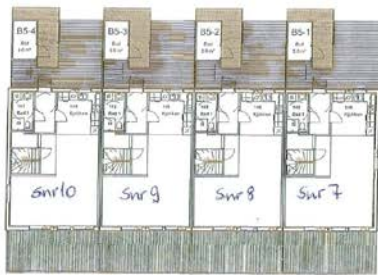
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

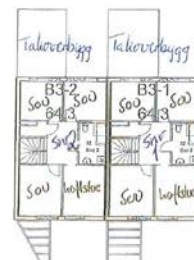
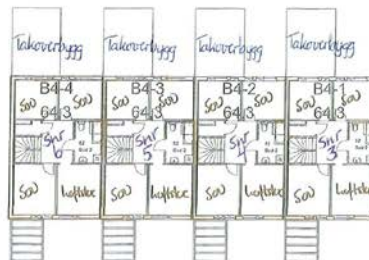
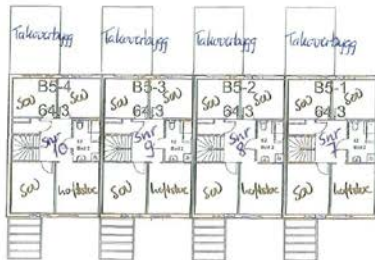
1.etg



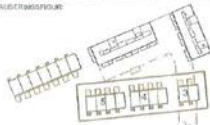
1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 3658

Vedlegg 3 av 4

2.etg



LOKALSTEDSPRIOR



TASTARUSTÅ B5 - FELT A
Seksjoneringstegning - REKKEHUS R1
FELT A, REKKE 3, 4 og 5

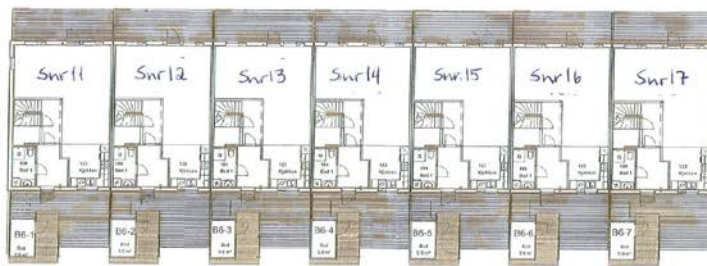
Prosjekt nr	Dato	Utgitt/bil	Tegnet av	Kontroll
T0608	20.08.13	1 : 250	HIT	SM

SKANSKA
Byggeskisse, Drømttegningssett 00
0 224 | 0103 Oslo (Tlf. 41 00 64 01) Fax 23 27 17 34

Dokument nr
A-50-1-A-345-0-01

TAK ANBEFALING: 0103
BYGGESKISSE
BYGGESKISSE
BYGGESKISSE
ITAG

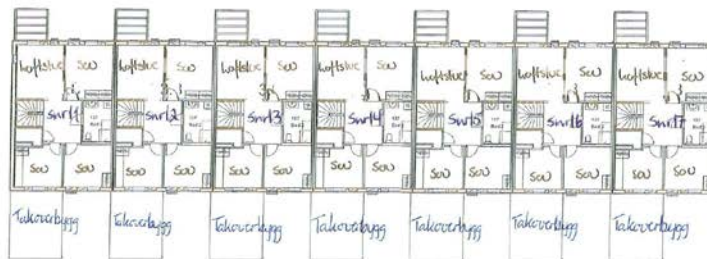
2013.08.29 11:27:00



1.etg

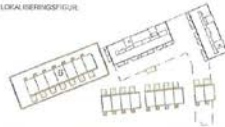
1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 3658

Vedlegg 4 av 4



2.etg

LOCAL REFERENSTEGNING



TASTARUSTÅ B5 - FELT A
Saksjernerings-tegning - REKKEHUS R2
FELT A, REKKE 6

SKANSKA
Bygghandels- og Skanska AS
B. 274 | 0103 Oslo | Tlf: 40 00 54 01 | Fax: 22 27 17 34



Prosjekt nr.	Dato	Prosjekt nr.	Tegnet av	Godkjent av
T0908	28.08.13	1:250	HIIT	SM

Engjeller nr.
A-50-1-A-6-0-01

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gjerdehagen 34, 4027 STAVANGER

Gnr/Bnr: 28/3658/0/7

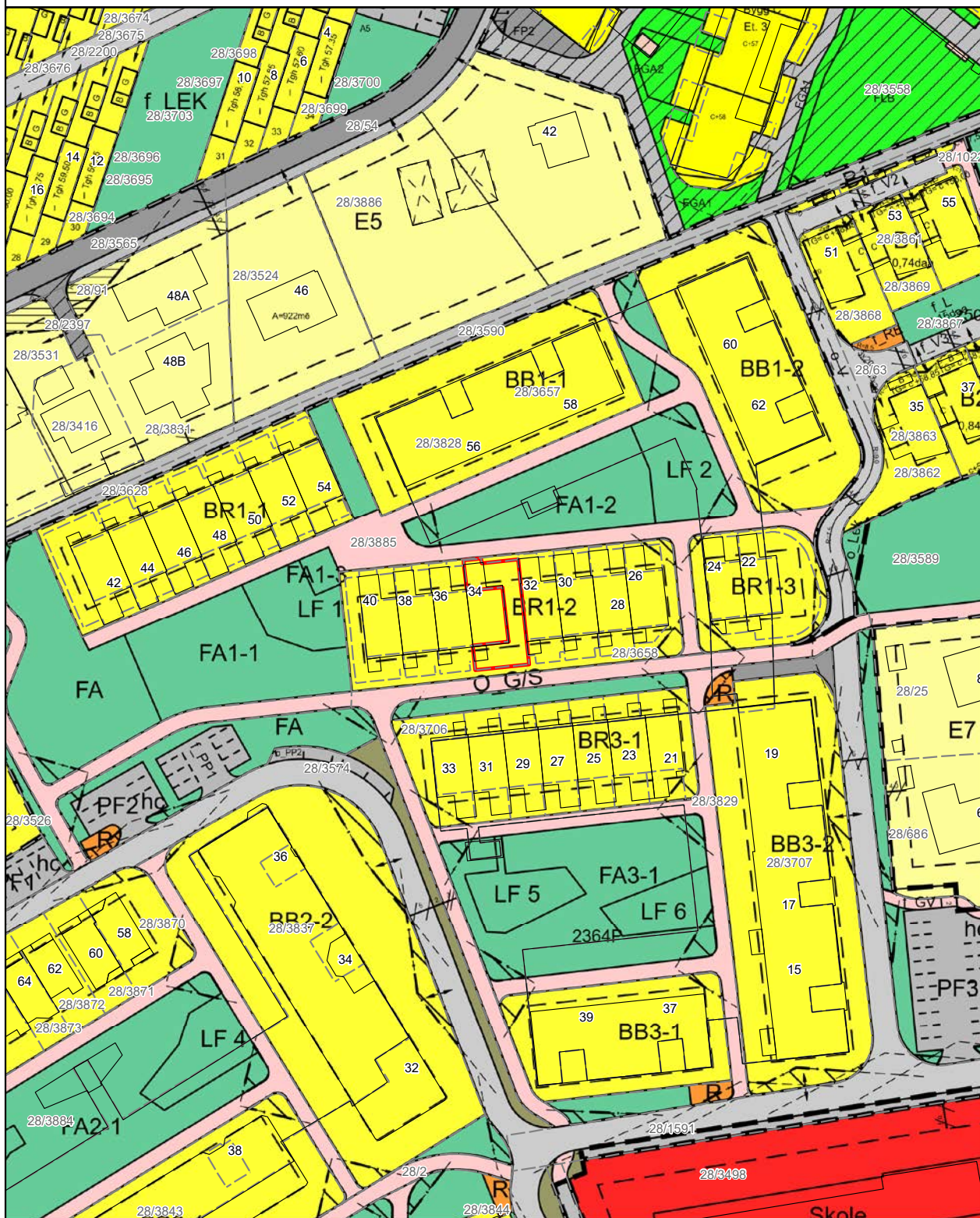
Dato: 2026-04-13

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2364P

Ikrafttredelsesdato: 16.6.2011

Stavanger
kommune



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Gjerdehagen	Vår ref.: 684/7
Gjerdehagen 34	Type: Eierseksjonssameie
4027 STAVANGER	Eiere: Ingvild Ree-Pedersen, Helge Andersen
Organisasjonsnr: 813 696 282	Seksjonsnr: 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	2 182		
Felleskostnader:	Felleskostnader		1 843
	Felleskostnad parkering		250
Tilleggsytelser:	TV pakke		89
	Kontingent velforening (forfall hver 12. md.)	(2.000,00 i Mai. 25)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	7 954	Gjeld siste årsoppg.:	8 588
Klient ajourf. lån:	141 148,93	Klient gj. s. årsoppg.:	150 801

