PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

GJERDEBAKKEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enderekkehus

Gjerdebakken 9 , 4027 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 3629, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2836 **Eiendomsverdi ref nr:** PN1156

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

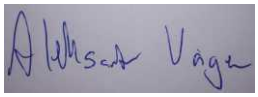
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enderekkehus oppført i 2015 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med fasadeplater.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er pulttak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 4 soverom og en utvendig bod.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med uteområder og bed.

Boligen er oppvarmet via vannbåren varme og konvektorer.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enderekkehus - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Boligen har papptekking som taktekking.
Tekkingen er fra byggeår.

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av fasadeplater.

Boligens takform er pulttak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Taket er isolert ned mot boligen, og er luftet via utvendige spalter.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2014.
Boligen har 4 vinduer fra 2026.
Vinduene er av tre, og har 3-lags glass.

Boligen har en hovedytterdør av tre, med 2-lags glass.
Døren er fra 2014.
Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2014.

Det er en balkong utenfor stuen i 3. etasje, på 17m2.
Det er terrassebord som gulv.
Rekkverket er tett, og er av fasadeplater, med en høyde på 107 cm.
Det er papptekking som membran ned mot etasjen under.

Det er en platting på baksiden av boligen.
Plattingen er på 44m2.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvene. Gangen i 1. etasje har flis. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg/tak.
Gulvet i 3. etasje er fra 2026.
Takhøyden i 3. etasje er på 2,85 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har både åpne og lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et frittstående badekar.
Det er også opplegg til vaskemaskin.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad 2. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Vaskerom 2. etasje:
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet.

Det er opplegg til vaskemaskin, fordelerskap, ventilasjonsanlegg og fordelerstokk.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Bjerks Trevarefabrikk.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en laminatplate som backsplash.

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på vaskerommet i 2. etasje.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet i 2. etasje.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler på vaskerommet i 2. etasje.

Boligen har vannbåren varme på badene og gangen i 1. etasje.
Det er en radiator på soverom 2 i 1. etasje, samt stuen i 2. og 3. etasje.
Anlegget er koblet til sentral/fjernvarmeanlegg.
Fordelerstokken er plassert på vaskerommet i 2. etasje.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Det foreligger samsvarserklæring fra nytt anlegg i 2015.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenerende masser og drensrør fra byggeår.
Boligen er plassert over bakkenivå.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong med stripefundament, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

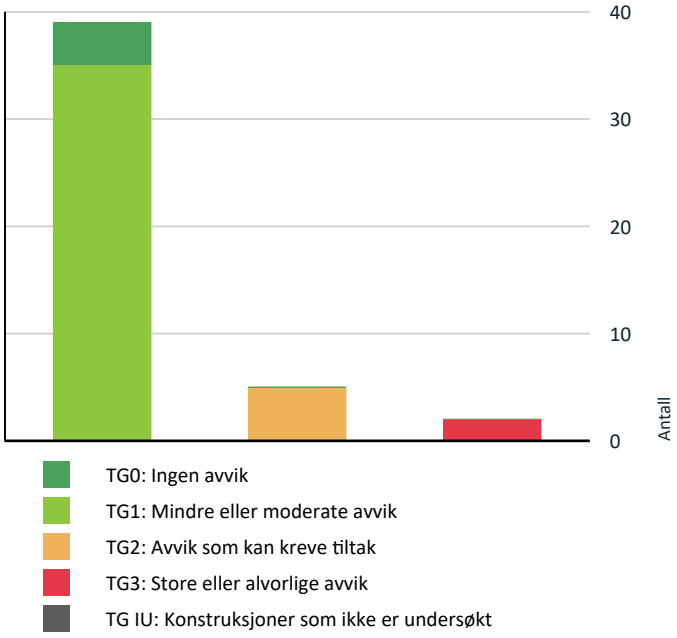
Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

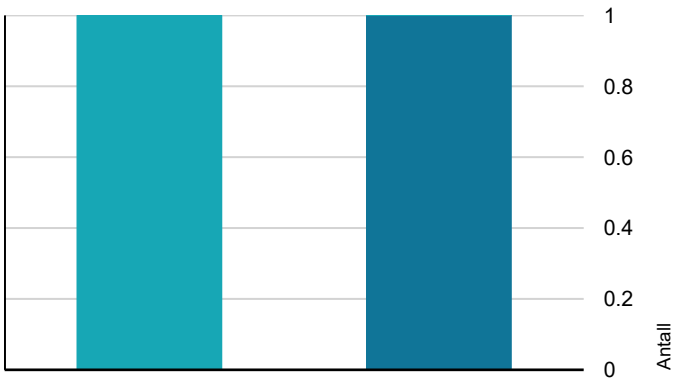
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 1	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 1	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har papptekking som taktekking.
Tekkingen er fra byggeår.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av fasadeplater.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er pulttak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår.
Taket er isolert ned mot boligen, og er luftet via utvendige spalter.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2014.

TG 0 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har 4 vinduer fra 2026.
Vinduene er av tre, og har 3-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påbegynnende råte i åpningsvinduet på soverom 1 i 2. etasje.
Det er også påbegynnende råte i vinduet på kjøkkenet, med åpningsdel.
Det er også råte i vinduet på gangen i 1. etasje.
Det er råte i vindu i 3. etasje, ut mot parkeringsplass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en hovedytterdør av tre, med 2-lags glass.
Døren er fra 2014.

TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dette punktet gjelder:
Balkongdøren i 3. etasje, terrassedør 1. etasje
Dørene har råteskader

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen i 3. etasje, på 17m2.
Det er terrassebord som gulv.
Rekkverket er tett, og er av fasadeplater, med en høyde på 107 cm.
Det er papptekking som membran ned mot etasjen under.

Det er en platting på baksiden av boligen.
Plattingen er på 44m2.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvene. Gangen i 1. etasje har flis. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg/tak.
Gulvet i 3. etasje er fra 2026.
Takhøyden i 3. etasje er på 2,85 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1 cm. Det er målt på gangen og soverom 2.

2. etasje: 1,2 cm. Det er målt på soverom 1 og stuen/kjøkkenet.
3. etasje: 0,8 cm.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har både åpne og lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelser fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er i våtsonen til badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av badekaret er ikke dette en utfordring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen/membranoppbretten er 1 cm over flis.
Det er svakt fall mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 0,5-1,2 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt et hjelpesluk i motsatt ende.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et frittstående badekar.
Det er også opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot badekaret.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelser fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et eldre skruehull i våtsonen til dusjen. Hullet er tapet over.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2,5 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv, med svakt fall mot hjelpesluket.
Dusjsonen er nedsenket med 0,5-1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall mot sluket.

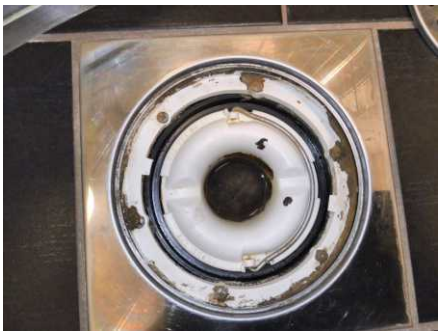
2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt et hjelpesluk ved baderomsmøbelet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelser fra byggeår.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har ikke 1:100-fall, iht. krav fra byggeår.
Det er en noe liten oppbrett ved rørgjennomføringen i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres membranoppbrett på 2,5 cm over flis ved rørgjennomføringen for økt sikkerhet mot følgeskader ved vannsøl eller vannlekkasje.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin, fordelerskap, ventilasjonsanlegg og fordelerstokk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt i gulvet ved rørgjennomføringene til vannbåren varme.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Bjerks Trevarefabrikk.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en laminatplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på vaskerommet i 2. etasje.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet i 2. etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

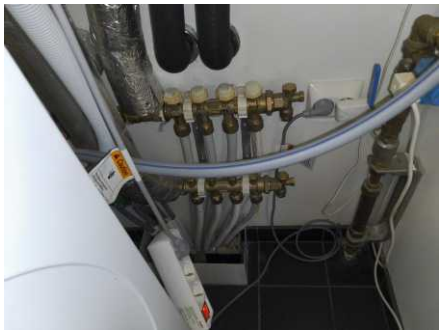
Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler på vaskerommet i 2. etasje.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme på badene og gangen i 1. etasje.
Det er en radiator på soverom 2 i 1. etasje, samt stuen i 2. og 3. etasje.
Anlegget er koblet til sentral/fjernvarmeanlegg.
Fordelerstokken er plassert på vaskerommet i 2. etasje.



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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Det foreligger samsvarserklæring fra nytt anlegg i 2015.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenerende masser og drensrør fra byggeår.
Boligen er plassert over bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong med stripefundament, fra byggeår.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/is om vinteren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

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

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

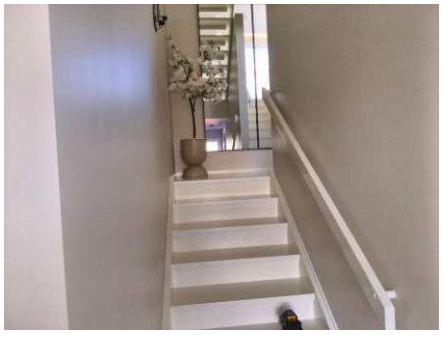
⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke tilstrekkelig med rømningsveier fra 3. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Eier har håndløperne liggende i boden.
For å lukke avviket vedrørende rømningsveier, bør det etableres en brannstige fra 3. etasje.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

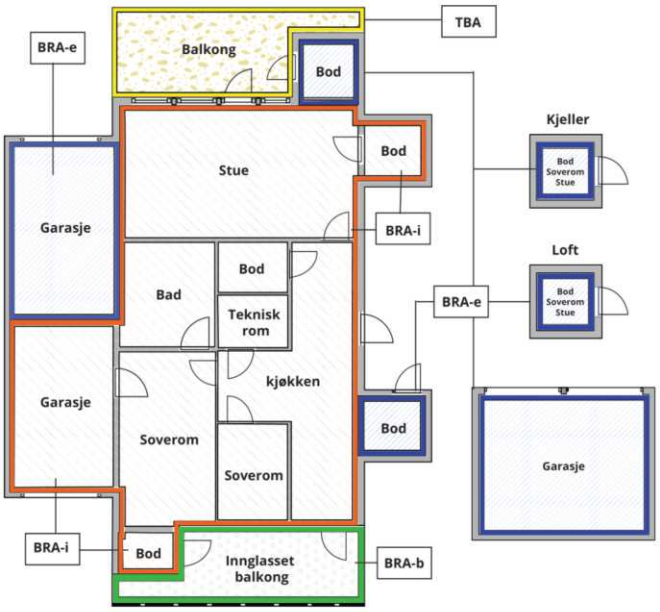
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	57			57	44
2. etasje	68			68	
3. etasje	47			47	17
SUM	**172**				**61**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2		
2. etasje	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2		
3. etasje	Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Erik Schau Ydstebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3629		1	52.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gjerdebakken 9

Hjemmelshaver

Ydstebø Erik Schau, Ydstebø Marianne Schau

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med uteområder og bed.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om pliktig medlemsskap i velforening, samt om vann/kloakkledning.
Det foreligger en sameiebrøk på 161/805.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260041

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Schau Ydstebø	Marianne Schau Ydstebø

Gateadresse
Gjerdebakken 9

Poststed	Postnr
STAVANGER	4027

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260041

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært: Laget vannuttak til vaskemaskin på vaskerom, 2.etg. Egeninnsats 2024: Byttet baderomsinnredning på begge bad. Byttet blandebatterier til dusj begge bad.
Arbeid utført av	24/7 Rørleggervakten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført arbeid av faglærte ved Hellvik Hus AS: Utbedret en formentlig teipfeil over vinduer i 3.etg mot terrasse. Feil har over tid medført råteskade i vinduene ved terrassen og fuktinntrenging under vinduene. Forsikringssak i 2025 medførte bytte av parkett i 3.etg og to vinduer.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byttet: 3.etg: Byttet begge vinduer mot terrasse grunnet råte i nedre del av vinduskarm. 2.etg: Byttet stort vindu mot parkeringsplass grunnet mindre råte nedre del venstre vertikalkarm. 1.etg: Byttet stort vindu mot hage grunnet mindre råte to steder i høyre vertikalkarm. Etter takstmanns befaring ble vi gjort kjent med: 3.etg: Vindu mot P-plass: Påbegynnende råte nedre del av vertikalkarm (Funnet av eier og faglært fra Hellvik Hus). 3.etg: Mindre påbegynnende råte i nedre del av dørblad, terrassedør. 2.etg: Mindre påbegynnende råte svingvindu, blått soverom. 2.etg: Mindre påbegynnende råte svingvindu, kjøkken. 1.etg: Vindu mot P-plass: Råte nedre del av venstre vertikalkarm. 1.etg: Mindre påbegynnende råte i nedre del av dørblad, terrassedør.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert plugg på ny platetopp og stekeovn iht. forskrift. Dato 17.12.24.
Arbeid utført av	E-Tech Elektro Innstalasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260041

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifm bytting av vinduer i 1, 2 og 3.etg. Nye teiper og tilknyttede asfaltplater ifm nye vinduer.
Arbeid utført av	Hellvik Hus AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260041

Tilleggskommentar

Nytt på kjøkken: - Sprøytelakkerte fronter 2025. - Nye messinghåndtak 2025. - Ny benkeplate, bakplate, vask, blandebatteri 2024. - Ny stekeovn og induksjonstopp 2024. Lys: - Montert nye lyskilder i aluminiumsprofil i 1.etg, 2.etg og 3.etg i form av Philips HUE, app styrt. Maling: - Alle rom, alle vegger og tak er nymalt i 2024 (minus vaskerom). Rensing av ventilasjonsanlegg: - Renset av faglærte 19.12.24. - Nye filter 2025. Garderober: - Ny garderobe gang 1.etg, 2024. - Ny garderobe soverom 1.etg mot hage, 2024. Bad 1.etg: - Nytt badekar 2025. Hage: - Ny plen, type ferdigplen sommeren 2025. - Hovedvannkran foreligger midt i plenen. Merket med horisontal og vertikal stålpinne inntil murkant. Kan påvises av selger.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260041

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Ydstebø	4e54b88e77e3f5a4aca2e e39d7a6c5853089941e	27.03.2026 19:57:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne schau Ydstebø	51b2ebaa8c2ecc266bcb9 8bf039ae47f8955d84d	27.03.2026 19:59:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260041

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **Gjerdebakken 9, 4027 STAVANGER**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276722**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300296035**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **3629**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **172,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **94,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **85,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 220 kWh**