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32600807926, Rogaland Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.04.2026: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14.234
Saldo per 13.04.2026: 141 149
Andel av saldo: 7 954
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.09.2029)
Lån ifm. fasademaling

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erik Håland
Adresse: Gjerdehagen 52
Postnr/-sted: 4027 STAVANGER
Telefon: Mob.: 97056381
E-post: gjerdehagen@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	8 588	Andre inntekter:	858
Annen formue:	28 072	Utgifter:	750		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 7 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2013
Gårds/bruksnr: 28/3658
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i: Storebrand Forsikring AS Polisenr: 50508913

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.05.2014 Første innflytting: 29.04.2014
Etasje: Oppvarmingstype: Fjernvarme
Heis: Nei BRA 130

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Gjerdehagen	Vår ref.:	684/7
Gjerdehagen 34	Type:	Eierseksjonssameie
4027 STAVANGER	Eiere:	Ingvild Ree-Pedersen, Helge Andersen
Organisasjonsnr: 813 696 282		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 130

Fasiliteter:

- Sameiet består av 17 rekkehus
 - 1 parkeringsplass og bod i felles garasjeanlegg. Tilgang til heis i forbindelse med garasjeanlegget.
 - Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.
 - Tilrettelagt for lading av EL-bil i garasjeanlegget. Kontakt styret for mer informasjon.
 - Boligselskapet er medlem i garasjesameie som drifter og forvalter felles garasjeanlegg med Sameiet Øvre Tastarustå felt A Blokk.
 - Medlemskap i Øvre Tastarustå Velforening som forvalter og drifter fellesarealet etter velforeningens vedtekter.
 - Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
 - Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.
- Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.



VEDTEKTER ØVRE TASTARUSTÅ VELFORENING

Revidert og godkjent på årsmøtet den 30.4.2019

§ 1. DEFINISJON

ØvreTastarustå Velforening («Velforeningen») er en velforening hvor alle huseiere/leilighetseiere innenfor det geografiske området som inngår i felt B5, reguleringsplan 1731 Tastarustå har rett og plikt til å være medlemmer, og slik at hvert gårds- og bruksnummer/seksjonsnummer representerer ett medlem med én stemme på årsmøter i Velforeningen.

§ 2. FORMÅL

Velforeningen skal ivareta felles interesser for beboerne innenfor utbyggingsområdet. Velforeningen skal bestyre og forvalte fellesarealene, innbefattet all beplantning og vedlikehold av alle fritidsanlegg innenfor området som ligger utenfor de respektive boligertomtegrenser, eller som ikke blir ivaretatt av Stavanger kommune. Velforeningen må sørge for at dette arbeidet blir gjort og utført tilfredsstillende. Videre skal Velforeningen stå for tiltak som kan styrke bomiljøet i sin alminnelighet.

§ 3. ORGANER

A. Årsmøtet

Årsmøtet er Velforeningens høyeste organ og avholdes minst én gang i året og innen utgangen av juni måned. Saker som skal opp på årsmøtet må være Velforeningens styre i hende senest tre uker før fastsatt dato for årsmøtet.

Årsmøtet behandler:

Styrets reviderte regnskap

Informasjon fra styret

Godtgjørelse til styret

Fastsette medlemskontingent for påfølgende år. Orientering om budsjettet med tilhørende arbeidsprogram.

Valg: Valg av styremedlem og varamedlem gjelder for 2 år. Revisor og valgkomite gjelder frem til neste ordinære årsmøte.

- Valg av styreleder, styre samt vararepresentanter
- Revisor
- Valgkomité som skal foreslå personer til de ovenfor nevnte verv

Andre saker som er innmeldt

B. Velforeningens styre

Styret står for den daglige ledelse av Velforeningen og administrasjon av oppgaver i henhold til vedtekter og pålegg fra årsmøtet.

Styret består av fem medlemmer og tre varamedlemmer, alle valgt av årsmøtet. Styrets leder velges av årsmøtet. Styret velger selv **ved behov** sin nestleder, kasserer og sekretær blant styrets øvrige medlemmer.

Møter i Velforeningens styre skal innkalles skriftlig med minst én ukes varsel. Hvis saker som ikke er varslet i innkallingen tas opp på styremøtet kan to medlemmer av styret få saken utsatt.

Styret er beslutningsdyktig når minst fire (vara-)representanter deltar på møtet. Vedtak i styret fattes med simpelt flertall (51 %), med unntak av låneoptak som krever et énstemmig styre (jfr. også pkt. 4F). Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Ved leders fravær ledes styret av nestleder.

Styrets oppgaver:

- ta opp saker av felles interesse for medlemmene
- arrangere årsmøte minst én gang i året
- forberede saker, regnskap, informasjon fra styret og budsjett for årsmøtet.
- bidra til at det opprettes arbeidsgrupper, velferdskomiteer o.l.
- eventuelt utgi et eget informasjonsskriv/drive internettside
- besørge kontroll av lekeplass- og annet utstyr. Det må utarbeides en plan for ettersyn, drift og vedlikehold
- organisere dugnadsarbeid og vedlikehold av fellesarealer og oppholdsplasser
- sørge for at lekeplasser og -apparater har ansvars- og ulykkesforsikring

C. Eierseksjonssameiene

For eierseksjonssameiene innenfor området legges de allerede vedtatte vedtekter og regelverk til grunn.

§ 4. BESTEMMELSER SOM GJELDER FELLESMØTER

A. Adgang

Alle beboere innen Velforeningen har adgang til de fellesmøter man hører inn under.

B. Fullmakt

Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen Velforeningen. Ingen kan ha mer enn to fullmakt/er.

C. Tillitsverv

Hvert medlem er forpliktet til å motta valg til ett tillitsverv, med mindre vedkommende har hatt tillitsverv i foregående periode.

D. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret finner det nødvendig eller når minst 20 % av Velforeningens medlemmer krever det. Slike krav fremsettes skriftlig til styrets leder og må være undertegnet av et tilstrekkelig antall stemmeberettigede medlemmer. Når gyldig krav om

ekstraordinært årsmøte er fremsatt, plikter lederen å påse at et slikt møte arrangeres innen seks uker fra kravet ble fremsatt.

E. Innkalling

Årsmøter skal innkalles med to ukers skriftlig varsel til hvert medlem. Innkallingen skjer via digital post. Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger i andre saker enn dem som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker.

F. Beslutningsdyktighet

Årsmøter er beslutningsdyktige når minst 20 % av medlemmene er representert. Er årsmøtet konstituert med det tilstrekkelige antall fremmøtte, kan vedtak fattes i løpet av møtet selv om antall stemmeberettigede synker under 20%-grensen i løpet av møtet.

Dersom det ved konstituering ikke er tilstrekkelig antall fremmøtte til at årsmøtet er beslutningsdyktig, innkalles det med to ukers varsel til ett nytt årsmøte med samme dagsorden. Dette årsmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

Alle ordinære beslutninger skjer med simpelt flertall av de tilstedeværende stemmeberettigede personene.

Beslutninger ut over den alminnelige formålsparagraf krever kvalifisert ($\frac{2}{3}$) flertall ved:

- vedtektsendringer
- omfattende bruksendring av fellesarealer
- mistillit til styret

Beslutninger som vil kunne få økonomiske konsekvenser for medlemmene utover vanlig medlemskontingent til Velforeningen, herunder låneopptak når samlet belåning vil overstige kr. 20.000, - krever kvalifisert ($\frac{2}{3}$) flertall av alle som har stemmerett i Velforeningen.

G. Vedtektsendringer

Forslag til vedtektsendringer skal distribueres minst seks uker før vedtak skal fattes.

H. Ekstraordinære økonomiske forpliktelser

Forslag om nyinvesteringer og andre forhold som forutsetter at det enkelte medlem påføres ekstra kostnader ut over den til enhver tid vedtatte kontingent, skal distribueres minst seks uker før vedtak eventuelt fattes.

J. Møteledelse

Møtene ledes av styrets leder, hvis vedkommende leder ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

§ 5. ØKONOMI OG REGNSKAP

A. Kontingentens størrelse

Kontingenten for kommende år fastsettes av Velforeningens årsmøte for ett år ad gangen. Kontingenten innkreves én gang årlig med betalingsfrist 31. mai.

Kontingentrestanser som ikke er betalt etter to purringer, vil bli sendt til inkasso 14 dager etter siste purring. Det kan kreves et rimelig purregebyr for hver purring.

B. Budsjett

Budsjett skal utarbeides av Velforeningens styre og fremlegges til orientering for årsmøtet.

C. Regnskap

Regnskapsåret følger kalenderåret. Velforeningen fører regnskap. Et eventuelt overskudd i Velforeningen overføres til neste års drift eller overføres til fond etter forslag fra styret med vedtak på årsmøtet.

D. Kostnader til fellestiltak

Kostnader som årsmøtet beslutter, og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene.

Styret kan disponere inntil 20% av et års kontingent til saker som ikke er spesifisert budsjettert, uten forutgående samtykke fra fellesmøte.

E. Signatur/opptak av lån

Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever et énstemmig styre, samt $\frac{2}{3}$ flertall av de stemmeberettigede medlemmer i Velforeningen dersom samlet belåning vil overstige kr. 20.000, -.

§ 6. GENERELLE BESTEMMELSER

A. Form og farge

For å sikre at boligområdet beholder sitt arkitektoniske særpreg også etter at hovedutbyggingen er avsluttet, samt at det fremstår enhetlig, skal eksteriørmessige endringer knyttet til farge- eller materialvalg, beplantning m.v. som i sterk grad avviker fra det etablerte søkes forhåndsgodkjent av styret.

B. Grøntanlegg – trær – fritidsanlegg; overlevering til Velforeningen

Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene og all felles beplantning som tilligger Velforeningen ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Trær kan ikke felles eller beskjæres (bortsett fra trimmes) uten at det foreligger skriftlig samtykke fra Velforeningens styre.

Styret kan fastsette at det skal avholdes inntil to dugnader pr. år hvor det er pliktig oppmøte for Velforeningens medlemmer. På dugnadene ryddes, rengjøres og vedlikeholdes fellesarealene og den felles beplantningen.

Etterfølgende tekst skal fjernes fra vedtektene når alle fellesareal er overtatt!

Etter ferdigstillingen av de enkelte anleggene/fellessarealene vil utbygger stå ansvarlig for at grøntarealer, beplantning og innretninger forøvrig blir vedlikeholdt for utbyggers regning i tre år. Etter dette tidspunkt forutsettes vedlikehold og drift overtatt av Velforeningen. Utbygger vil ved utløpet av en treårsperiode gjennomføre en felles overtagelsesforretning med representanter fra Velforeningen, hvorefter de aktuelle anleggene/fellessarealene overtas av denne. Treårsperiodene

starter å løpe suksessivt etterhvert som de ulike anleggene/fellesarealene er ferdigstilte. Det er utbygger som avgjør når perioden startet å løpe i hvert enkelttilfelle.

Utbygger tar sikte på å samle samtlige arealer som er innenfor Velforeningens ansvarsområde (jfr. pkt. 2 ovenfor) skal overskjøtes som én samlet eiendom til Velforeningen når denne har overtatt drifts- og vedlikeholdsansvaret for disse arealene i sin helhet.

Bestemmelsene i de to forrige avsnittene kan ikke endres av Velforeningen uten samtykke fra utbygger.

C. Parkering/Gjesteparkering

Campingvogner, tilhengere, båter o.l. skal ikke langtidsparkeres på parkeringsplasser som er felles for beboerne (herunder gjesteparkeringsplasser). Eventuell langtidsparkering andre steder enn på egen parkeringsplass skal forelegges som søknad til styret. Parkering av medlemmenes egne biler er IKKE tillat da dette er plasser reservert våre gjester. Styret kan ilegge gebyr og vedta borttauing hvis dette ikke overholdes.

§ 7. ORDENSREGLER

Det henvises til egne Trivselsregler for Øvre Tastarustå Velforening utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet i april 2019.

§ 8. OPPLØSNING

Oppløsning av Velforeningen kan bare skje på ordinært eller ekstraordinært årsmøte med et stemmetall som utgjør minst $\frac{3}{4}$ av foreningens samlede medlemstall. Det må foreligge forslag til hvordan det forretningsmessige interessefellesskapet skal drives. Dette forslaget kan bare godkjennes som vedtatt med stemmetall som nevnt over. Oppløsning kan ikke gjøres gjeldende før den nye driftsformen er godkjent. Disponering av vellets midler og eiendeler bestemmes med simpelt flertall av årsmøtet og skal anvendes til tiltak til beste for velområdet. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GJERDEHAGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Vedtatt på årsmøte 01. april 2019. Sist endret 24.08.19.

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	3
2-1 Rettslig råderett	3
3 Bruken av fellesareale og den enkelte bruksenhet	3
3-1 Rett til bruk.....	3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	4
4 Parkering	4
4-1 Sameiets parkeringsplasser.....	4
5 Vedlikehold	4
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	4
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	5
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	5
6-1 Felleskostnader	5
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	6
6-3 Heftelsesform.....	6
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	6
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	6
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	6
8 Styret og dets vedtak	6
8-1 Styret - sammensetning	6
8-2 Styrets oppgaver	6
8-3 Representasjon og fullmakt	7
9 Årsmøtet	7
9-1 Myndighet	7
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	7
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	7
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	7

9-5 Møteledelse og protokoll.....	
7	
9-6 Stemmerett og fullmakt	
7	
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	8
10 Elektronisk kommunikasjon	8

11 Ugildhet og mindretallsvern.....	9
11-1 Ugildhet	9
11-2 Mindretallsvern	9

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Gjerdehagen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.03.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 17 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28 bnr.3658 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter private uteplasser.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet er i tillegg 17/65 eier av anleggseiendommen Øvre Tastarustå Garasjesameie felt A. Seksjonseierne har bruksrett til parkeringsplass og bod i dette parkeringsanlegget som er nærmere regulert i tinglyst erklæring og egne vedtekter i sameiet. Seksjonseierne vil ha tilgang til fellesareal med bruk av heis til Øvre Tastarustå Garasjesameie felt A.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av fellesarealer og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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 en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 17 parkeringsplasser. Disse ligger som egen anleggseiendom i Øvre Tastarustå Garasjesameie felt A.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon. Kostnader til drift av Øvre Tastarustå Garasjesameie felt A fordeles med lik del per parkeringsplass seksjonen disponerer.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

(4) Styret utpeker hvem av styrets medlemmer som skal representere sameiet i Øvre Tastarustå Garasjesameie felt A

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Først for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjsjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- 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 seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail:

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Gjerdehagen mandag 05.05.2025 kl. 09:00 - Digitalt møte på Min side (bate.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Erik Håland ble valgt til møteleder.

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

Vedtak:

Sofiane Abdellaoui ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var totalt 10 seksjonseiere som deltok i behandlingen av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak 2024 på til sammen kr. 40 005,-. Dette fordeles 15 000,- til styreleder, kr. 12 500,- for hvert styremedlem.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40 005,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlemmer, da ingen kandidater stilte til valg.

5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Etter dette består styret av:

Styreleder: Erik Håland valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Sofiane Abdellaoui valgt for 2 år i 2024

Protokoll for Sameiet Gjerdehagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Erik Håland (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Sofiane Abdellaoui (sign.)	09.05.2025

Sameiet Gjerdehagen



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Gjerdehagen.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:

Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter mandag 05.05 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 07.05 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 07.05 klokken 14.00 og avsluttes fredag 09.05 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i god tid før møtedato.

Mandag 05.05.2025, kl. 09:00

Digitalt møte på Min side (bate.no)

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Gjerdehagen

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak 2024 på til sammen kr. 40 005,-. Dette fordeles 15 000,- til styreleder, kr. 12 500,- for hvert styremedlem.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40 005. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Ingen forslag ennå - still til valg

Forhåpentligvis kan noen av de nye naboene stille til valg som varamedlem.