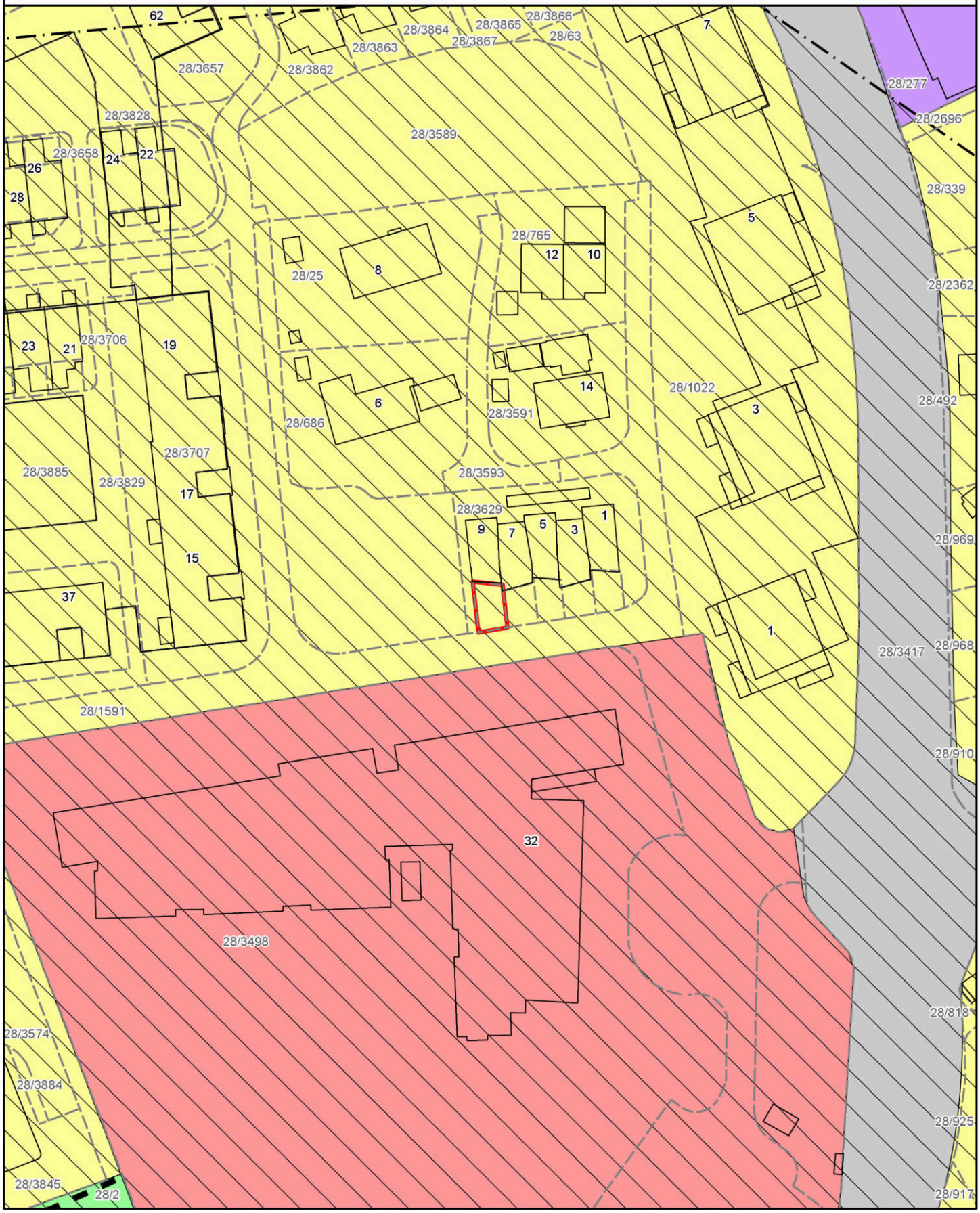
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/3629/0/1
Dato: 2026-03-23
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



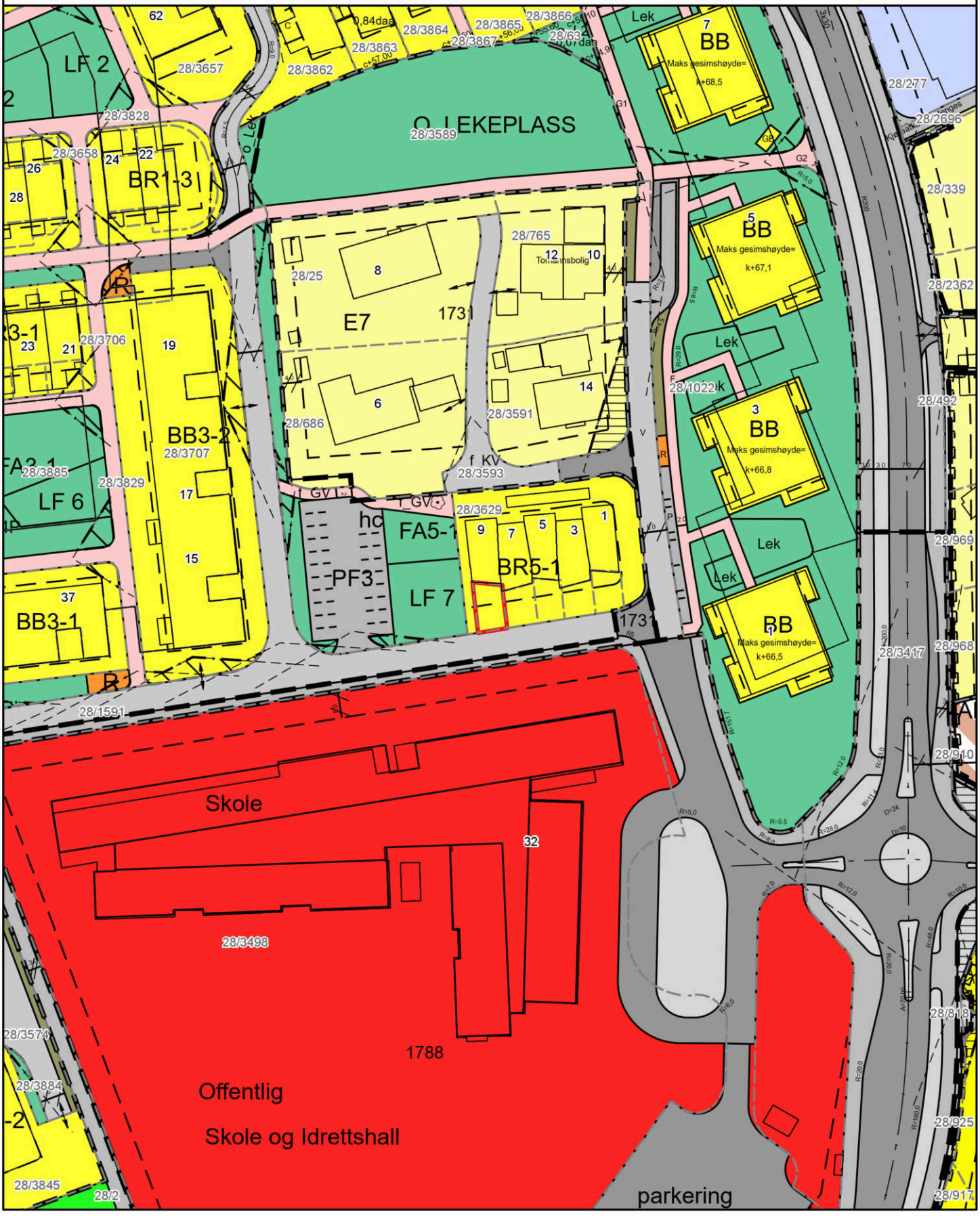
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/3629/0/1
Dato: 2026-03-23
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2364P
Ikrafttredelsesdato: 16.6.2011

Stavanger kommune

N



Bestemmelser for

Plan nr. 2364P, detaljregulering for felt B5 i plan 1731 Tastarustå,Tasta bydel

Vedtatt av Kommunalstyret for byutvikling 16.06.2011 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 19.03.2012	Endret § 5.5 og § 5.6	pbl § 12-14
KBU 07.03.2019	Tilføyelse i § 5.1	pbl § 12-14
Delegert 16.04.2024	Endret § 5.2 siste ledd	pbl § 12-14
Delegert 18.04.2024	Endret § 5.2 siste ledd	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av ca. 250 boliger i henhold til flateregulering 1731, opprette gode grøntarealer, friområder og gang- og sykkelstier og ivareta adkomst til omliggende friområder og gang- og sykkelstier.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

2.1 Ved innsending av første søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for fremdrift og rekkefølge på de andre byggetrinnene.

2.2 Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak. Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og tilstrekkelige uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

2.3 Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesareal og ubebygde deler av tomta for den del det søkes om tillatelse for. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

2.4 Kvalitetsprogram som det er gitt krav om i kommuneplanen, skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad. Programmet skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis for det enkelte tiltak.

§ 3 Rekkefølgekrav

3.1 Kvartalslekeplass 3 skal opparbeides før brukstillatelse gis i første byggetrinn.

3.2 Felles uteoppholdsareal FA skal opparbeides før brukstillatelse gis i Felt 1.

3.3 Offentlig gang/sykkelveier, fellesarealer for boliger og sykkelparkeringsplasser utomhus som naturlig tilhører det enkelte felt skal opparbeides før brukstillatelse gis i hvert aktuelt felt.

3.4 Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

4.2 Bygningsmassen skal planlegges for lavt energibruk. Det skal dokumenteres at bygningene minimum tilfredsstiller krav til energibruk for lavenergibygg, energiklasse B. Energiløsninger skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på gode løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. Det kan tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme anlegg, jfr. Pbl. § 27-5.

4.3 Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp i planlegging av uterom og bygninger der det er mulig. 70 % av boligene på feltet skal utformes som tilgjengelig boenhet i henhold til TEK 10.

4.4 Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Samlet tillatt utnyttelse for planområdet er inntil BRA =28 840m². Bruksareal for de plan som ligger helt eller delvis under terreng og som inneholder tilleggsdel kommer i tillegg til samlet tillatt utnyttelse. Bruksareal for parkering på terreng og sykkelparkering i overbygget sykkelparkering på terreng, kommer i tillegg til samlet tillatt utnyttelse. Bebyggelse skal ligge innenfor byggegrense og formålsgrense. Byggegrenser gjelder ikke under terreng. Underjordiske anlegg kan krysse formålsgrenser.

Innglassing av balkonger skal utføres med glassflater uten vertikale profiler, kun festet i gulv og under overliggende balkong. Tak over øverste balkong skal utføres som glasstak i samme system.

5.2 Parkering skal opparbeides i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Stavanger kommune. Parkering for alle boliger skal være i felles parkeringskjeller i felt 1, 2, 3 og felt 4. Parkeringskjeller under felt 3 skal romme parkeringsplasser for felt 5. Parkeringskjeller i Felt 1 kan ha adkomst under bakken fra felt 3. Gjesteparkering tillates på bakken i område PF1, PF2 og PF3.

PF1, PF2 og f_PP1 er felles for BR2-1, BR2-2, BR4-1, BB2-1, BB2-2, BB4-1 og BB4-2.
PF3 er felles for BR1-1, BR1-2, BR1-3, BR3-1, BR5-1, BB1-1, BB1-2, BB3-1 og BB3-2.

Minimum 5 % av plassene skal være for funksjonshemmede.
Det skal bygges underjordisk kjøreadkomst mellom felt 1 og felt 3. Det tillates oppført overbygd trapperom ned til parkeringskjeller med maksimalt BYA=30m^2 i Felt 1, Felt 2, Felt 3 og Felt 4 uavhengig av byggegrense.

5.3 Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal på min. 6 m^2 med gode solforhold og maks støynivå på 55 L_{den}. Balkonger regnes som privat uteareal. Private hager skal skilles fra fellesareal slik at dette skillet blir enhetlig gjennomført for hele planområdet.

5.4 Uteoppholdsarealer FA er felles for hele planområdet. Annet uteoppholdsareal AF skal beplantes med bunndekkende beplantning som ikke fremkaller allergiske reaksjoner. Langs offentlig gangvei skal det plantes trær i henhold til utomhusplan.

5.5 Boliger – blokkbebyggelse. Områdene BB1-1, BB1-2, BB2-1, BB2-2, BB3-1, BB3-2, BB4-1 og BB4-2 skal bebygges med lavblokker. Maks 4 etasjer + underetasje. Maks gesimshøyde= 15,3 m over gjennomsnittlig planert terreng. Heissjakt, trapperom og eventuelle tekniske installasjoner tillates over tillat gesimshøyde. Andelen boliger i blokk som er mindre enn 60 m^2 BRA skal være maks 30 %. Ingen boligenheter skal være mindre enn 50 m^2. Balkong tillates utover byggegrense innenfor byggeområdet.

5.6 Boliger – konsentrert småhusbebyggelse. Områdene BR1-1, BR1-2, BR1-3, BR2-1, BR2-2, BR3-1, BR4-1 og BR5-1 skal bebygges med rekkehus eller vertikaldelt tomannsbolig. Maks 3 etasjer. Maks gesimshøyde= 11,7 m, maks mønehøyde =11,7 m over gjennomsnittlig planert terreng.
Innenfor byggeområdet tillates oppført overbygd sykkelparkering, bod og levegger på terreng som kan plasseres uavhengig av byggegrense.

5.7 Kvartalslekeplass 3 i plan 1731 skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle. Lekeplassen skal være offentlig.
Lekeplass LF skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Mindre justeringer av plassering og utforming av arealet tillates i henhold til utomhusplan ved søknad.

5.8 Opparbeidingen av gangvei GS mellom felt 1 og felt 3 skal gi en tydelig ledelinje gjennom området, samtidig som den enkelte inngang tydelig markeres. Gangvei skal dimensjoneres for brannbil der det er nødvendig. Mindre justeringer av plassering og utforming av arealet tillates i henhold til utomhusplan ved søknad.

5.9 Innenfor området skal det etableres en nettstasjon

5.10 Innenfor området skal det plasseres nedgravde avfallsbeholdere. Mindre justeringer av plassering og utforming av arealet tillates i henhold til utendørsplan.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten (kommunen). Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Området skal gi kjøreadkomst til gnr/bnr 28/63, 28/3415 (felt E6), 28/3526 (felt E9) og 28/403. Kjøreveg skal være offentlig.

6.2 Arealer til gang og sykkelstier skal opparbeides med sklisikkert materiale. Opparbeidingen skal gi en tydelig ledelinje gjennom området, samtidig som den enkelte inngang tydelig markeres. Gang/sykkelsti skal være offentlig.

6.3 Areal til annet veiareal og grøntareal skal beplantes med bunndekkende beplantning som ikke fremkaller allergiske reaksjoner.