684 Sameiet Gjerdehagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		392 436	321 072	392 400
Leieinntekt garasje		51 000	51 000	51 000
Tillegg felleskostnader		34 000	34 000	34 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		40 596	40 596	44 676
Lading el-bil		22 139	56 200	40 200
Sum inntekter		540 171	502 868	562 276
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	40 506	29 096	40 005
Forretningsførerhonorar		21 252	38 992	22 125
Tilleggstjenester forretningsfører		8 894	425	7 425
Revisjonshonorar	2	8 894	8 189	8 500
Drift og vedlikehold	3	211 214	247 464	291 900
TV og/eller internett		43 996	40 595	44 676
Forsikringer		70 420	73 488	75 000
Administrasjonskostnader		9 388	37 124	9 000
Sum kostnader		414 564	475 372	498 631
Driftsresultat		125 607	27 496	63 645
Finansielle poster				
Renteinntekter		10 602	7 876	8 000
Kundeutbytte		681	0	0
Rentekostnader		16 004	15 902	13 167
Netto finanskostnader		4 721	8 026	5 167
Resultat	4	120 886	19 470	58 478

684 Sameiet Gjerdehagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Andre driftsmidler	5	17 949	15 698
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		17 949	15 698
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 115	0
Forskuddsbetalte kostnader		10 778	79 362
Andre fordringer		2 488	23 346
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		358 837	267 592
Sum omløpsmidler		403 218	370 300
SUM EIENDELER		421 167	385 998

684 Sameiet Gjerdehagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		194 564	73 678
Sum egenkapital	6	194 564	73 678
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	187 374	221 301
Sum langsiktig gjeld		187 374	221 301
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		35 430	0
Leverandørgjeld		3 723	90 934
Påløpne renter		76	85
Sum kortsiktig gjeld		39 229	91 019
Sum gjeld		226 603	312 320
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		421 167	385 998

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Erik Håland
Styreleder

Sofiane Abdellaoui
Styremedlem

Hung Pham
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	35 500	25 500
Arbeidsgiveravgift	5 006	3 596
Sum personalkostnader	40 506	29 096

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	5 500	5 500
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 189	61 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	202 785	180 964
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 740	0
Sum	211 214	247 464

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	120 886	19 470
Andre finansielle innbet.	-2 251	0
Avdrag på lån	-33 927	-32 404
Andre finansielle utbetalinger	0	7 365
Endring arbeidskapital	84 708	-5 569
Omløpsmidler	403 218	370 300
Kortsiktig gjeld	39 229	91 019
Arbeidskapital	363 989	279 281

Note 5 - Anleggsmidler

Andel av Øvre Tastarustå Velforening er bokført som eiendel med verdi kr 17 949,-

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	194 564	120 886	73 678
Sum Egenkapital	194 564	120 886	73 678

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Rogaland Sparebank
Formål:	fasademaling
Lånenummer:	32600807926
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.40 %
Beregnet innfridd:	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	360 000
Lånesaldo 01.01:	221 301
Avdrag i perioden:	33 927
Lånesaldo 31.12:	187 374

Resultat og balanse med noter for Sameiet Gjerdehagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Gjerdehagen

Styreleder	Erik Håland (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Hung Pham (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Sofiane Abdellaoui (sign.)	08.04.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Gjerdehagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-09 12:29:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WZJXX-1PT3E-001V4-A7AY-ITR4I-P67QX

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Gjerdehagen

Sameiet Gjerdehagen ligger i Stavanger kommune og består av 17 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 813696282.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Erik Håland

Styremedlem, Hung Pham

Styremedlem, Sofiane Abdellaoui

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter hvor i alt 5 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Ingen planlagte - se velforeningen sine planer ang dugnad til våren.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Ingen innsendte saker til styret.

Godkjenning av utestående fordringer.

Vurdert malerarbeid meldt noe flassing på boder og spiler ved inngangsparti.

HMS-arbeid: Velforeningen har startet anti rotte arbeid. Sikring lekeplass og utskiftning av sand i lekeareal. Resetting av brikker til søppelcontainer vedr. misbruk. Hvis din brikke ikke virker kontakt Velforeningen ved Ole Sleveland

Styrets planer fremover

Hvis noen andre har lyst å bidra med styrearbeid, så må dere melde dere.

I følge fremdriftsplan for maling av sameiets bygninger så er det 2029 - vi må vurdere ny anbudsrunde når tiden nærmer seg.

Forsikringsavtale

Sameiet Gjerdehagen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP891935.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll - Årsmøte 2025

Møtet ble gjennomført digitalt i perioden 21.04.2025 til 25.04.2025

Sak 25/1/1

Åpning av møte

Møtet gjennomføres digitalt på plattformen Bård, og medlemmene deltar ved å logge seg inn og stemme på sakene.

Deltagelse i møtet registreres automatisk når et medlem stemmer digitalt. Det gjøres oppmerksom på at hvert medlem (hustand) har en stemme. Kun et medlem av hver hustand har derfor fått innkalling. Er det flere fra samme hustand som logger inn og stemmer, er det den siste versjonen som blir gjeldende.

Sak 25/1/2

Valg av møteleder

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Vedtak

Ole Andreas Sleveland velges som møteleder.

29 stemmer for det foreslåtte vedtaket

1 blank stemme

Sak 25/1/3

Valg av protokollvitner

Valg av to medlemmer til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Ann Kristin Klausen og Irene Dahl velges til å underskrive protokollen.

27 stemmer for det foreslåtte vedtaket

2 blanke stemmer

Sak 25/1/4

Godkjenning av innkalling og saksliste

Styret foreslår å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på og på sakslisten.

Vedtak

Innkalling og saksliste vedtatt.

28 stemmer for det foreslåtte vedtaket

1 stemme mot det foreslåtte vedtaket

Godkjenne årsregnskapet for 2024

Revidert regnskap for 2024 gjøres opp med et resultat på minus 49.131,- mot et budsjettert overskudd på kr 8.250,-. Dette innebærer at egenkapitalen vår reduseres fra 140.413,- til 91.282,-. Økonomien til velforeningen er tilfredsstillende, men med en reserve som ikke er på mer enn den må være.

Det fremkommer også av regnskapet at vi hadde en inntekt som var 50.000,- bedre enn budsjettert. Dette er en engangs støtte vi klarte å få av Ineo og Skanska for forsinkelse og «leie» av vårt areal som ble benyttet til brakkerigg under bygging av Eplestien. I tillegg skulle det dekke noe av fremtidig kostnad med vedlikehold. Dette satt langt inne hos Skanska og Ineo, for som de sa, så hadde vi jo spart kostnaden på vedlikehold av dette arealet i 10 år. Med en pris på ca. 25.000,- per år til gartner innebærer dette en «besparelse» på ca. 250.000,-.

Ekstraarealet vi overtok i 2024 koster oss ca. 2.000,- ekstra i gartner tjenester per måned.

I tillegg hadde vi budsjettert med 30.000,- i salting og snørydding, men endte dessverre opp med en kostnad på nesten 100.000,-. Dette er alltid en kostnad som er vanskelig å budsjettere. I tillegg er det også en avveining av omfanget. Noen ønsker mer salting og rydding, mens andre synes de er for mye. Vi får som kjent det vi betaler for.

Vi besluttet i fjor å øke medlemskontingenten fra 2000,- til 2500,- per medlem per år fra 2025. Vi har nå overtatt siste del av fellesarealet i nordvestre hjørnet. Alle lekeapparater har ikke lenger garanti og i tillegg er nytt tilleggsareal årsaken til at våre kostnader øker. Med en kontingent inngang på 332.500,- bør vi klare oss med dagens kostnader.

Vedtak

Det fremlagte Årsregnskapet for 2024 godkjennes og fjorårets underskudd dekkes av egenkapitalen.

27 stemmer for det foreslåtte vedtaket

1 blank stemme

Informasjon om styrets arbeid

Styret fremlegger en beskrivelse av styrets arbeid det siste året. Dette er kun en orienteringssak og skal derfor ikke stemmes over.

Fastsettelse av kontingenten for 2026, samt orientering om budsjettet for 2025.

Styret håper at selv med økte kostnader så vil medlems kontingenten kunne holdes uendret også 2026.

I budsjettet for 2025 som er vedlagt til orientering og som dere finner i høyre kolonne i regnskapet, har vi budsjettert med inntekter på kr 322.500,- og kostnader på totalt 324.319,-, noe som vil gi et resultat før finanskostnader på 8.181,- for 2025. Vi antar dette vil være tilstrekkelig og foreslår at medlemskontingenten for 2026 beholdes uendret på 2.500,-

Vedtak

Medlemskontingenten beholdes på 2.500,- per år per husholdning også i 2026.