11 § Hensynssoner

11.1 I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner. Enkeltstående høgstammede trær kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	24.03.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	28	Bnr:	3629	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Gjerdebakken 9						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	28/3593
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.03.2026
	Beløp:	8 836,72

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

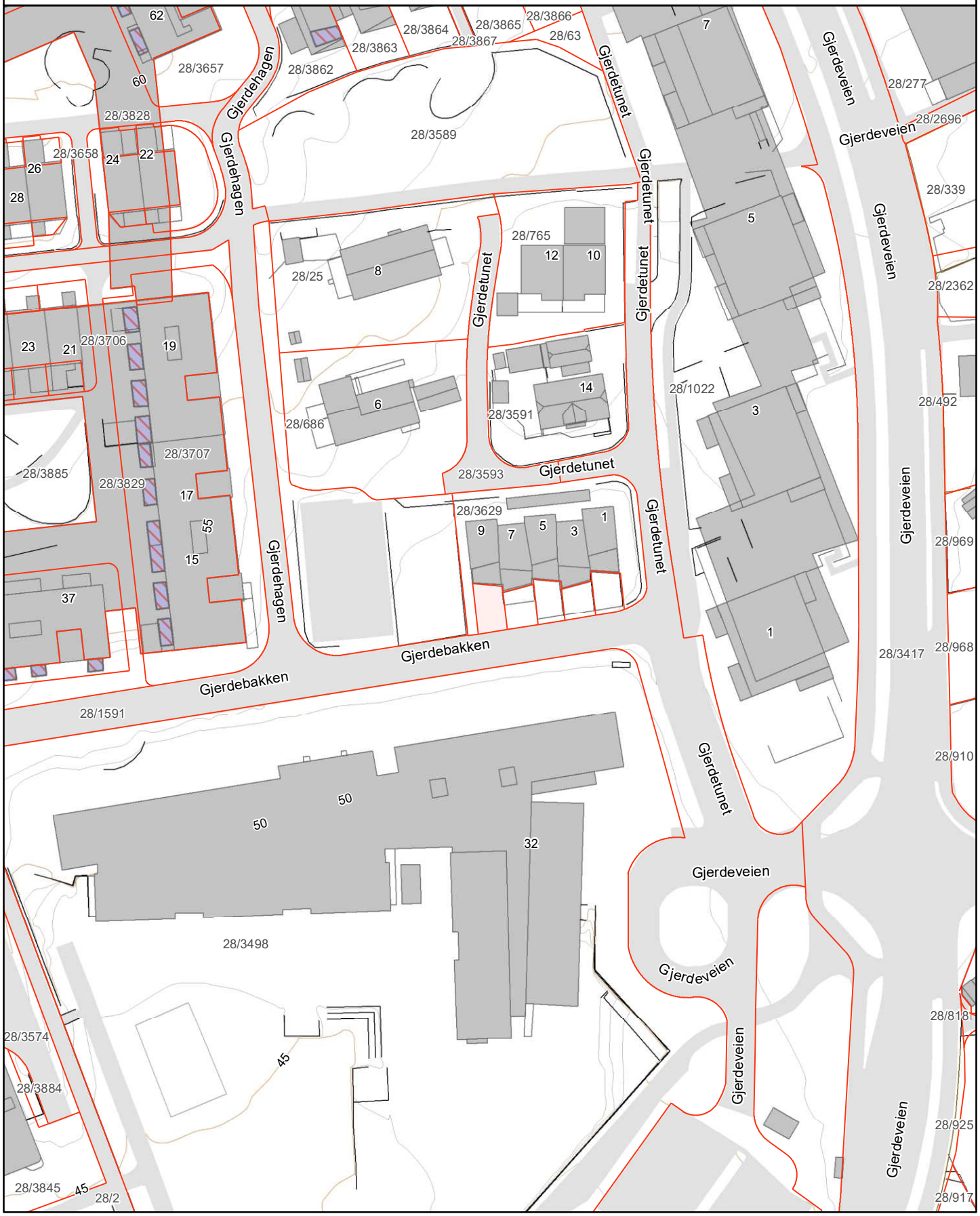
Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 28/3629/0/1
Dato: 2026-03-23
Målestokk: 1:1,000

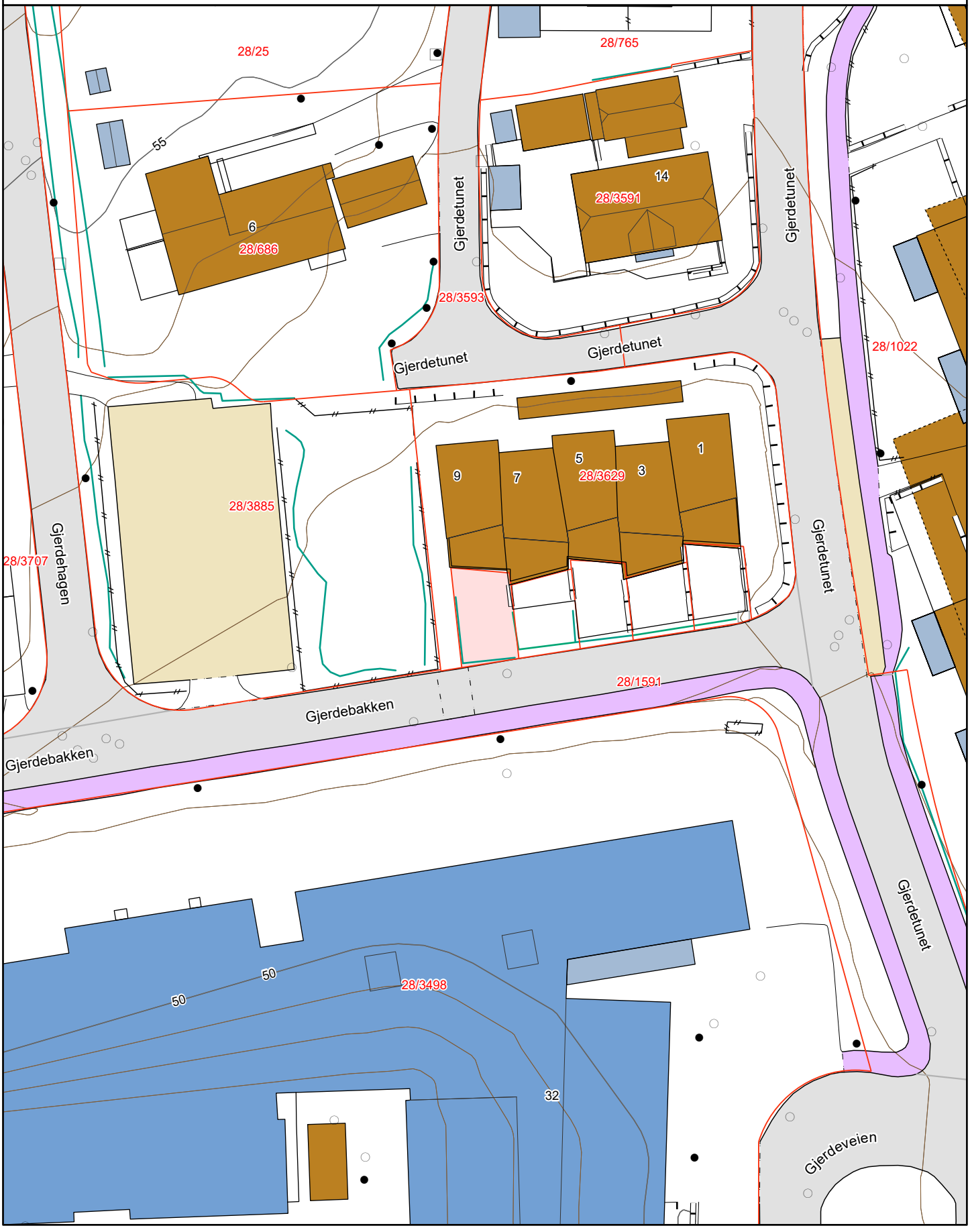
Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Gjerdebakken 9, 4027 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/28/3629/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 52 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026



Matrikkelkart

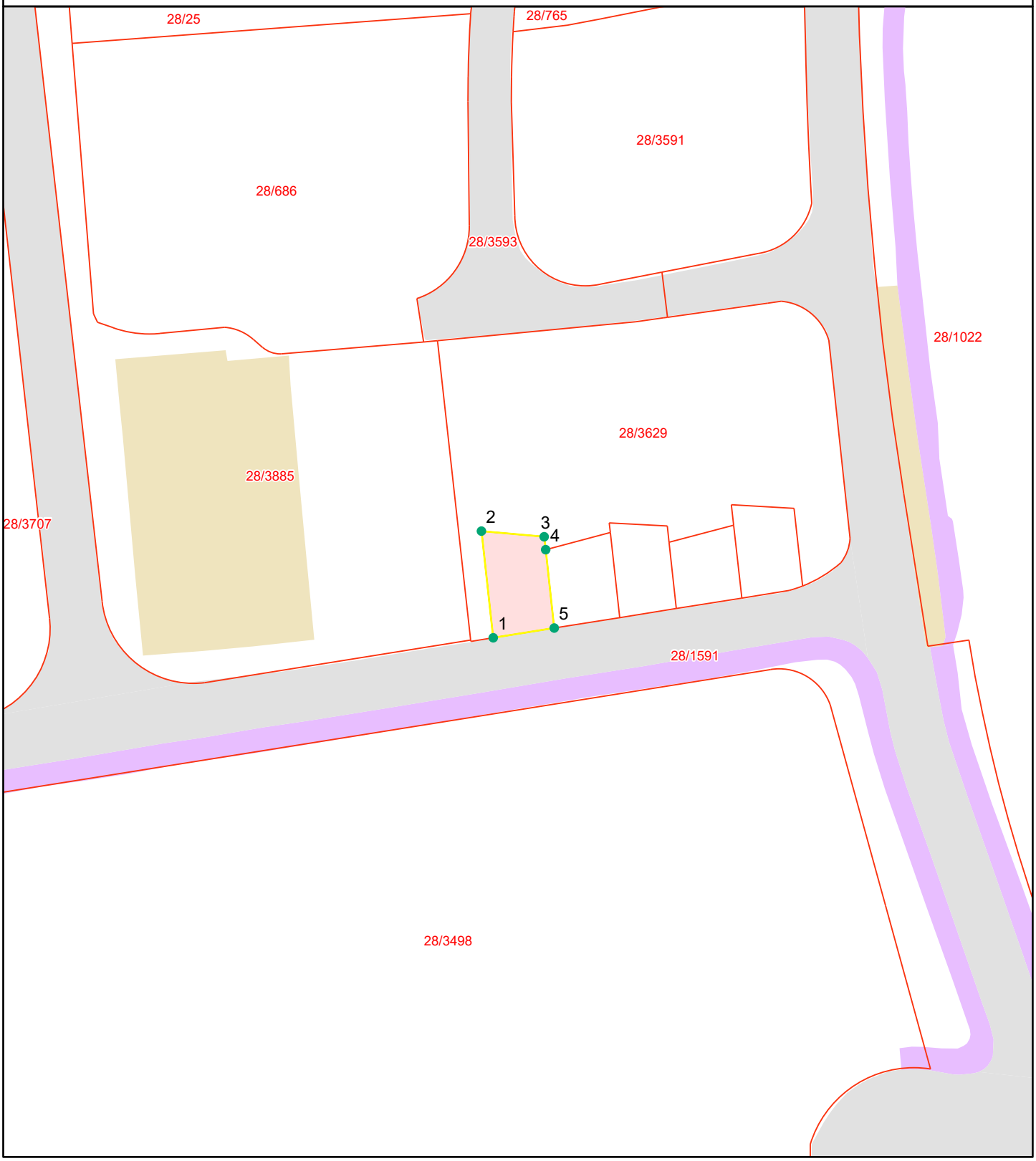
Adresse: **Gjerdebakken 9, 4027 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/28/3629/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 52 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 52 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6543278.32	309914.98	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	9.92	0
2	6543288.15	309913.89	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.83	0
3	6543287.63	309919.68	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.2	0
4	6543286.44	309919.82	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.29	0
5	6543279.22	309920.61	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	5.72	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.03.2026 16:02

Eiendom 1103-28/3629/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	15.01.2014	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	28	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	3629	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gjerdebakken 9	4027 Stavanger	Tastarustå Sør 2	Ytre Tasta	Tasta

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.01.2014	Seksjonering	1103-28/3629	Mottaker	46,2
		1103-28/3629	Mottaker	45,7
		1103-28/3629	Mottaker	43,5
		1103-28/3629	Mottaker	52,3
		1103-28/3592	Berørt	0
		1103-28/3629	Mottaker	39,4
		1103-28/3629	Avgiver	-227,1

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	300296035			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.11.2013	Areal, bolig (bruk/brutto)	169/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Sentralvarme
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	169/0	Energikilde	Elektrisitet, Fjernvarme
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	70/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	169	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	56/0	0/0	56/0
H02	Hovedetasje	0	67/0	0/0	67/0
H03	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Nordbohus Sandnes AS
Kvålkroken 4
4323 SANDNES

Dato: 08.02.2018
Saksnummer: 18/04229-2
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 28/3629 – Felt BR5-1 - 5 vertikaldelte boliger i rekke

Byggestedsadresse	Gjerdebakken 1, 3, 5, 7, 9.
Ansvarlig søker	Nordbohus Sandnes AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 05.02.2018.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 30.04.2012.

Ferdigattesten erstatter 3stk. midlertidig brukstillatelser, datert 23.12.2014, 26.01.2015 og 09.02.2015.

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

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

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Nordbohus Sandnes AS
Gandalsgate 1

4306 SANDNES

Dato: 09.02.2015
Saksnummer: 12/4216-19
Journalnummer: 10600/15
Deres referanse:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAK GJERDEBAKKEN 3 OG 9

Gnr./bnr.: 28/3629
Byggestedsadresse: Gjerdebakken 3 og 9, 4027 STAVANGER
Tiltakshaver: Tastatunet v/Arnfinn Olsen

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 30.04.2012 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

1. Ferdigstillelse av fellesareal PF3, FA5-1 og LF7, ref. rammetillatelse pkt.3.

Påpekte mangler må rettes innen 15.08.2015

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

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

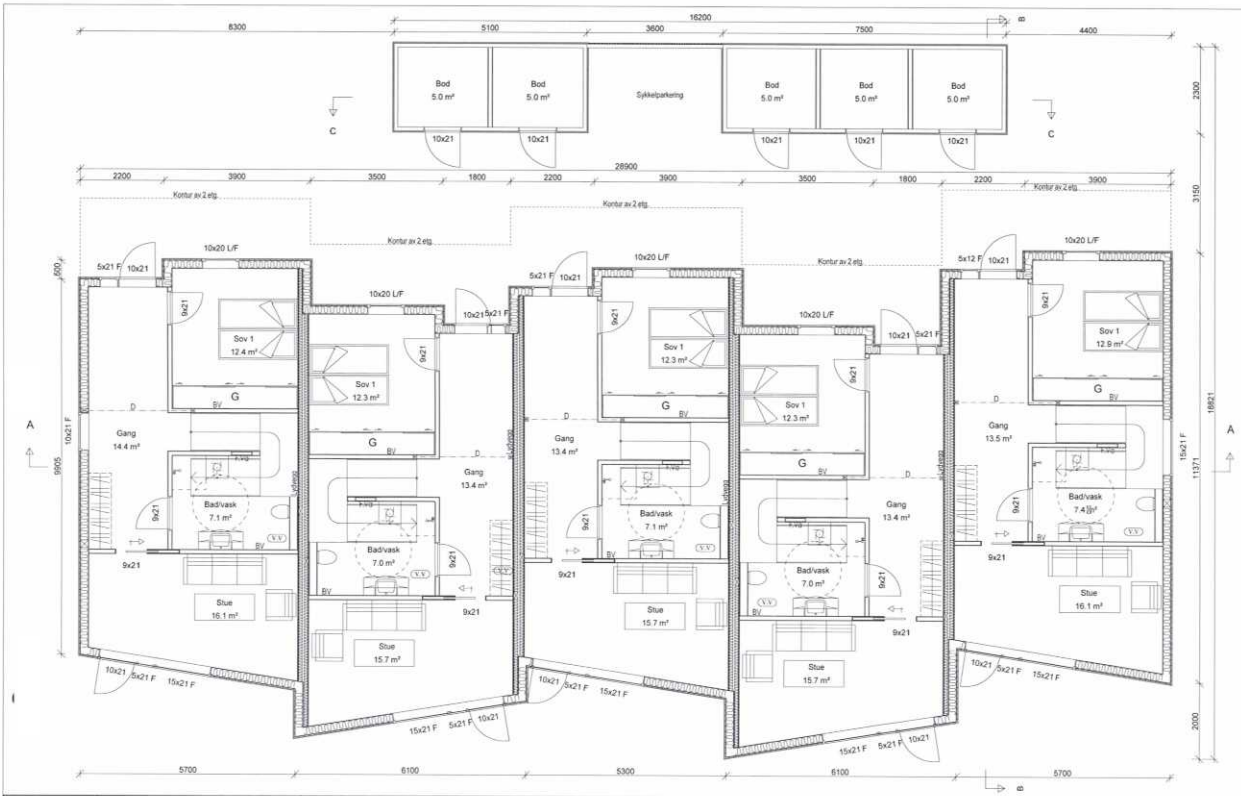
Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

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

E-3



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	56.9	5.0	61.9	61.9
2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0
3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4
SUM :	170.4	5.0	175.4	172.3

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4
2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2
3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8
SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4
2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2
3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8
SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	55.5	5.0	60.5	60.5
2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2
3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8
SUM :	166.6	5.0	171.6	168.5

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	57.1	5.0	62.1	62.1
2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0
3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4
SUM :	170.6	5.0	175.6	172.5

Plan 1.etg.

Arealberegninger i hht. NS 3940	BYA		
		Utvendig bod/garasje	Sum BYA
BYA :	364.4	37.3	401.7

NORDBOHUS Sandnes AS
Ganddalsgata 1.4306 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
Fax: 51 97 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

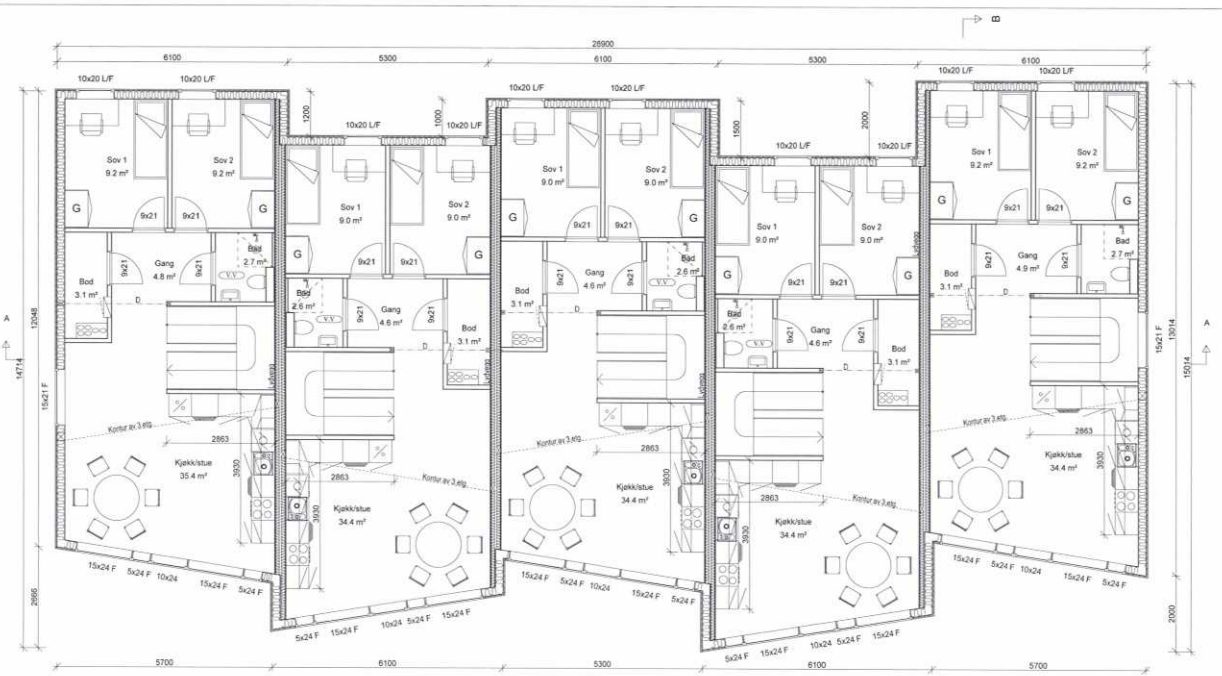
NORDBOHUS Sandnes AS

Tiltakshaver: Nordbohus Sandnes
Byggeplass: Tastatuå, felt BR5
Kommune: Stavanger
Gnr: 28 Bnr: 3629 Mål: 1 : 100
Plan 1.etg.

Dato: 21.10.2013
Tegn: JK
Prosjekt: Tastarustå
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

E-4



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	56.9	5.0	61.9	61.9	1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4	1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4	1. etg. plan	55.5	5.0	60.5	60.5	1. etg. plan	57.1	5.0	62.1	62.1
2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0
3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4
SUM :	170.4	5.0	175.4	172.3	SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4	SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4	SUM :	166.6	5.0	171.6	168.5	SUM :	170.6	5.0	175.6	172.5

Plan 2.etg.

Arealberegninger i hht. NS 3940	BYA		
		Utvendig bod/garasje	Sum BYA
BYA :	364.4	37.3	401.7

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Ganddalsgata 1.4306 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
Fax: 51 97 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nordbohus Sandnes
Byggeplass: Tastatuå, felt BR5
Kommune: Stavanger
Gnr: 28 Bnr: 3689 Mål: 1 : 100
Plan 2.etg.

Dato: 21.10.2013
Tegn: JK
Prosjekt: Tastarustå
Tegn.nr: 504

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

E-5



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	56.9	5.0	61.9	61.9	1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4	1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4	1. etg. plan	55.5	5.0	60.5	60.5	1. etg. plan	57.1	5.0	62.1	62.1
2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0
3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4
SUM :	170.4	5.0	175.4	172.3	SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4	SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4	SUM :	166.6	5.0	171.6	168.5	SUM :	170.6	5.0	175.6	172.5

Plan 3.etg.

Arealberegninger i hht. NS 3940	BYA		
		Utvendig bod/garasje	Sum BYA
BYA :	364.4	37.3	401.7

NORDBOHUS Sandnes AS

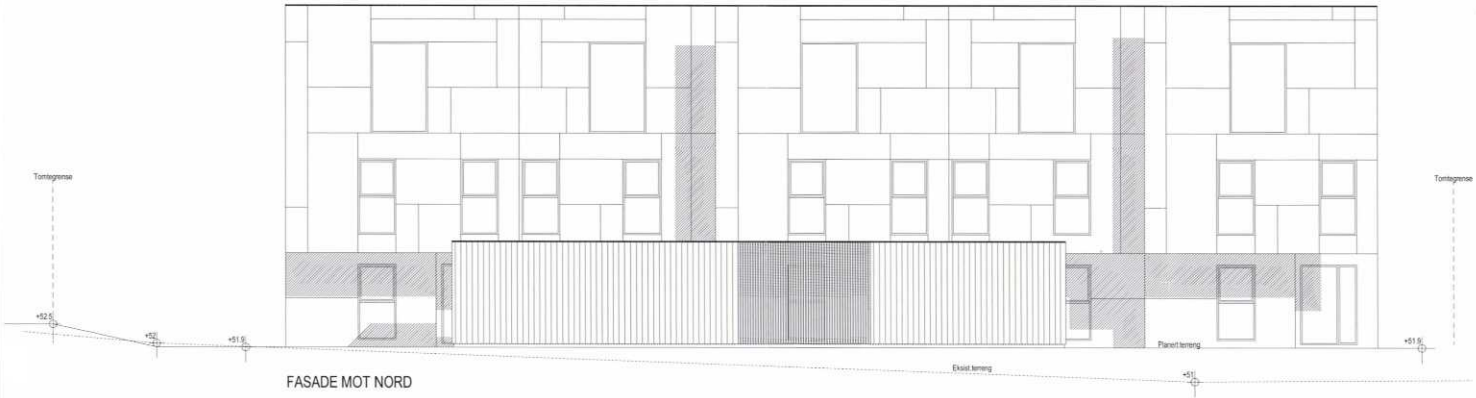
NORDBOHUS Sandnes AS
Ganddalsgata 1.4306 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
Fax: 51 97 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nordbohus Sandnes
Byggeplass: Tastatuå, felt BR5
Kommune: Stavanger
Gnr: 28 Bnr: 3629 Mål: 1 : 100
Plan 3.etasje

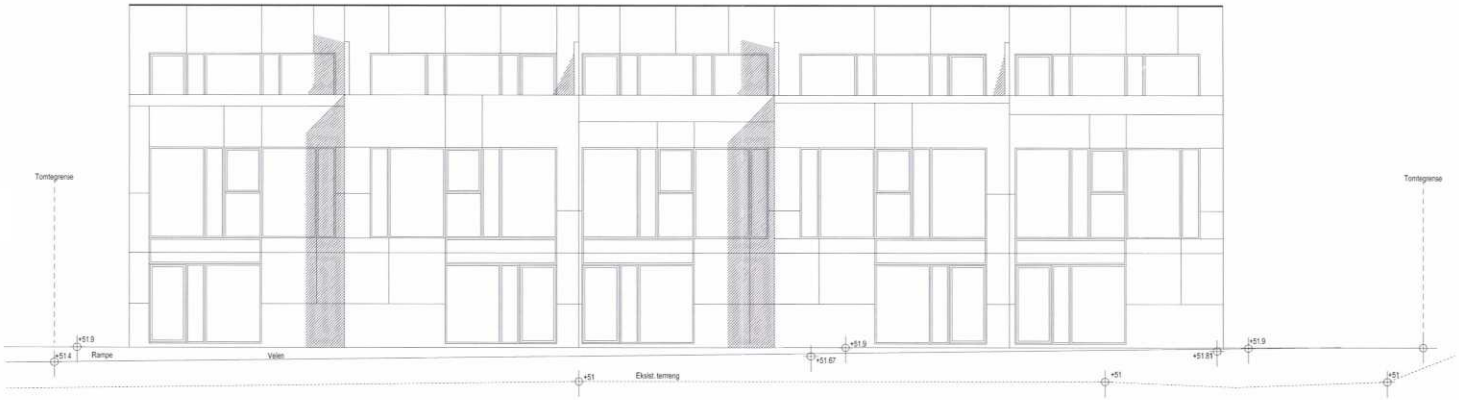
Dato: 21.10.2013
Tegn: JK
Prosjekt: Tastarustå
Tegn nr: 505

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

E-1



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

NORDBOHUS Sandnes AS

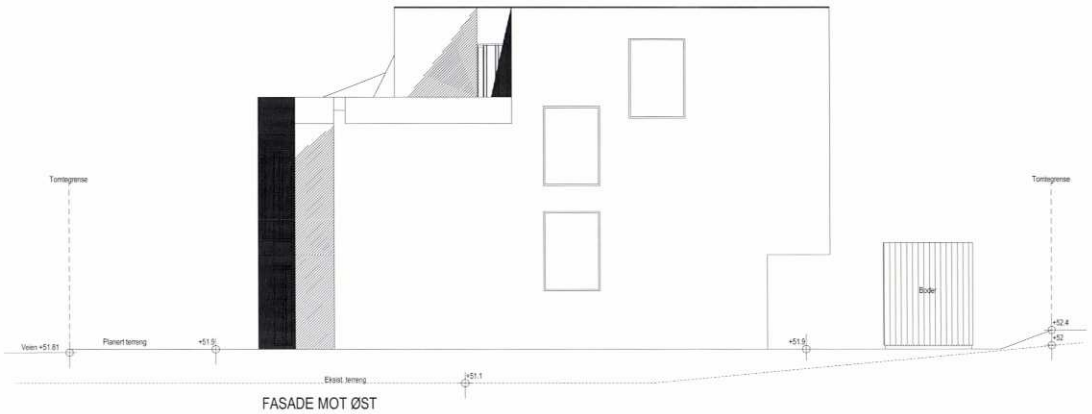
NORDBOHUS Sandnes AS
Ganddalsgata 1 4306 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
Fax: 51 97 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nordbohus Sandnes
Byggeplass: Tastatuå, felt BR5
Kommune: Stavanger
Gnr: 28 Bnr: 3629 Mål: 1 : 100
Fasader 1

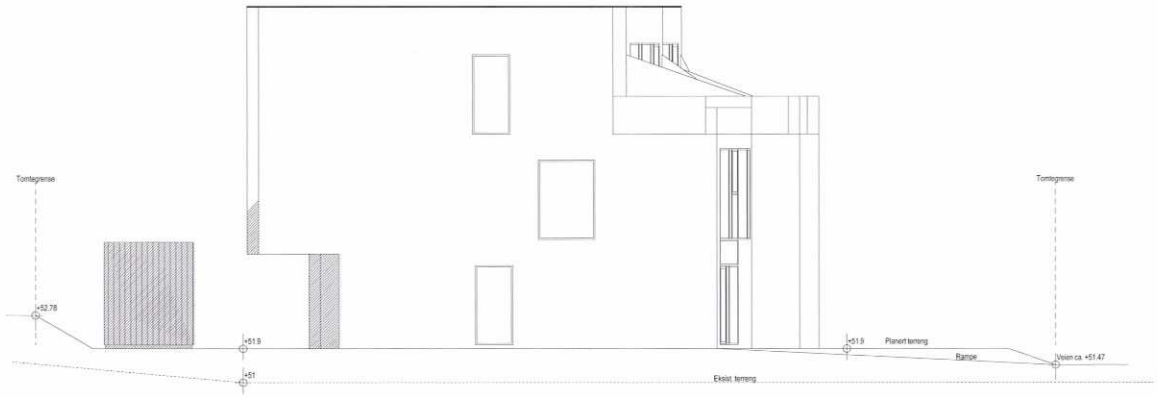
Dato: 21.10.2013
Tegn: JK
Prosjekt: Tastarustå
Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

E-2



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Ganddalsgata 1.4306 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
Fax: 51 97 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nordbohus Sandnes
Byggeplass: Tastatuå, felt BR5
Kommune: Stavanger
Gnr: 28 Bnr: 3629 Mål: 1 : 100
Fasader 2

Dato: 21.10.2013
Tegn: JK
Prosjekt: Tastarustå
Tegn.nr: 503

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

31/-14. K.P
Rekvirent iht. følgebrev
rekvirent ikke oppgitt
834 001 942
org.nr./fødselsnr.