26 stemmer for det foreslåtte vedtaket

2 blanke stemmer

Innkomet forslag fra Simonsen i Gjerdehagen 60, 3.etg.

"Foreslår at noe gjøres ang kjøring inne på område.

Foreslår en enkel metode der en liten enkel bom kreves på hoved innkjøring, og at en person fysisk må åpne før innkjøring.

Vei ned mot bosscontainer mellom rekke sperres med betongkloss.

Vei ut mellom 58 og inngang 60 mot gangvei nord, også sperres med betongkloss.

Ønsker også vern av beplantning og plen i sving foran 58 og inngang 60.

Dette koster veldig lite, og øker trivsel for beboere, særlig beboere i første etasjene, der frontlys rettes rett inn i leilighetene.

Kan dokumentere nå senest med bilder, der 3 biler midnatt står med motor igang og fullt lys utenfor inngang 58, og dette er ikke et engangstilfelle..

Med vennlig hilsen

Forslagsstiller

Odd Samuelsen

Leilighet 301. Gjerdehagen 60."

Styret behandlet forslaget fra Simonsen på sitt styremøte torsdag 10. april og fattet følgende vedtak:

Et enstemmig styre anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget fra Simonsen.

Styrets begrunnelse er at en bom vil måtte vedlikeholdes (ekstra kostnader) og ikke minst må den lukkes etter bruk, noe vi ikke tror vil være vellykket. Blir den stående åpen har den ingen hensikt. Betong stengsler på andre sykkel og gangstier på området vil være til hindring for alle utrykningskjøretøy og sykefrakter. Videre vil dette også skape store hindringer for flyttebiler og ikke minst posttjenester.

Det anbefales heller at styret blir flinkere til å sende melding om at det er forbudt med bilkjøring på våre gang- og sykkelstier. Vi oppfordrer i stedet alle våre medlemmer om å påpeke ulovlig kjøring på området direkte til den det måtte gjelde.

Vedtak

Det stemmes for styrets forslag om ikke å stenge gangsti med bom og betong klosser.

20 stemmer for det foreslåtte vedtaket

6 stemmer mot det foreslåtte vedtaket

2 blanke stemmer

Sak 25/1/9

Fastsettelse av styrehonorar

Det er i regnskapet for 2025 avsatt 30.000,- til styrehonorar.

Vedtak

Styret ber om godkjenning av et honorar på 30.000,- som vil fordeles internt i styret.

28 stemmer for det foreslåtte vedtaket

1 blank stemme

Sak 25/1/10

Valg av styremedlem

Styremedlem Inger Meltzer og Edin Lubovac er på valg i år. Inger har takket ja til gjenvalg. Edin ber om avløsning.

Det må derfor velges 2 styremedlemmer for en periode på 2 år.

Valgkomiteens forslag er til kandidater er Inger Meltzer og Vetle Forgaard.

Begge er forspurt og har takket ja!

Vedtak

Valgkomiteens forslag godkjennes.

27 stemmer for det foreslåtte vedtaket

2 blanke stemmer

Sak 25/1/11

Valg av varamedlem

Varamedlem velges alltid for en periode på 1 år. Alle varamedlem er derfor på valg i år. Valgkomiteen fått aksept fra følgende kandidater:

Anne Kristin Klausen og Irene Dahl har begge takket ja til gjenvalg. I tillegg er Irene Våge forspurt og har takket ja.

Vedtak

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer for 1 år godkjennes.

26 stemmer for det foreslåtte vedtaket

2 blanke stemmer

Sak 25/1/12

Valg av kandidat valgkomite

Birgitte Meling er på valg i år og har takket ja til gjenvalg for 2 år.

Vedtak

Styrets forslag til medlem av valgkomiteen godkjennes!

27 stemmer for det foreslåtte vedtaket

2 blanke stemmer

Sak 25/1/13

Valg av revisor

Vår dyktige revisor Ørjan E. Omdal er igjen på valg. Også han har takket ja til gjenvalg.

Vedtak

Valgkomiteens forslag til gjenvalg av revisor godkjennes.

28 stemmer for det foreslåtte vedtaket

1 blank stemme

Dette dokumentet er signert av:

Irene Dahl

05.10.1961

Signert: 25.04.2025 13:01

Signert med BankID

Ole Andreas Sleveland

28.07.1948

Signert: 25.04.2025 11:12

Signert med BankID

Ann Kristin Klausen

11.01.1966

Signert: 25.04.2025 11:48

Signert med BankID

Du kan bruke denne linken for å verifisere signaturen på dokumentet og sjekke at dokumentet ikke er endret etter at det ble signert: <https://brd.no/signing/validate>



Øvre Tastarustå Velforening

Innkalling - Årsmøte 2025

Møtet gjennomføres digitalt i perioden 21.04.2025 til 25.04.2025

Sak 25/1/1

Åpning av møte

Møtet gjennomføres digitalt på plattformen Bård, og medlemmene deltar ved å logge seg inn og stemme på sakene.

Deltagelse i møtet registreres automatisk når et medlem stemmer digitalt. Det gjøres oppmerksom på at hvert medlem (hustand) har en stemme. Kun et medlem av hver hustand har derfor fått innkalling. Er det flere fra samme hustand som logger inn og stemmer, er det den siste versjonen som blir gjeldende.

Sak 25/1/2

Valg av møteleder

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Andreas Sleveland velges som møteleder.

Sak 25/1/3

Valg av protokollvitner

Valg av to medlemmer til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ann Kristin Klausen og Irene Dahl velges til å underskrive protokollen.

Godkjenning av innkalling og saksliste

Styret foreslår å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på og på sakslisten.

Forslag til vedtak

Innkalling og saksliste vedtatt.

Godkjenne årsregnskapet for 2024

Revidert regnskap for 2024 gjøres opp med et resultat på minus 49.131,- mot et budsjettert overskudd på kr 8.250,-. Dette innebærer at egenkapitalen vår reduseres fra 140.413,- til 91.282,-. Økonomien til velforeningen er tilfredsstillende, men med en reserve som ikke er på mer enn den må være.

Det fremkommer også av regnskapet at vi hadde en inntekt som var 50.000,- bedre enn budsjettert. Dette er en engangs støtte vi klarte å få av Ineo og Skanska for forsinkelse og «leie» av vårt areal som ble benyttet til brakkerigg under bygging av Eplestien. I tillegg skulle det dekke noe av fremtidig kostnad med vedlikehold. Dette satt langt inne hos Skanska og Ineo, for som de sa, så hadde vi jo spart kostnaden på vedlikehold av dette arealet i 10 år. Med en pris på ca. 25.000,- per år til gartner innebærer dette en «besparelse» på ca. 250.000,-.

Ekstraarealet vi overtok i 2024 koster oss ca. 2.000,- ekstra i gartner tjenester per måned.

I tillegg hadde vi budsjettert med 30.000,- i salting og snørydding, men endte dessverre opp med en kostnad på nesten 100.000,-. Dette er alltid en kostnad som er vanskelig å budsjettere. I tillegg er det også en avveining av omfanget. Noen ønsker mer salting og rydding, mens andre synes de er for mye. Vi får som kjent det vi betaler for.

Vi besluttet i fjor å øke medlemskontingenten fra 2000,- til 2500,- per medlem per år fra 2025. Vi har nå overtatt siste del av fellesarealet i nordvestre hjørnet. Alle lekeapparater har ikke lenger garanti og i tillegg er nytt tilleggsareal årsaken til at våre kostnader øker. Med en kontingent inngang på 332.500,- bør vi klare oss med dagens kostnader.

Forslag til vedtak

Det fremlagte Årsregnskapet for 2024 godkjennes og fjorårets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Sak 25/1/6

Informasjon om styrets arbeid

Styret fremlegger en beskrivelse av styrets arbeid det siste året. Dette er kun en orienteringssak og skal derfor ikke stemmes over.

Sak 25/1/7

Fastsettelse av kontingenten for 2026, samt orientering om budsjettet for 2025.

Styret håper at selv med økte kostnader så vil medlems kontingenten kunne holdes uendret også 2026.

I budsjettet for 2025 som er vedlagt til orientering og som dere finner i høyre kolonne i regnskapet, har vi budsjettet med inntekter på kr 322.500,- og kostnader på totalt 324.319,-, noe som vil gi et resultat før finanskostnader på 8.181,- for 2025. Vi antar dette vil være tilstrekkelig og foreslår at medlemskontingenten for 2026 beholdes uendret på 2.500,-

Forslag til vedtak

Medlemskontingenten beholdes på 2.500,- per år per husholdning også i 2026.

Innkomet forslag fra Simonsen i Gjerdehagen 60, 3.etg.

"Foreslår at noe gjøres ang kjøring inne på område.

Foreslår en enkel metode der en liten enkel bom kreves på hoved innkjøring, og at en person fysisk må åpne før innkjøring.

Vei ned mot bosscontainer mellom rekke sperres med betongkloss.

Vei ut mellom 58 og inngang 60 mot gangvei nord, også sperres med betongkloss.

Ønsker også vern av beplantning og plen i sving foran 58 og inngang 60.

Dette koster veldig lite, og øker trivsel for beboere, særlig beboere i første etasjene, der frontlys rettes rett inn i leilighetene.

Kan dokumentere nå senest med bilder, der 3 biler midnatt står med motor igang og fullt lys utenfor inngang 58, og dette er ikke et engangstilfelle..

Med vennlig hilsen

Forslagsstiller

Odd Samuelsen

Leilighet 301. Gjerdehagen 60."

Styret behandlet forslaget fra Simonsen på sitt styremøte torsdag 10. april og fattet følgende vedtak:

Et enstemmig styre anbefaler årsmøtet å stemme i mot forslaget fra Simonsen.

Styrets begrunnelse er at en bom vil måtte vedlikeholdes (ekstra kostnader) og ikke minst må den lukkes etter bruk, noe vi ikke tror vil være vellykket. Blir den stående åpen har den ingen hensikt. Betong stengsler på andre sykkel og gangstier på området vil være til hindring for alle utrykningskjøretøy og sykefrakter. Videre vil dette også skape store hindringer for flyttebiler og ikke minst posttjenester.

Det anbefales heller at styret blir flinkere til å sende melding om at det er forbudt med bilkjøring på våre gang- og sykkelstier. Vi oppfordrer i stedet alle våre medlemmer om å påpeke ulovlig kjøring på området direkte til den det måtte gjelde.

Forslag til vedtak

Det stemmes for styrets forslag om ikke å stenge gangsti med bom og betong klosser.

Sak 25/1/9

Fastsettelse av styrehonorar

Det er i regnskapet for 2025 avsatt 30.000,- til styrehonorar.

Forslag til vedtak

Styret ber om godkjenning av et honorar på 30.000,- som vil fordeles internt i styret.

Sak 25/1/10

Valg av styremedlem

Styremedlem Inger Meltzer og Edin Lubovac er på valg i år. Inger har takket ja til gjenvalg. Edin ber om avløsning.

Det må derfor velges 2 styremedlemmer for en periode på 2 år.

Valgkomiteens forslag er til kandidater er Inger Meltzer og Vetle Forgaard.

Begge er forspurt og har takket ja!

Forslag til vedtak

Valgkomiteens forslag godkjennes.

Sak 25/1/11

Valg av varamedlem

Varamedlem velges alltid for en periode på 1 år. Alle varamedlem er derfor på valg i år. Valgkomiteen fått aksept fra følgende kandidater:

Anne Kristin Klausen og Irene Dahl har begge takket ja til gjenvalg. I tillegg er Irene Våge forspurt og har takket ja.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer for 1 år godkjennes.

Sak 25/1/12

Valg av kandidat valgkomite

Birgitte Meling er på valg i år og har takket ja til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til medlem av valgkomiteen godkjennes!

Sak 25/1/13

Valg av revisor

Vår dyktige revisor Ørjan E. Omdal er igjen på valg. Også han har takket ja til gjenvalg.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens forslag til gjenvalg av revisor godkjennes.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Gjerdehagen.

Onsdag 21.05.2025, kl. 19:00

Lekeklassen vis a vis Gjedehegen 52

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

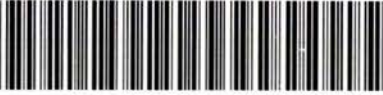
Styret
Sameiet Gjerdehagen

2. Valg av 1 styremedlem for 2 år

Hung Pham stiller til gjengvalg som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Hung Pham velges som styremedlem for 2 år.

KLUGE Advokat
 Postboks 277
 4066 Stavanger
 Org.nr. 913 296 117



Doknr: 1058700 Tinglyst: 12.11.2015
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi 11/10-15

M. Ianniello
 Marianne D. Ianniello
 Kluge Advokatfirma AS

ERKLÆRING

I det følgende benevnes eierseksjonssameiene på gnr. 28 bnr. 3657 og gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune som Rettighetshaverne.

Eierseksjonssameiene Øvre Tastarustå Blokk Felt C (~~gnr./bnr. 28/3707~~) og Øvre Tastarustå Rekkehus Felt C (~~gnr./bnr. 28/3706~~), som er hjemmelshaver til gnr. 328 bnr. 3 i Stavanger kommune (heretter benevnt Eiendommen), erklærer med dette at:

- Rettighetshaverne/deres beboere skal ha evigvarende rett til adkomst over Eiendommen hvor vist med grønt på vedlagte kart (bilag 1). Adkomstretten gjelder frem til gnr. 328 bnr. 2.

For utøvelse av ovennevnte rettighet er Rettighetshaverne forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold av port inn til Eiendommen, parkeringsareal m.v. med et årlig beløp stort kr. 1.500,- (heretter benevnt Bidraget). Bidraget skal justeres årlig i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Første justering skjer 01.01.2016, og da med basis i indekstallet for måneden nærværende erklæring er signert.

Bidraget betales a konto én gang i året, senest innen 1. januar hvert år. Betaling skjer til Eiendommens hjemmelshaver eller andre utpekt av denne. Rettighetshavere som misligholder sine økonomiske forpliktelser etter ovennevnte, har ikke adgang til å utøve sine rettigheter så lenge misligholdet vedvarer.

Denne erklæringen kan tinglyses som et hefte på gnr. 328 bnr. 3 i Stavanger kommune og kan ikke avlyses uten samtykke fra hver av Rettighetshaverne.

Stavanger, den 10/01 2015
Kjersti L. Pedersen
 For Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus Felt C
 MALIN KJERSTI L. PEDERSEN

Stavanger, den 18/10 2015
Asle Risa
 For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt C
 OLE ANDREAS SLEVELAND

Stavanger, den 13/16 2015
Arne Yrke
 For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
 ARNE YRKE

Stavanger, den 17/5 2015
Kenneth Bjerkan
 For Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus Felt A
 KENNETH BJERKAN
 orgnr. 813 696 282
 (gnr. 28 bnr. 3658)

Stavanger, den 15/9 2015
Camilla Lunde
 For Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus C
 CAMILLA LUNDE orgnr. 915 588 050