Side 1/2

MOTTATT
29 NOV. 2013

Sig. Halvorsen

Erklæring om felles solidarisk ansvar for vann- og avløpsledninger

STATENS KARTVERK

Innsenders navn (rekvirent)		Plass for tinglysingsstempel
NORDBOHUS SANDNES AS		Doknr: 88850 Tinglyst: 31.01.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse		
GANDDALSGATA 1		
Postnummer	Poststed	
4306	SANDNES	
~~Fødselsnummer~~/Organisasjonsnr.		
994 830 260		

1. Eiendom				
Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Gjerdebakken 1 4027 Stavanger	28	3629		5
Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Gjerdebakken 3 4027 Stavanger	28	3629		4
Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Gjerdebakken 5 4027 Stavanger	28	3629		3
Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Gjerdebakken 7 4027 Stavanger	28	3629		2
Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Gjerdebakken 9 4027 Stavanger	28	3629		1

2. Erklæring	
Eierene av eiendommmer nevnt i dette dokument avgir erklæring om felles solidarisk ansvar for den del av vann- og/eller avløpsledningen som er felles frem til offentlig ledning i Gjerdetunet. Erklæringen blir tinglyst som en reel servitutt på tomten. Avtalen kan ikke avlyses uten samtykke fra kommunalt Vann og Avløpsverk.	Forklaringstekst En reel servitutt vil si at tinglysningsdokumentet følger tomten og ikke personen.

3. Underskrift		
Dato	Rettighetshavers underskrift	Skanska Bolig AS orgnr: 979476256 ARNFINN OLSEN iflg fullmakt FNR 25 12 69 [redacted]
26.11.2013	A. Olsen	



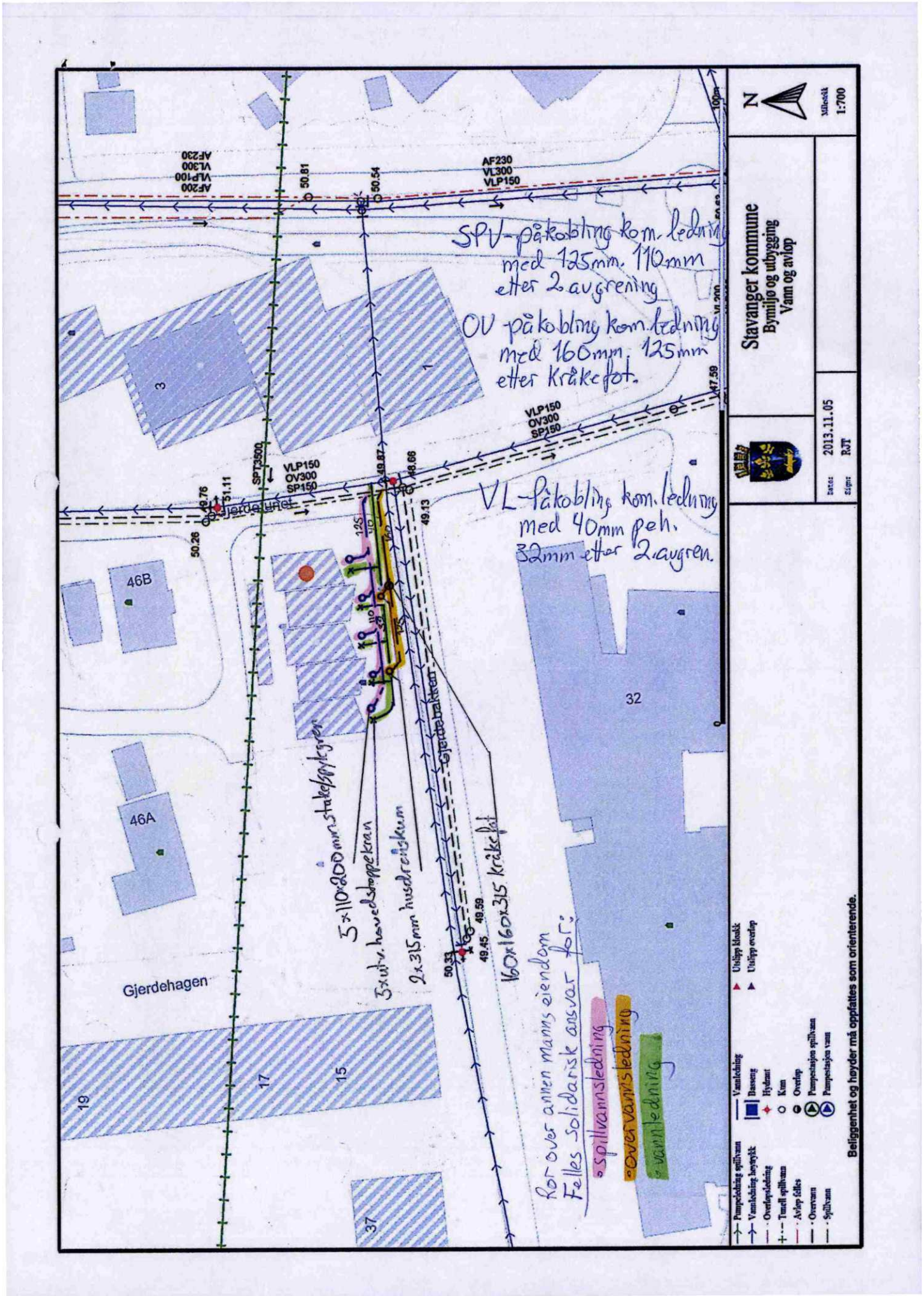
Sig. Halvorsen

4. Vedlegg
a) skisse over omtalt rørstrekk.

Samtykker i at
dokumentet kan tinglyses.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Jernbanegt. 5, 4340 BRYNE
Org.nr. 834 001 942 mva

290114
Asta Tinnheim


SPV-påkobling kom. ledning
med 125mm. 110mm
etter 2. avgrening
OV påkobling kom. ledning
med 160mm. 125mm
etter Kråkefot.
VL-påkobling kom. ledning
med 40mm peh.
32mm etter 2. avgren.
3x110x200mm stakepskyter
3stk v. hovedstoppekran
2x315mm husdreneskum
160x160x315 kråkefot
Gjerdebakken
Gjerdehagen
Rør over annens eiendom
Felles solidarisk ansvar for:
spillvannsledning
overvannsledning
vannledning
Stavanger kommune
Bymiljø og utbygging
Vann og avløp
Dato: 2013.11.05
Sign: RJT
Målestokk 1:700
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

51-13-0307

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	
	Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Adresse	**Jernbanegt. 5, 4340 BRYNE**
	Org.nr. 834 001 942 mva
Postnr. / Poststed	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. / Ref.nr.	

Pla

Doknr: 88917 Tinglyst: 31.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1103	STAVANGER	28	3629			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☒ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 5.690.000,-

Utlyst til salg på det frie marked
☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 2.400.000,- Overdragelsen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
994830260	Nordbohus Sandnes AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
251269[redacted]	Arntinn Olsen	☐ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

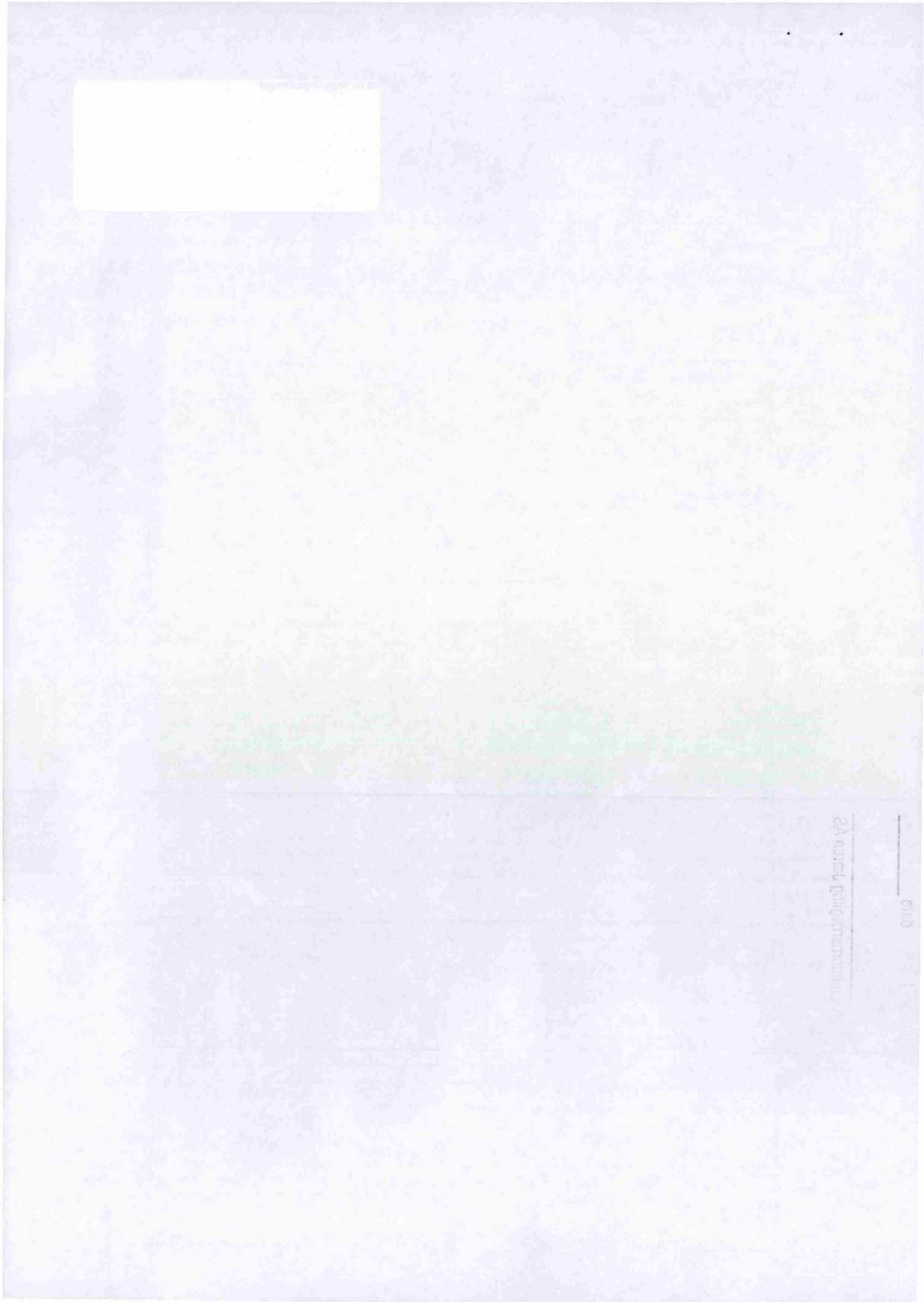
6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i områdets velforening.

Dato	Utstederens underskrift
11/11-13	

Rett kopi dato 29/1/14
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted	
7/11-13	Sandnes	
Kjøpers/erververs underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
A. Olsen		ARNFINN OLSEN

8. Erklæring om sivilstand mv. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted	
11/11-13	Sandnes	
Utsteders underskrift [7]		Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Alf Terje Ramsfjell		Nordbohus Sandnes AS v/ Alf Terje Ramsfjell iht. firmaattest.

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Jan T Langeland	Jan Terje Langeland
Adresse: Knivskjellveien 82, 4310 Hommersåk	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Ingunn Vika	Ingunn Vika
Adresse: Snøhvitveien 14, 4314 Sandnes	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
11/11-13	Alf Terje Ramsfjell

Rett kopi dato 29/01/14
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Sandnes, 7/11-13		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
97947625	H. Olsen	Arnfinn Olsen Etter fullmakt fra Skanska Bolig AS

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Jan T Langeland	Jan Terje Langeland
Adresse: Knivskjellveien 82, 4310 Hommersåk	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Ingunn Vika	Ingunn Vika
Adresse: Snehvitveien 14, 4314 Sandnes	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
11/11-13	Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Rett kopi dato 29/1/14
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Samtykker i at dokumentet kan tinglyses.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Jernbanegt. 5, 4340 BRYNE
Org.nr. 834 001 942 mva

29/1/14

Retl kopi 15/10-15
M. Caviello

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

Marianne Caviello
Kluge Advokatfirma AS

ERKLÆRING

Skanska Bolig AS, org. nr. 979 476 256, som er eier av gnr. 328 bnr. 3 i Stavanger kommune (heretter benevnt "Eiendommen"), gir med dette følgende rettigheter knyttet til Eiendommen:

1 PARKERING

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3706 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i Eiendommen: Snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7.

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3707 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, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 og 56.

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3706 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til to parkeringsplasser i Eiendommen: Snr. 45, 54

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

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3629 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i Eiendommen: Snr. 1, 2, 3, 4 og 5.

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 på gnr. 28 bnr. 3706 og bnr. 3707. 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.

Eierseksjonene i sameiet på gnr. 28 bnr. 3629 kan ikke få tiltransportert ytterligere parkeringsplasser enn de fem plassene de er berettiget til i henhold til denne erklæring.

2 BODER

Samtlige seksjoner i eierseksjonssameiene på eiendommene gnr. 28 bnr. 3706 og gnr. 28 bnr. 3707 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én bod hver på Eiendommen.

Skanska Bolig AS, org. nr. 979 476 256, skal ha evigvarende rett til fire boder på Eiendommen.

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: 1058516 Tinglyst: 12.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3 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.

Sameiet på gnr. 28 bnr. 3629 er også ansvarlig for drift og vedlikeholdsutgifter knyttet til parkeringsplassene i henhold til denne erklæring og egen avtale med eierseksjonssameiene på gnr. 28 bnr. 3706 og gnr. 28 bnr. 3707. Dersom seksjonseierne i sameiet på gnr. 28 bnr. 3629 misligholder sine betalingsforpliktelser, kan de nektes bruk av de aktuelle parkeringsplassene frem til betaling er skjedd.

Skanska Bolig AS bidrar ikke til drift og vedlikehold av Eiendommen.

Nærværende erklæring kan tinglyses på gnr. 328 bnr. 3 i Stavanger kommune.

***

Stavanger, den 13 / 10 2015

For Skanska Bolig AS

Elisabeth Hoelde Drechsler

Espen Ekeland

KLUGE Advokatfirma AS
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 913 296 117

Kopi 15/10-15
M. Maniello
Marianne D. Maniello
Kluge Advokatfirma AS

AVTALE

mellom

Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt C
org. nr. 915 525 849

og

Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus Felt C
org.nr. 915 588 050

og

Eier av gnr. 28 bnr. 3629 snr. 1
Arnfinn Olsen, fnr. 25/269 [redacted]

Eier av gnr. 28 bnr. 3629 snr. 2
Anthoni Larsen og Stine Lill Larsen, fnr. 230776 [redacted] /091075 [redacted]

Eier av gnr. 28 bnr. 3629 snr. 3
Eline Aalmo og Rune Kloster Tvedt, fnr. 110761 [redacted] / 040764 [redacted]

Eier av gnr. 28 bnr. 3629 snr. 4
Fredrik Skadal, fnr. 30037539180

Eier av gnr. 28 bnr. 3629 snr. 5
Babolola Olusegun Tunde, fnr. 150966 [redacted]

1 INNLEDNING

Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt C og Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus Felt C eier gnr. 328 bnr. 3 i Stavanger kommune («Eiendommen»).

Seksjon nr. 1-5 i sameiet på gnr. 28 bnr. 3629 i Stavanger kommune («Rettighetshaverne») har evigvarende rett til én parkeringsplass i Eiendommen hver i henhold til særskilt erklæring tinglyst på Eiendommen. Denne avtalen fastsetter nærmere vilkår for Rettighetshavernes bruk av Eiendommen.