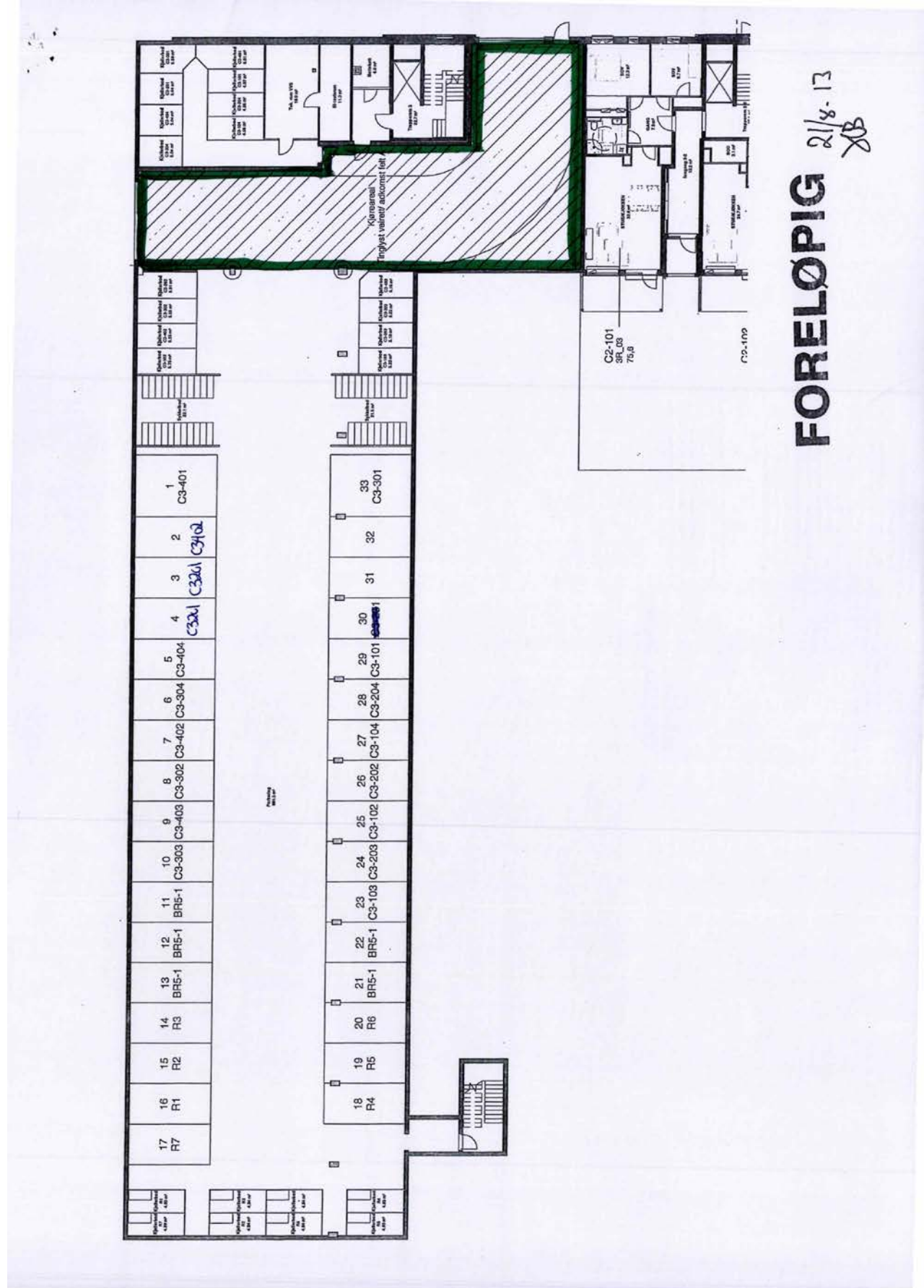
Stavanger, den 18/10 2015
Asle Risa
 For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt C
 orgnr. 915 525 849

Stavanger, den 15/16 2015
Svein Jusland
 For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
 orgnr. 913 463 889

Stavanger, den 18/6 2015 (gnr. 28 bnr. 3657)
Shahla J. Rypdal
 For Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus Felt A
 SHAHLA J. RYPDAL

Mads Henrik Eriksen Spædberg
 MADS HENRIK ERIKSEN SPÆDBERG
 STYRELEDER I SAMEIET ØVRE TASTARUSTÅ
 BLOKK FELT A

Vår ref.: 311655-001/929237/v1



FORELØPIG
21/8-13
XOB



KLUGE Advokatfirma AS

Postboks 277

4066 Stavanger

Org.nr. 913 296 117

ERKLÆRING

Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A, org. nr. 913 463 889, som er eier av gnr. 28 bnr. 3657 i Stavanger kommune, gir med dette følgende rettigheter knyttet til eiendommen:

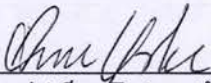
Samtlige seksjoner i eierseksjonssameiet som er eller blir etablert på eiendommen gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til å bruke heis og trappehus som tilkomst til parkeringskjeller.

For utøvelse av ovennevnte rettigheter skal seksjonene i sameiet som er eller blir etablert på eiendommen gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune bidra med dekning av 17/65 deler av utgiftene til drift, vedlikehold og reparasjoner av heis og trappehus.

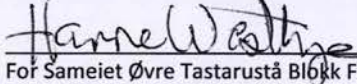
Betaling skjer i henhold til faktura etter at arbeidene er utførte og til samme vedkommende som Bidraget.

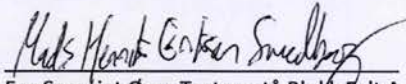
Nærværende erklæring kan tinglyses på gnr. 28 bnr. 3657 i Stavanger kommune.

Stavanger, den 15/6 20__


For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
ARNE VREKE


For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
SVEIN JMSLAND


For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
HANNE B. WESTLYE


For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt A
MADS HENRIK ERIKSEN SMEDBERG

Rett kopi


Anita Brattveit
Kluge Advokatfirma AS



Doknr: 624928 Tinglyst: 08.07.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KLUGE Advokatfirma AS

Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 913 296 117

Rett kopi 15/10-15

Side 1 av 2

Marianne D. Ianniello
KLUGE Advokatfirma AS
ERKLÆRING

Skanska Bolig AS, org. nr. 979 476 256, som er eier av gnr. 328 bnr. 2 i Stavanger kommune (heretter benevnt "Eiendommen"), gir med dette følgende rettigheter knyttet til Eiendommen:

1 PARKERING

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3657 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i Eiendommen: Snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 og 48.

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i Eiendommen: Snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17.

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3657 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to parkeringsplasser i Eiendommen: Snr. 27, 35, 46

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to parkeringsplasser i Eiendommen: Snr. 17

To parkeringsplasser nr. 70 og 71 ihht til parkeringsplanen skal være felles for samtlige rettighetshavere på Eiendommen til bruk for lading av el-biler.

Skanska Bolig AS, org. nr. 979 476 256, skal ha evigvarende rett til 3 parkeringsplasser i Eiendommen.

Den nærmere fordelingen av parkeringsplasser følger av en parkeringsplan som forvaltes av Eiendommens styre, i henhold til sameieavtale for Eiendommen.

De rettigheter som fremkommer overfor kan transporteres til seksjoner innenfor sameiene. Rette vedkommende til å samtykke til tinglysing av transporten er da hjemmelshavere til den seksjon som transporterer rettigheten bort fra seg. Skanska Bolig AS er rette vedkommende til å samtykke til transport for de rettighetene som tilhører Skanska Bolig AS.

2 BODER

Samtlige seksjoner i eierseksjonssameiene på eiendommene gnr. 28 bnr. 3657 og gnr. 28 bnr. 3658 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én bod hver på Eiendommen.

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3657 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to boder i Eiendommen: Snr. 46 og 48.

Den nærmere fordelingen av bodene følger av en bodplan som forvaltes av Eiendommens styre i henhold til sameieavtale for Eiendommen.

De rettigheter som fremkommer overfor kan transporteres til seksjoner innenfor sameiene. Rette vedkommende til å samtykke til tinglysing av transporten er da hjemmelshavere til den seksjon som transporterer rettigheten bort fra seg. Skanska Bolig AS er rette vedkommende til å samtykke til transport for de rettighetene som tilhører firmaet.

Doknr: 1058753 Tinglyst: 12.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 2

Side 2 av 2

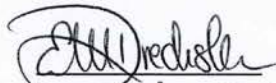
2 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN


Rettighetshavere er gjennom medlemskap i sitt eierseksjonssameie forpliktet til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold, herunder til dekning av utgifter i den forbindelse. Skanska Bolig AS bidrar ikke til drift og vedlikehold av Eiendommen.

Nærværende erklæring kan tinglyses på gnr. 328 bnr. 2 i Stavanger kommune.