2 SAMEIEVEDTEKTER

Rettighetshaverne er kjent med de sameievedtekter ("Sameievedtektene") som gjelder for Eiendommen og har ikke innsigelser til Sameievedtektene. Kopi av Sameievedtektene vedlegges som **bilag 1**. Rettighetshaverne påtar seg de rettigheter og forpliktelser som følger av Sameievedtektene.

3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Rettighetshaverne er forpliktet til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold, herunder til dekning av utgifter i den forbindelse. For utøvelse av parkeringsrettighetene skal Rettighetshaverne bidra med dekning av 5/68 deler av utgiftene til drift, vedlikehold og reparasjoner av parkeringskjelleren.

Betaling skjer i henhold til faktura etter at arbeidene er utførte og til Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt C eller andre som dette sameiet har utpekt.

Dersom Rettighetshaverne misligholder sine betalingsforpliktelser, kan de nektes bruk av de aktuelle parkeringsplassene frem til betaling har skjedd.

Nærværende erklæring kan tinglyses på gnr. 328 bnr. 3 i Stavanger kommune.

***

Denne avtale i syv eksemplarer, ett til hver av partene.

Stavanger, den 22/9 2015

For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt C
Blokkbokstaver: OLE ANDREAS SLETTELAND

Stavanger, den 22/9 2015

For Sameiet Øvre Tastarustå Blokk Felt C
Blokkbokstaver: ASLE RISA

Stavanger, den 22/09 2015

For Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus Felt C
Blokkbokstaver: MALIN KLEVELAND

Stavanger, den 1/10 2015

For Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus Felt C
Blokkbokstaver: KJERSTI HEINUM PEDERSEN

Stavanger, den 1/10 2015

For Sameiet Øvre Tastarustå Rekkehus Felt C
Blokkbokstaver: CAMILLA LUNDE

Stavanger, den 9/9 2015

Eier av gnr. 28 bnr. 3629 snr. 1

STAVANGER, den 08/09 2015

Eier av gnr. 28 bnr. 3629 snr. 4

STAVANGER, den 7/9 2015

Eier av gnr. 28 bnr. 3629 snr. 2

Stavanger, den 18/09 2015

Eier av gnr. 28 bnr. 3629 snr. 5

Stavanger, den 7/9 2015

Eier av gnr. 28 bnr. 3629 snr. 3

Anne Marte Hverven

Fra: Anett Aarrestad Ravndal / Kluge <anett.ravndal@kluge.no>
Sendt: 16. november 2015 10:12
Til: Anne Marte Hverven
Kopi: Elisabeth.Maehle-Drechsler@skanska.no
Emne: Deres ref. 9518538, vedr. gnr. 328 bnr. 3 i Stavanger

Hei,

Jeg viser til telefonsamtale til min kollega Christer Bjørnevik fredag 13. november i anledning erklæring om parkering o.l. som skal tinglyses på gnr. 328 bnr. 3 i Stavanger.

Se e-post korrespondanse nedenfor, hvor klient bekrefter at det er snr. 45 og 54 i eierseksjonssameiet på gnr. 28 bnr. **3707** (blokk, med 56 seksjoner) som skal ha to parkeringsplasser.

Jeg ber om at erklæringen rettes i samsvar med dette.

Vennligst ta kontakt dersom noe skulle være uklart.

Med vennlig hilsen

Anett Aarrestad Ravndal
advokat MNA

KLUGE

Kluge Advokatfirma AS, Laberget 24 | Postboks 277, 4066 STAVANGER
Telefon: 51 82 29 00 | Mobil: 951 56 107
Org. nr. 913 296 117
kluge.no

Fra: Drechsler, Elisabeth Mæhle [mailto:Elisabeth.Maehle-Drechsler@skanska.no]
Sendt: 16. november 2015 07:44
Til: Anett Aarrestad Ravndal / Kluge
Emne: SV: Spørsmål fra Kartverket vedrørende parkering på gnr. 328 bnr. 3

Hei

Bekrefter med dette at snr. 45 og snr. 54 skal ha evigvarende bruksrett til to parkeringsplasser på gnr. 28, bnr. 3707.

Vennlig hilsen

Elisabeth Mæhle Drechsler
Tlf 0047 934 44 578
Mail: elisabeth.maehle-drechsler@skanska.no

Fra: Anett Aarrestad Ravndal / Kluge [mailto:anett.ravndal@kluge.no]
Sendt: 13. november 2015 15:09
Til: Drechsler, Elisabeth Mæhle
Emne: Spørsmål fra Kartverket vedrørende parkering på gnr. 328 bnr. 3

Hei, Elisabeth

Kartverket ringte i dag og hadde et spørsmål om vedlagte erklæring som skal tinglyses på gnr. 328 bnr. 3.

Det gjelder følgende formulering:

Følgende eierseksjoner i sameiet på gnr. 28 bnr. 3706 i Stavanger komm til to parkeringsplasser i Eiendommen: Snr. 45, 54

Kartverket lurte på om det skulle stå gnr. 28 bnr. 3707 i dette punktet, fremfor gnr. 28 bnr. 3706 ettersom sameiet på bnr. 3707 (blokk) har 56 seksjoner og sameiet på bnr. 3706 (rekkehus) har 7 seksjoner.

Kunne du gitt meg en skriftlig tilbakemelding på dette, som jeg kan videresende til Kartverket?

God helg!

Med vennlig hilsen

Anett Aarrestad Ravndal
advokat MNA

KLUGE

Kluge Advokatfirma AS, Laberget 24 | Postboks 277, 4066 STAVANGER
Telefon: 51 82 29 00 | Mobil: 951 56 107
Org. nr. 913 296 117
kluge.no

Fra: Anett Aarrestad Ravndal / Kluge [mailto:anett.ravndal@kluge.no]
Sendt: 13. november 2015 15:00
Til: Anett Aarrestad Ravndal / Kluge
Emne: Attached Image 101070C13

This e-mail is legally privileged and confidential and intended for the addressee(s) only. Please delete this e-mail and its attachments if received by mistake, and notify the sender.

This message, including any attachments hereto, may contain privileged or confidential information and is sent solely for the attention and use of the intended addressee(s). If you are not an intended addressee, you may neither use this message nor copy or deliver it to anyone. In such case, you should immediately destroy this message and kindly notify the sender by reply email. Thank you.

13/13854

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601543162
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979476256	SKANSKA BOLIG AS		Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	28	3629

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	28	3629	0	1	161 / 805	Boligseksjon	Ja	Ja
1103	28	3629	0	2	161 / 805	Boligseksjon	Ja	Ja
1103	28	3629	0	3	161 / 805	Boligseksjon	Ja	Ja
1103	28	3629	0	4	161 / 805	Boligseksjon	Ja	Ja
1103	28	3629	0	5	161 / 805	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR 38966
15 JAN. 2014
STATENS KARTVERK
Andrè Rønning

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

13/13854

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Joar Thorkelsen	Tinglyst 15.01.2014 dokumentnr. 38966
Adresse: Ringvegen 11	
Postnr. / Poststed: 4352 Kleppe	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: [redacted] / Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	28	3629		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	~~Arnfinn Olsen~~ Skanska Bolig AS	1/1

MOTTATT 29 NOV 2013

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	161	BG	13				25				37				49			
2	B	161	BG	14				26				38				50			
3	B	161	BG	15				27				39				51			
4	B	161	BG	16				28				40				52			
5	B	161	BG	17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere:	805	= nevner:	805

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
29.05.13	H. Olsen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger, 29.05.13	FOR SKANSKA BOLIG AS Iht fullmakt H. Olsen ARNFINN OLSEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) -5 stk (sur. 1-5)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
28	3629		1,2,3,4,5	Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
06.01.2014	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 15.01.2014
dokumentnr. 3896

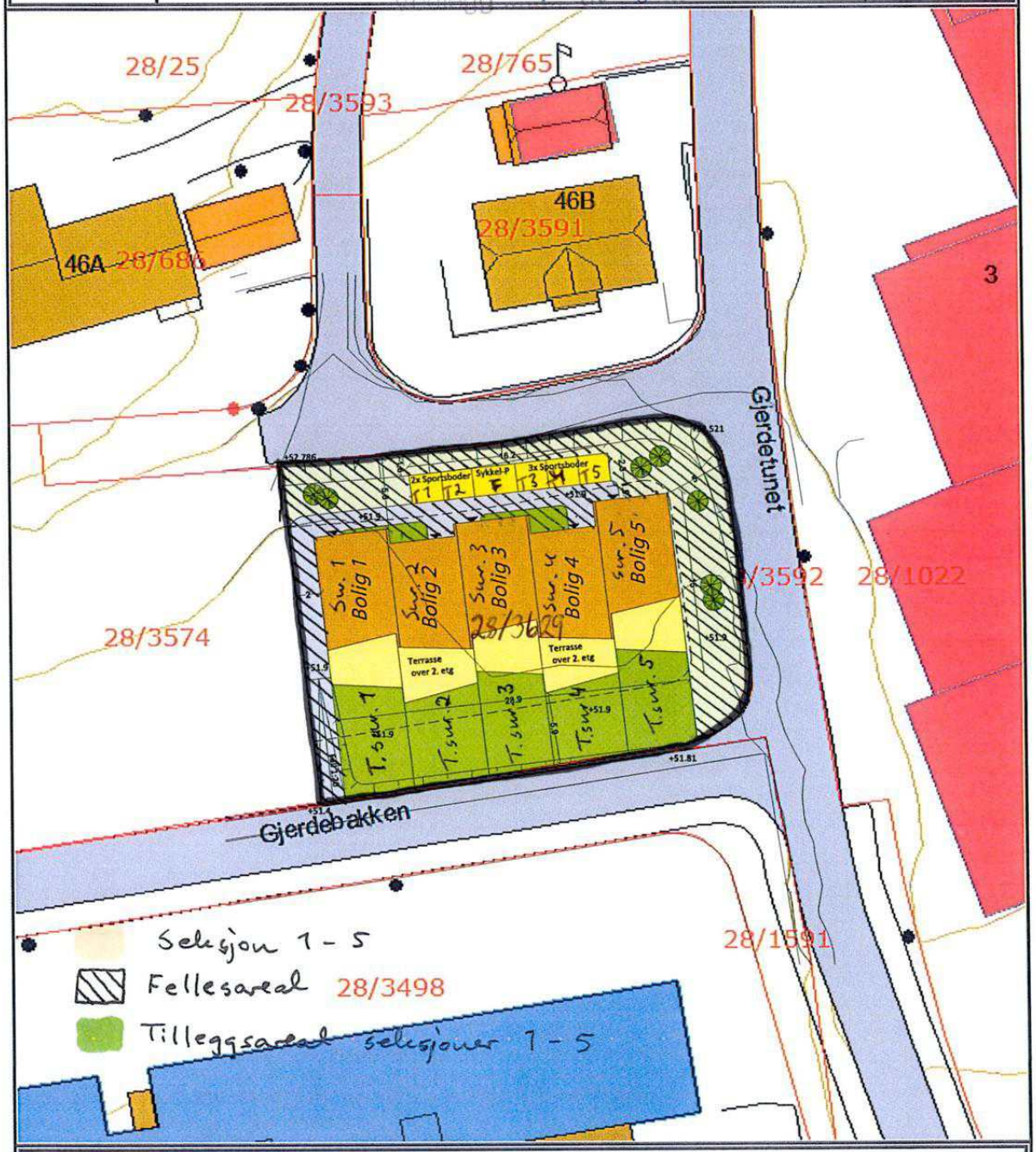
Dato	Utstederens underskrift
29.05.13	H. Olsen

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 3629	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
STAVANGER KOMMUNE	Dato: 24/10-2013 Sign:			Målestokk 1:500

1103 Stavanger gnr. 28 bnr. .....

Vedlegg 1 av 6



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Gnr	Bnr	Seksjonsnr
28	3629	1

Representasjonspunkt
X 6543283 Y 309917

Kartblad	X	Euref 89

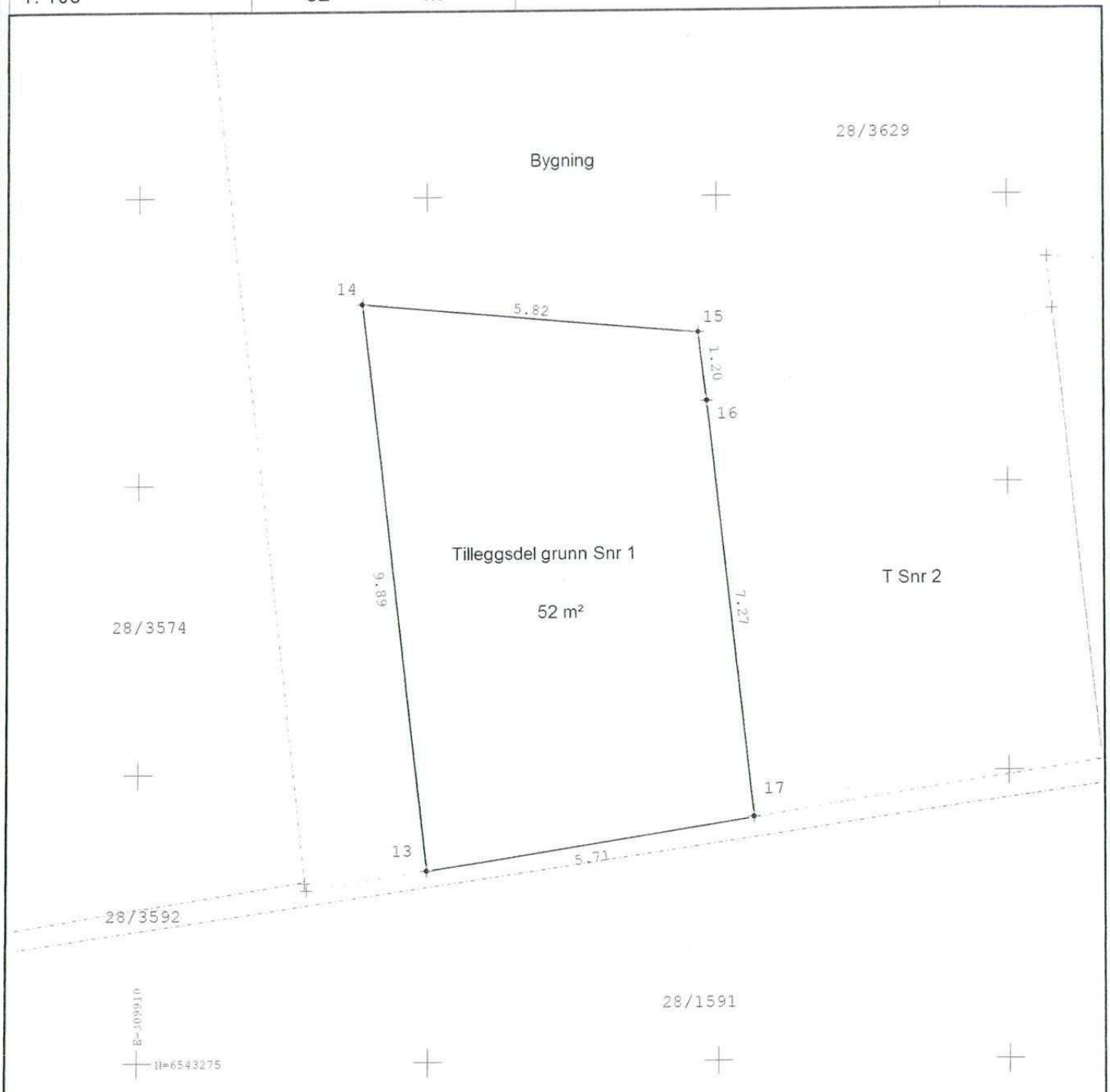
Målestokk	Areal
1: 100	52 m²

TILLEGGSAREAL GRUNN

Jnr
229/13

Saksid (K2000)
13/13854 39

N



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
13	Grensepunkt i vegkant	6543278.32	309914.98	9.89	
14	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543288.15	309913.89	5.82	
15	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543287.63	309919.68	1.20	
16	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543286.44	309919.82	7.27	
17	Grensepunkt i vegkant	6543279.22	309920.61	5.71	

Stavanger kommune

Gnr	Bnr	Seksjonsnr
28	3629	2

Representasjonspunkt
X 6543284 Y 309923

Kartblad	X	Euref 89

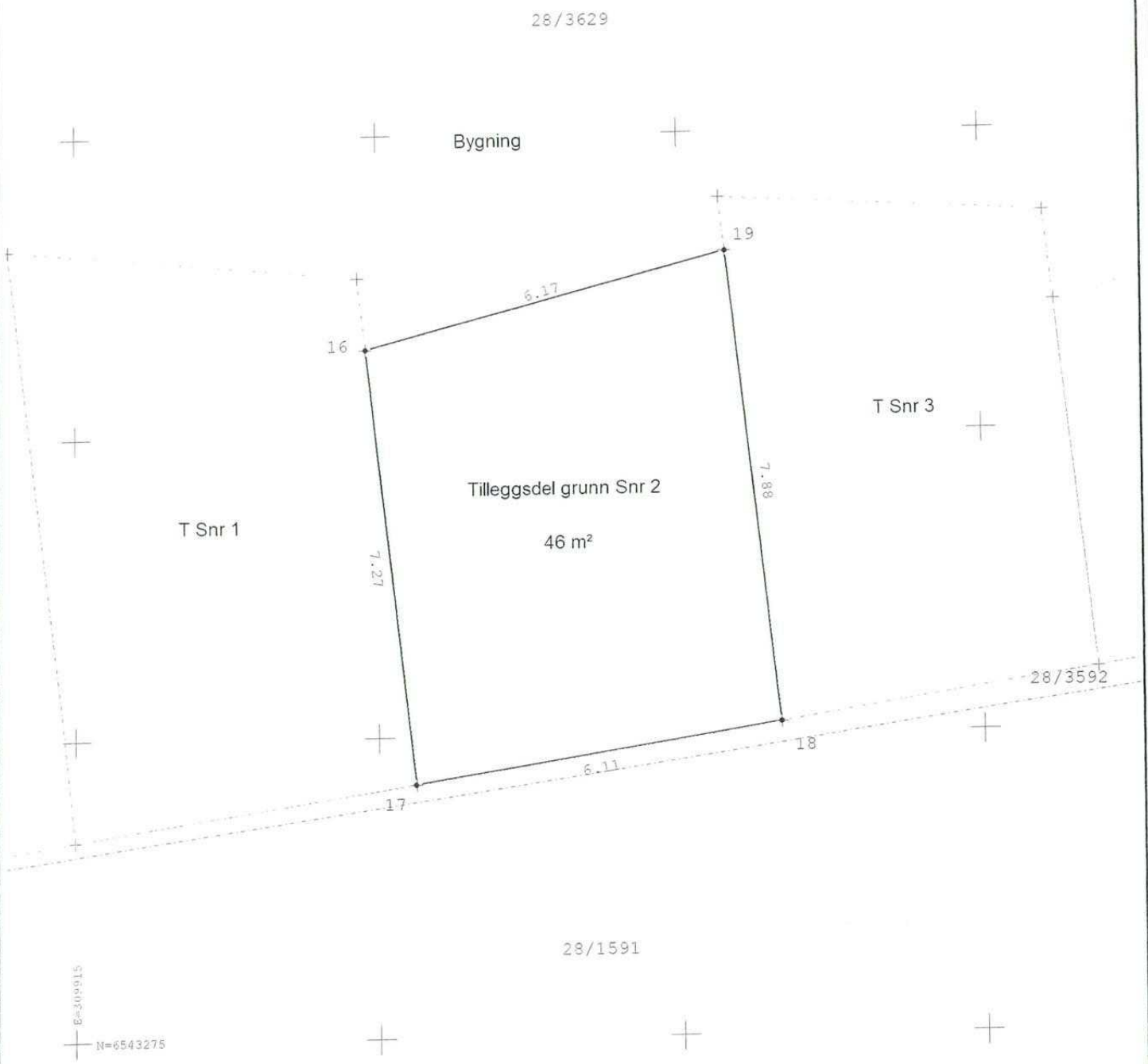
Målestokk	Areal
1:100	46 m²

TILLEGGSAREAL GRUNN

Jnr
229/13

Saksid (K2000)
13/13854 40

N



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
17	Grensepunkt i vegkant	6543279.22	309920.61	7.27	
16	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543286.44	309919.82	6.17	
19	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543288.01	309925.78	7.88	
18	Grensepunkt i vegkant	6543280.13	309926.65	6.11	

Stavanger kommune

Gnr	Bnr	Seksjonsnr
28	3629	3

Representasjonspunkt
X 6543285 Y 309929

Kartblad	X	Euref 89

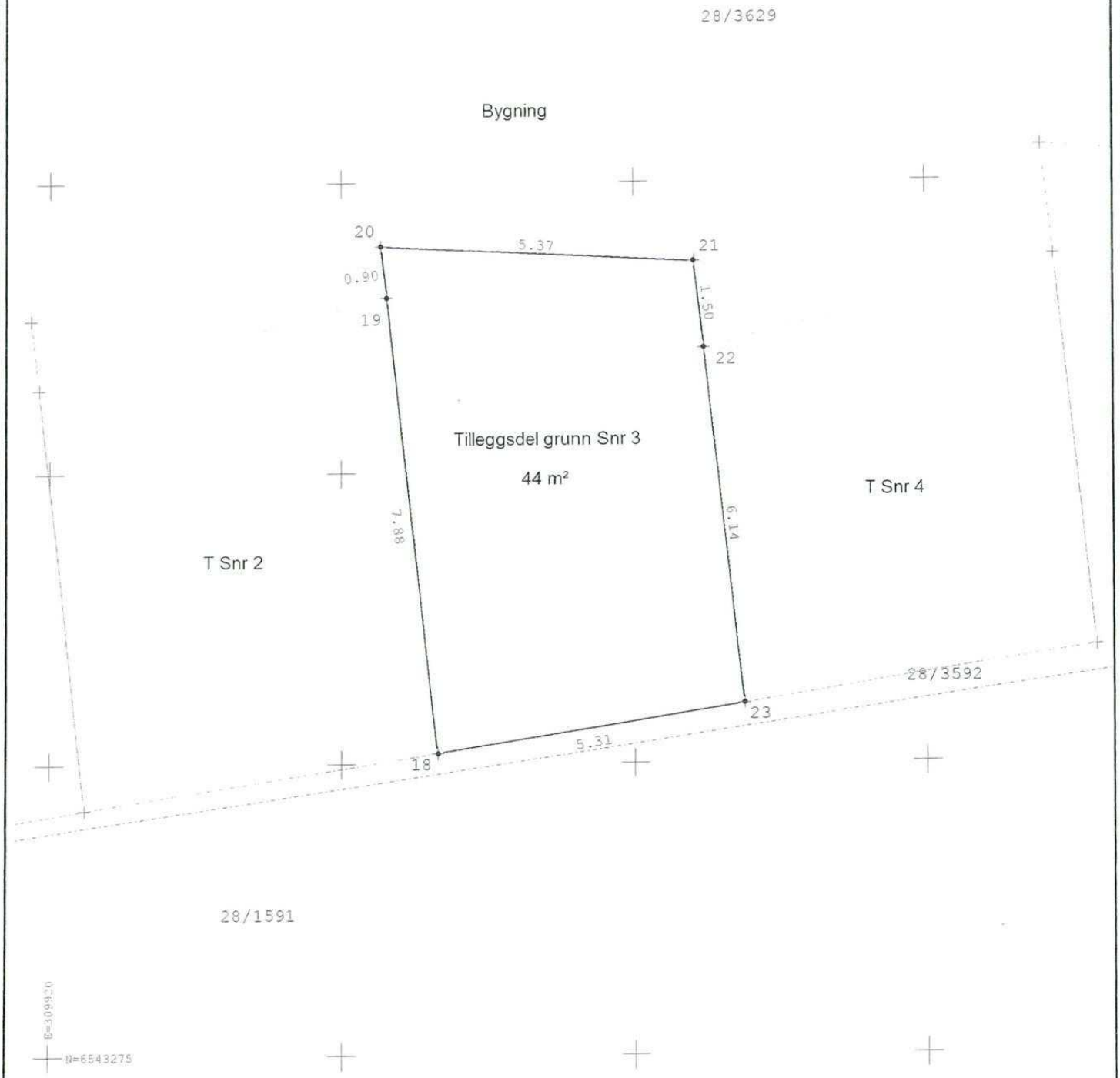
Målestokk	Areal
1:100	44 m²

TILLEGGSAREAL GRUNN

Jnr
229/13

Saksid (K2000)
13/13854

N



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
18	Grensepunkt i vegkant	6543280.18	309926.65	7.88	
19	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543288.01	309925.78	0.90	
20	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543288.91	309925.68	5.37	
21	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543288.62	309931.04	1.50	
22	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543287.13	309931.21	6.14	
23	Grensepunkt i vegkant	6543281.02	309931.89	5.31	

Stavanger kommune

Gnr	Bnr	Seksjonsnr
28	3629	4

Representasjonspunkt
X 6543285 Y 309935

Kartblad	X	Euref 89

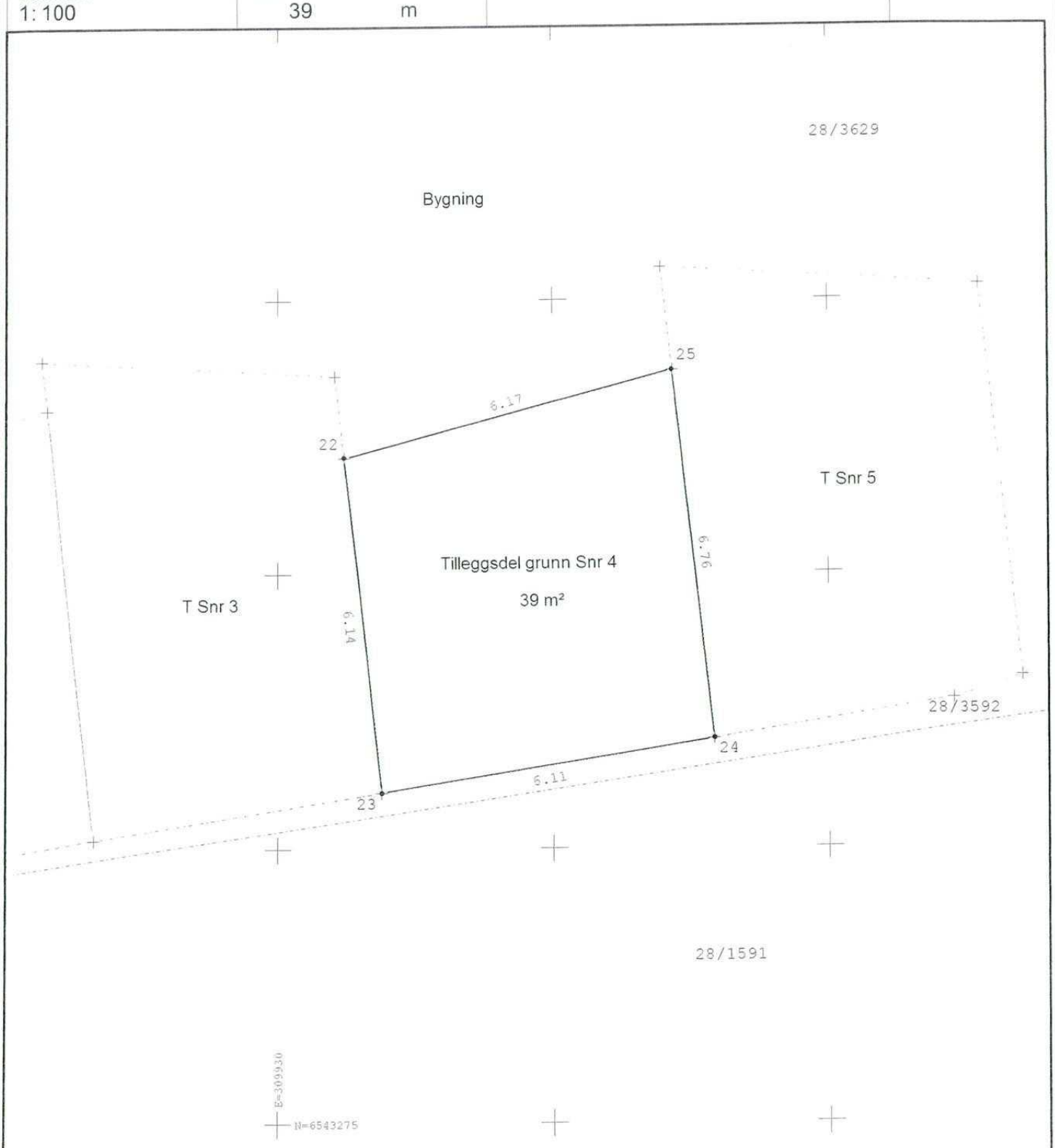
Målestokk	Areal
1: 100	39 m²

TILLEGGSAREAL GRUNN

Jnr
229/13

Saksid (K2000)
13/13854 42

N



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
23	Grensepunkt i vegkant	6543281.02	309931.89	6.14	
22	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543287.13	309931.21	6.17	
25	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543288.70	309937.17	6.76	
24	Grensepunkt i vegkant	6543281.98	309937.92	6.11	

Stavanger kommune

Gnr	Bnr	Seksjonsnr
28	3629	5

Representasjonspunkt
X 6543286 Y 309940

Kartblad	X	Euref 89

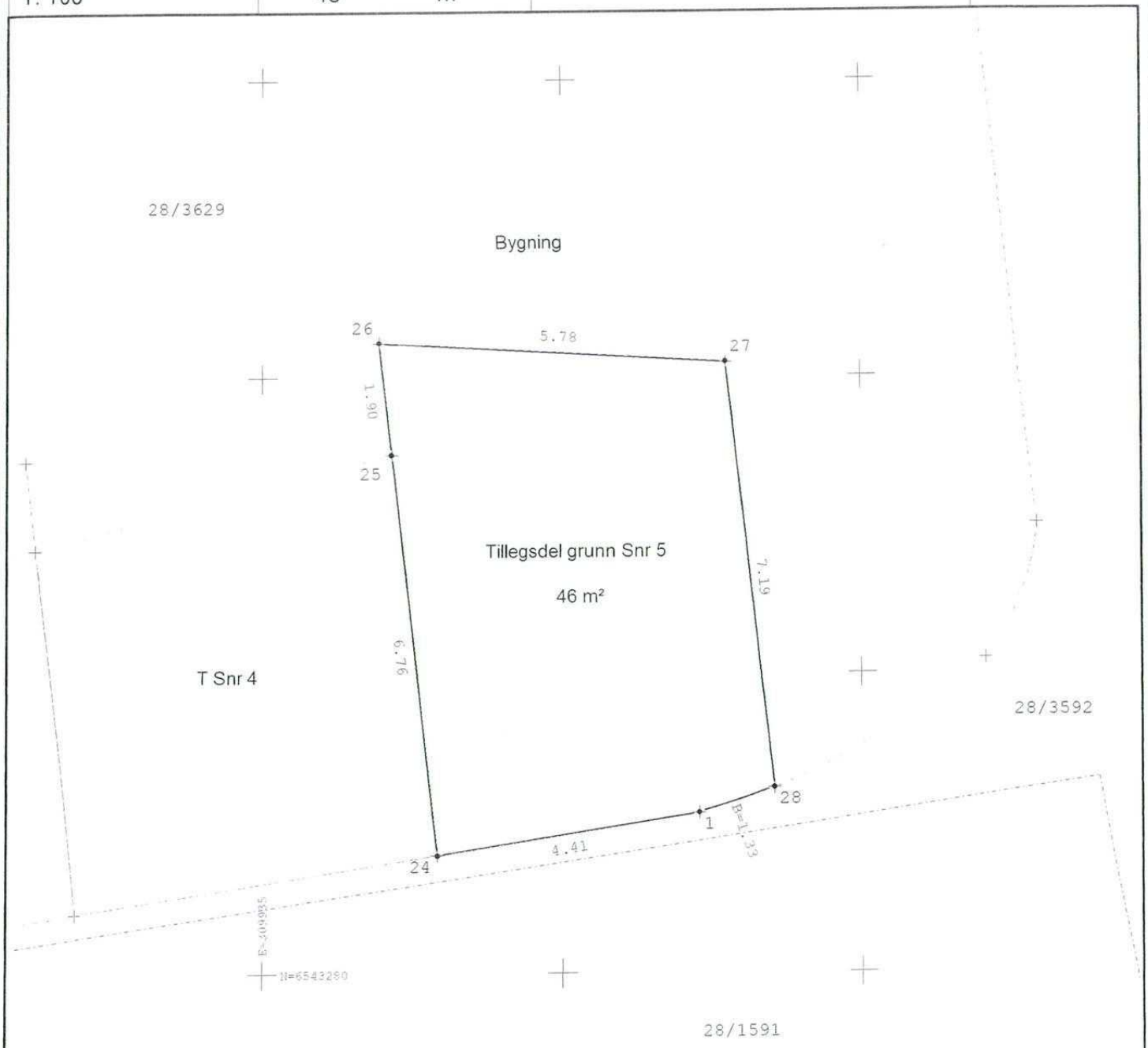
Målestokk	Areal
1: 100	46 m²

TILLEGGSAREAL GRUNN

Jnr
229/13

Saksid (K2000)
13/13854 43

N



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
24	Grensepunkt i vegkant	6543281.98	309937.92	6.76	
25	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543288.70	309937.17	1.90	
26	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543290.59	309936.96	5.78	
27	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	6543290.24	309942.74	7.19	
28	Grensepunkt i vegkant	6543283.09	309943.53	1.33	12.00
1	Grensepunkt i vegkant	6543282.68	309942.27	4.41	

Stavanger kommune



103 Stavanger gnr. 28 bnr. 3629

Vedlegg 2 av 6

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	56.9	5.0	61.9	61.9
2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0
3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4
SUM :	170.4	5.0	175.4	172.3

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4
2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2
3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8
SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4
2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2
3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8
SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	55.5	5.0	60.5	60.5
2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2
3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8
SUM :	166.6	5.0	171.6	168.5

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	57.1	5.0	62.1	62.1
2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0
3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4
SUM :	170.6	5.0	175.6	172.5

Arealberegninger i hht. NS 3940	BYA		
		Utvendig bod/garasje	Sum BYA
BYA :	364.4	37.3	401.7

Plan 1.etg.

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Ganddalsgata 1.4306 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
Fax: 51 97 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nordbohus Sandnes
Byggeplass: Tastatuå, felt BR5
Kommune: Stavanger
Gnr: 28 Bnr: 3629 Målt: 1 : 100
Plan 1.etg.

Dato: 21.10.2013
Tegn: JK
Prosjekt: Tastarustå
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



1103 Stavanger gnr 28 bnr. 3629

Vedlegg 3 av 6

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	56.9	5.0	61.9	61.9	1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4	1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4	1. etg. plan	55.5	5.0	60.5	60.5	1. etg. plan	57.1	5.0	62.1	62.1
2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0
3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4
SUM :	170.4	5.0	175.4	172.3	SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4	SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4	SUM :	166.6	5.0	171.6	168.5	SUM :	170.6	5.0	175.6	172.5

NORDBOHUS Sandnes AS

Plan 2.etg.

Arealberegninger i hht. NS 3940	BYA		
		Utvendig bod/garasje	Sum BYA
BYA :	364.4	37.3	401.7

NORDBOHUS Sandnes AS
Ganddalsgata 1.4306 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
Fax: 51 97 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nordbohus Sandnes
Byggeplass: Tastatuå, felt BR5
Kommune: Stavanger
Gnr: 28 Bnr: 3573 Målt: 1 : 100
Plan 2.etg.

Dato: 21.10.2013
Tegn: JK
Prosjekt: Tastarustå
Tegn.nr: 504

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 3629

Vedlegg 4 av 6

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom		Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	56.9	5.0	61.9	61.9	1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4	1. etg. plan	55.4	5.0	60.4	60.4	1. etg. plan	55.5	5.0	60.5	60.5	1. etg. plan	57.1	5.0	62.1	62.1
2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	65.3	0.0	65.3	62.2	2. etg. plan	67.1	0.0	67.1	64.0
3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	45.8	0.0	45.8	45.8	3. etg. plan	46.4	0.0	46.4	46.4
SUM :	170.4	5.0	175.4	172.3	SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4	SUM :	166.5	5.0	171.5	168.4	SUM :	166.6	5.0	171.6	168.5	SUM :	170.6	5.0	175.6	172.5

NORDBOHUS Sandnes AS

Plan 3.etg.

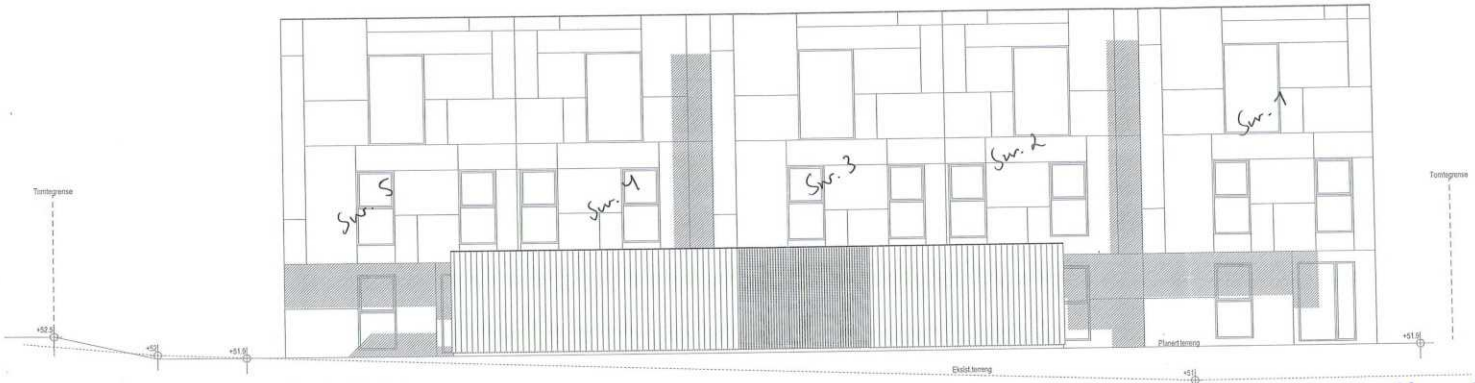
Arealberegninger i hht. NS 3940	BYA		
		Utvendig bod/garasje	Sum BYA
BYA :	364.4	37.3	401.7

NORDBOHUS Sandnes AS
Ganddalsgata 1.4306 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
Fax: 51 97 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nordbohus Sandnes
Byggeplass: Tastatuå, felt BR5
Kommune: Stavanger
Gnr: 28 Bnr: 3629 Målt: 1 : 100
Plan 3.etasje

Dato: 21.10.2013
Tegn: JK
Prosjekt: Tastarustå
Tegn.nr: 505

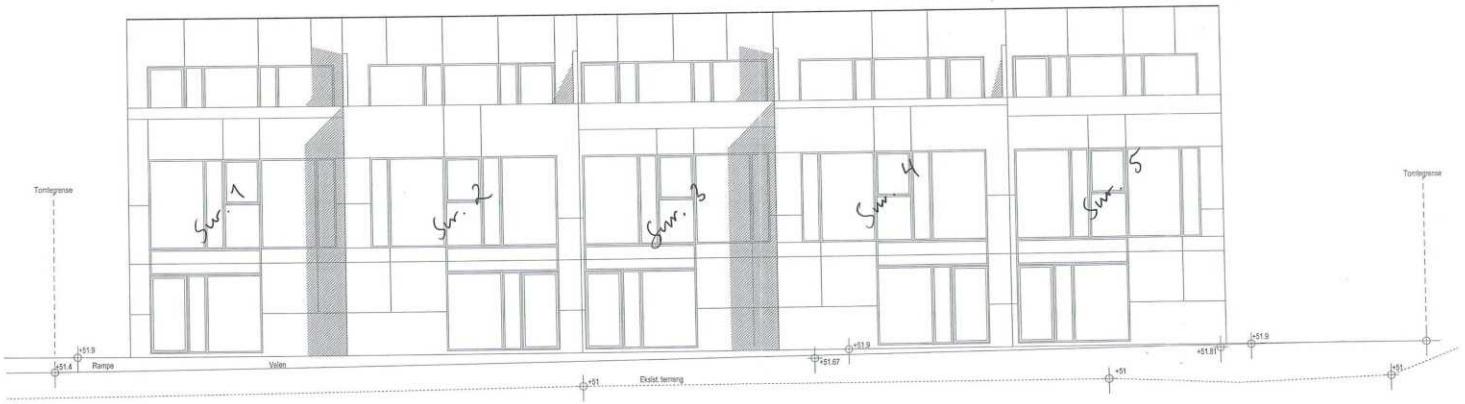
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



FASADE MOT NORD

1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 3629

Vedlegg 5 av 6



FASADE MOT SØR

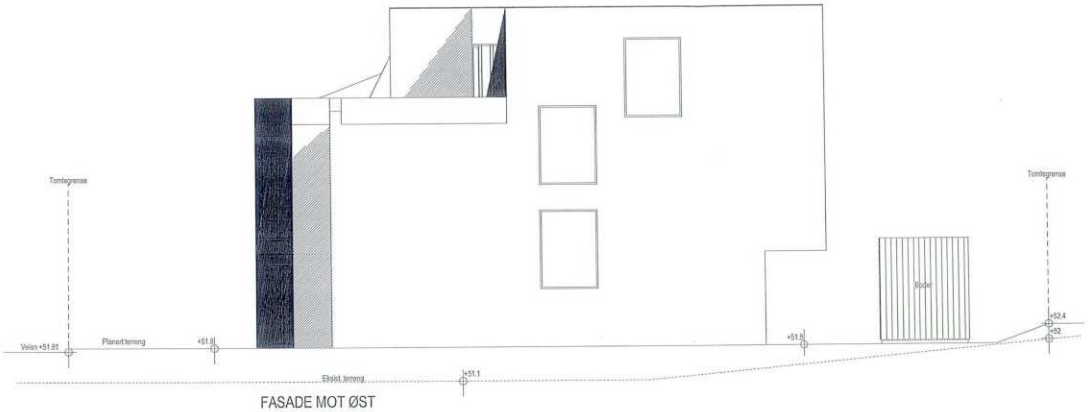
NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Ganddalsgata 1.4306 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
Fax: 51 97 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nordbohus Sandnes
Byggeplass: Tastatuå, felt BR5
Kommune: Stavanger
Gnr: 28 Bnr: 3629 Mål: 1 : 100
Fasader 1

Dato: 21.10.2013
Tegn: JK
Prosjekt: Tastarustå
Tegn.nr: 502

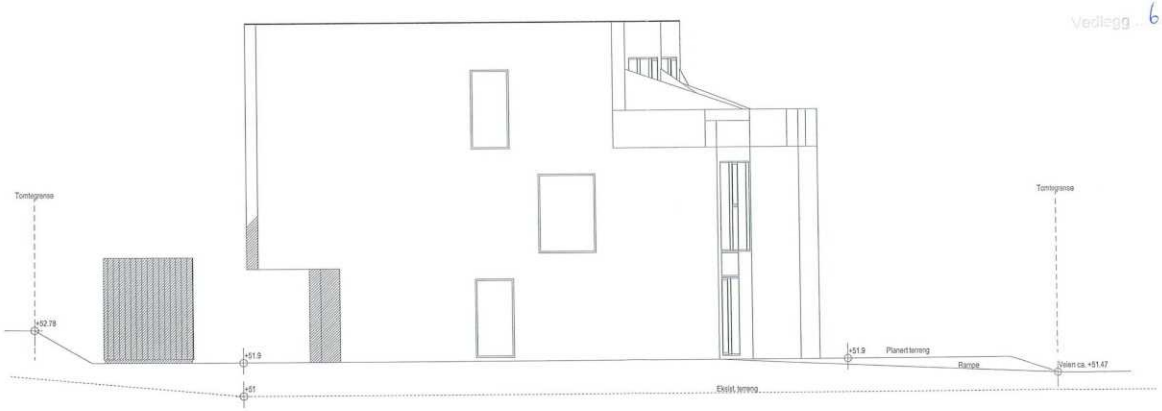
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett



FASADE MOT ØST

1103 Stavanger gnr. 28 bnr. 3629

Vedlegg 6 av 6



FASADE MOT VEST

NORDBOHUS Sandnes AS

NORDBOHUS Sandnes AS
Ganddalsgata 1,4306 Sandnes
Tlf.: 51 97 80 20
Fax: 51 97 77 73
www.nordbohus.no/sandnes

Tiltakshaver: Nordbohus Sandnes
Byggeplass: Tastatuå, felt BR5
Kommune: Stavanger
Gnr: 28 Bnr: 3629 Mål: 1 : 100
Fasader 2

Dato: 21.10.2013
Tegn: JK
Prosjekt: Tastarustå
Tegn.nr: 503

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gjerdebakken 9, 4027 Stavanger
Gnr. 28, Bnr. 3629, Snr. 1, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260041

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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