Stavanger, den 13/10 2015

For Skanska Bolig AS


Elisbeth Hæhle Drechsel


Espen Ekeblad

Side 2 av 2

Nabolagsprofil

Gjerdehagen 34 - Nabolaget Tastaveden sørvest/Tastarustå Sør - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



Offentlig transport

Granittveien Linje 5, X71, N89	3 min	0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min	5.5 km
Stavanger Sola	20 min	

Skoler

Teinå skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	8 min	0.7 km
Tasta skole (1-7 kl.) 373 elever, 19 klasser	12 min	1 km
Vardenes skole (1-7 kl.) 333 elever, 28 klasser	14 min	1.2 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	4 min	0.3 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	18 min	1.4 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	7 min	2.6 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	7 min	3.2 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Tasta	6 min
Tasta Senter	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

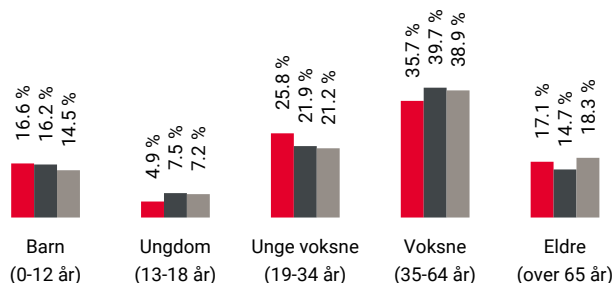
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Tastarustå (1-5 år) 90 barn	6 min	0.5 km
Trollberget barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min	0.7 km
Gullfaks barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min	0.8 km


Dagligvare


Coop Extra Tasta Post i butikk	4 min	0.3 km
Helgø Meny Tasta PostNord	7 min	0.6 km




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

Sport

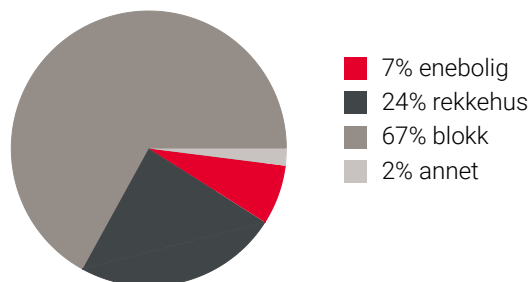
 Tastarustå skole 5 min 
Aktivitetshall, friidrett, sandvolleybal... 0.4 km

 Tasta idrettspark 6 min 
Ballspill, basket, fotball, sandvolleyba... 0.5 km

 Toppform Tr.senter avd. Tasta 6 min 

 SATS Tasta 7 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

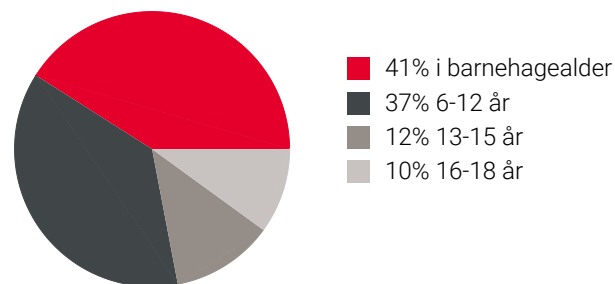


Varer/Tjenester

 Alti Tasta 7 min 

 Apotek 1 Tasta 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

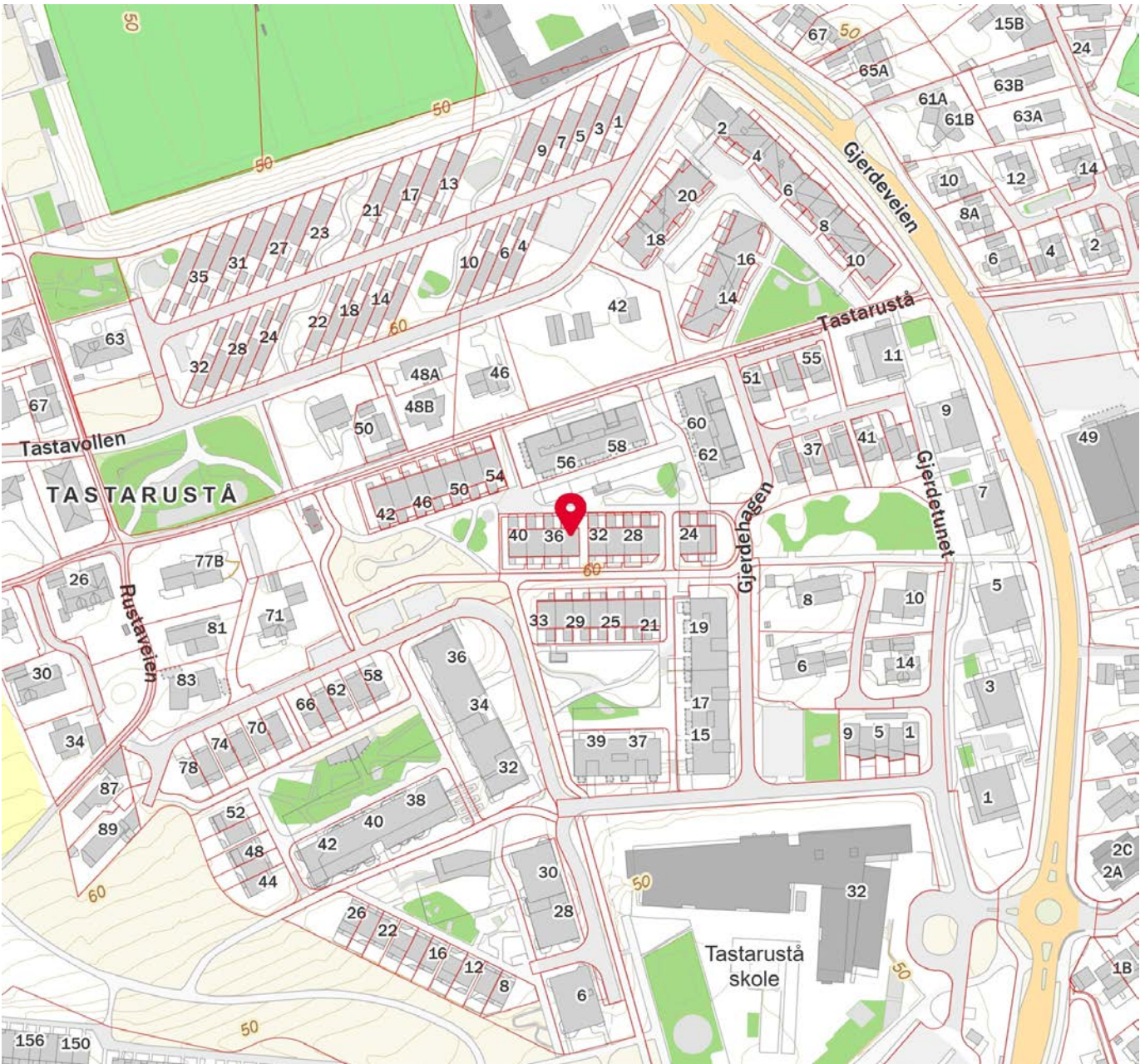
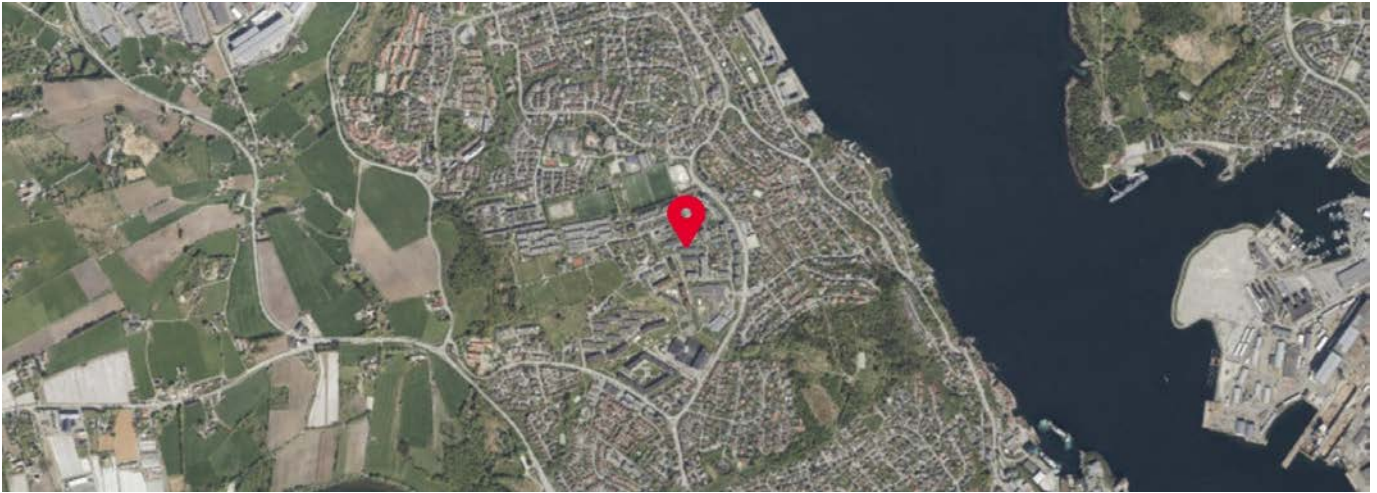


0% 46%

 Tastaveden sørvest/Tastarustå Sør
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gjerdehagen 34
4027 STAVANGERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer VærstadTelefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre