notar



Tasta

Gjerdebakken 36

Leilighet | BRA-i/BRA Total 50/55 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 3 762 890,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Gjerdebakken 36, 4027 STAVANGER
Prisantydning	Kr 2 140 000,-
Fellesgjeld	Kr 1 612 500,-
Omkostninger	Kr 10 390,-
Totalpris	Kr 3 762 890,-
Fellesutgifter	Kr 8 546,-
BRA-i/BRA Total	50/55 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2022
Soverom	2
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	16
Om eiendommen	22
Vedlegg	36
Budskjema	94

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Svein Magnus Melgaard

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner

smm@notar.no
404 07 662

Jeg har jobbet som eiendomsmegler i Notar i 17 år, hvor av jeg i 15 av de også har vært partner. På den tiden har jeg solgt over 1000 eiendommer, i forskjellige størrelser og prisklasser. Jeg har dermed opparbeidet meg både en god erfaring, samt kjennskap til vårt lokalmarked. I min karriere har opplevd både opp- og nedturer i boligmarkedet. Dette har sørget for at jeg er trygg på at jeg kan levere det som kreves, uavhengig av markedssituasjonen.
Som tidligere ishockeyspiller for Stavanger Oilers er jeg vant til et høyt tempo, noe som også gjenspeiler meg i arbeidshverdagen. Eiendomsmegling for meg er ikke bare en jobb, men en livsstil. Jeg tar det som en stor tillitserklæring at mine kunder velger nettopp meg til å forvalte det mest dyrebare de eier i kroner og øre. Denne tilliten er jeg bevisst, og jeg gjør alltid mitt ytterste for å gjøre både selger og kjøper fornøyd. Det å oppleve gleden til en kjøper som har fått tilslaget på sin drømmebolig, eller en selger som får en høy salgssum, gjør at jeg ser frem til hver en ny arbeidsdag.
Min målsetning er at samtlige av mine kunder skal anbefale meg videre til sine venner og bekjente. Ring meg i dag for en uforpliktende boligprat.

Velkommen til Gjerdebakken 36

Gjerdebakken 36 har en flott og rolig beliggenhet, i et nyere boligfelt på Tasta. Herfra er det gangavstand til det meste, som kjøpesenter, turområder, dagligvarebutikk og bussholdeplasser, for å nevne noe.

Leiligheten ligger på enden av blokken, og har en god planløsning, hvor store vindusflater gir en god romfølelse. Fra stue er det utgang til veranda.

Den holder en god standard, her kan du flytte rett inn. Vannbåren varme, balansert ventilasjon, helfliset bad, kjøkken med integrerte hvitevarer m.m.

Fellesgjelden kan betales ned individuelt.

Innhold:
2.etg.: Gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, bod og veranda
U.etg.: Bod.

Borettslaget tilbyr: Felles lokale, gjestehybler og treningsrom m.m

Velkommen til visning!




P




























SterlingOSB
THE ORIGINAL AND BEST OSB
Norbord

Gjerdebakken 36



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Tasta. Herfra er det gangavstand til Tastasenteret hvor du finner et bredt utvalg av butikker og spisesteder, samt treningssenter og helsestasjon. Dagligvarebutikk er i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til en rekke skoler og barnehager. Kombinert med alle grøntarealene, idrettsanleggene (som blant annet fotballbaner og skatepark) og lekeplassene i nærområdet, gjør dette beliggenheten svært barnevennlig. Flotte turområder finner du på Veden eller rundt Stokkavannet. Stavanger sentrum ligger kun en kort kjøretur unna. God offentlig kommunikasjon.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Nabolagsprofil

Gjerdebakken 36 - Nabolaget Tastaveden sørvest/Tastarustå Sør - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

Offentlig transport

Froastølveien Linje 5, X71, N89	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 5.5 km
Stavanger Sola	20 min

Skoler

Teinå skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Tasta skole (1-7 kl.) 373 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	3 min 0.3 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	7 min 2.6 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	7 min 3.2 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Tasta	5 min
Tasta Senter	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

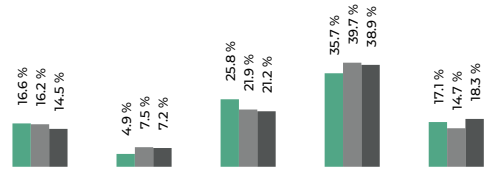
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Tastarustå (0-5 år) 95 barn	5 min 0.4 km
Trollberget barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km
Smietunet barnehage (1-6 år) 58 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Tasta Post i butikk	6 min 0.5 km
Helgø Meny Tasta PostNord	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

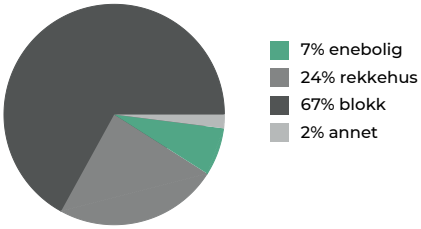
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

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

Boligmasse



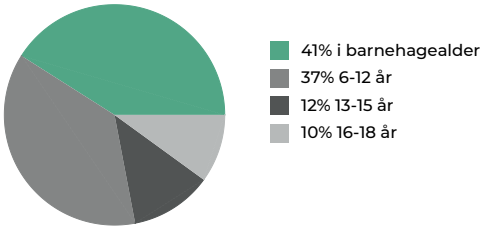
«Stille og rolig nabolag, kun 3 km fra sentrum, men med særs gode friluftsområder. Fint for barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent

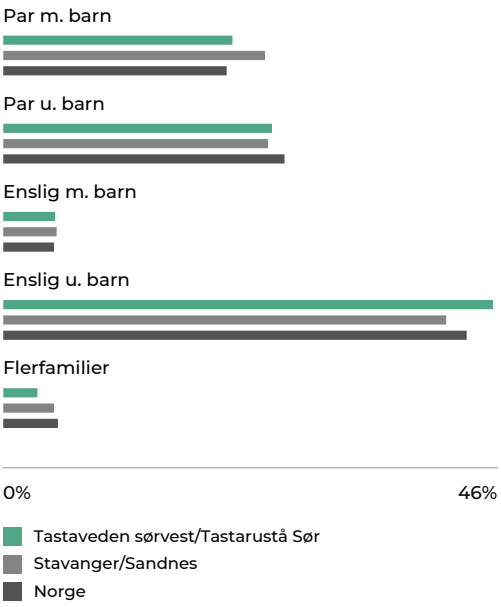
Varer/Tjenester

Alti Tasta	6 min
Apotek 1 Tasta	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



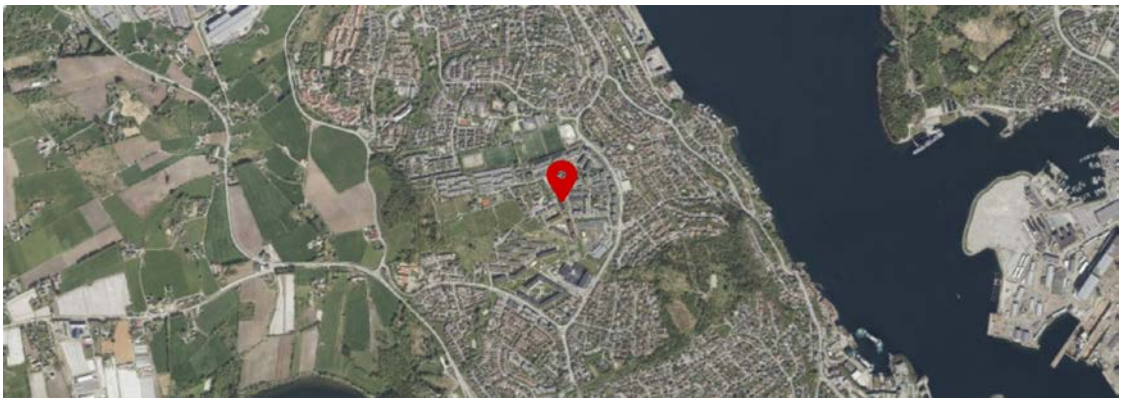
Familiesammensetning

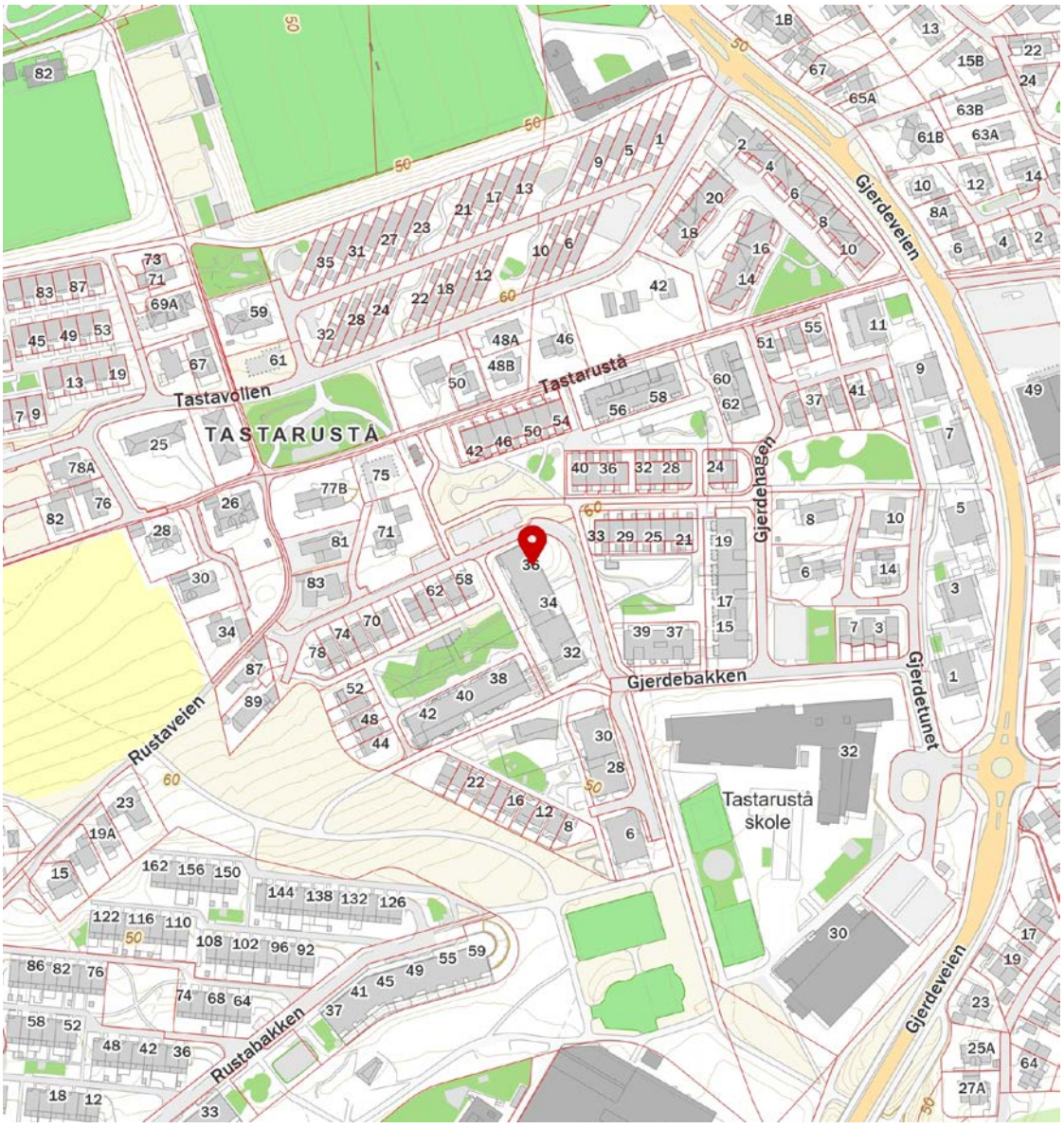


Sivilstand

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

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





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

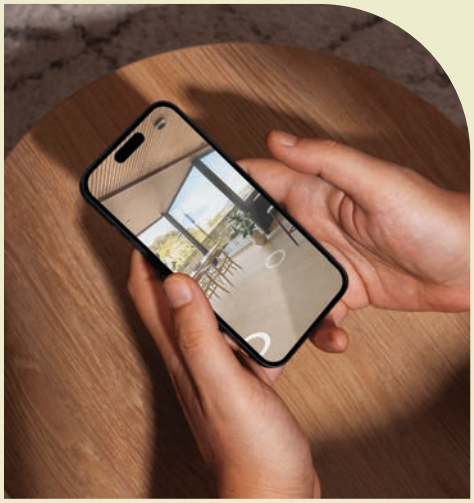
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Gjerdebakken 36

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Gjerdebakken 36, 4027 STAVANGER

Oppdragsnummer
12-0256/26

Selger
Ida Madeleine Meling Gjedrem

Matrikkel
Gårdsnummer 28, bruksnummer 3837,
, andelsnr. 49 i Eplestien Borettslag med orgnr.: 925776335 i Stavanger kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
B

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 2.576 kvm.

Beskrivelse av tomt
Opparbeidet og bebygd. Tomten er felles for borettslaget.

Takst
Tilstandsrapport datert 03.11.2026. utført av Bernt Petter Andersen.

Byggeår
2022

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Bygningen har malte trevinduer med isolert glass som er bekledd med

aluminiumsbesalg på utsiden.
Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt
smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.
Vedlikehold/utskifting ved sameie.

Ytterdører: Bygningen har malt brann- og lydklassifisert hovedytterdør, samt malt
skyvedør i tre som er kledd med aluminiumsbeslag på utsiden.
Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt
smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.
Vedlikehold/utskifting ved sameie.

TG2
Overflater - gulv
Ujevnheter, rift og merker ble observert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 10 månedene.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, men dette er utbedret. Var noe misfarging av silikonfuger i dysj (langs gulv).

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Reklamasjonssak på fasade for hele bygget
Arbeid utført av Sola Bygg

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Området er regulert til bolig, offentlig undervisning (skole), lekeplass, annet uteoppholdsareal, parkeringsplass, gang/sykkelveg, annen veggrunn- grøntareal, blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at Stavanger kommune har igangsatt arbeid med ny kommuneplanens arealdel 2027-2042 (plan-id KP 2027-2042). Planen har status planlegging igangsatt og vil legge føringer for fremtidig arealbruk og utvikling i kommunen.

Det er en pågående reguleringsplan under arbeid i nærheten av eiendommen, som gjelder 'Detaljregulering for Tastavollen 42' (Plan-ID 2879) med status som planforslag.

Eiendommen berøres av hensynssone H110 for nedslagsfelt for drikkevann i kommuneplanen. I reguleringsplanen er deler av eiendommen omfattet av hensynssone H140 for frisikt, som stiller krav om fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven.
Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

Oppvarming
Fjernvarme.
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.

Parkeringsforhold
Medfølger ingen fast parkering med leiligheten.

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Adgang til utleie
Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 28.11.2025 ifølge Stavanger kommune.

Radonmåling
Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold
2.etg.: Gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, bod og veranda
U.etg.: Bod.

Standard
Kjøkken
Kjøkken fra byggeåret med god skapplass. Det er registrert vannstopper og komfyrvakt. Avtrekk er via balansert ventilasjon.

Bad
Flislagt baderom med vannbåren varme i gulvet. Veggene har flis og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med speil, benkeskap, servant og blandebatteri. Videre er det veggmontert toalett og dusj med glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin med stoppekrane. Rommet har balansert ventilasjon.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett på gulvoverflater.
Vegger: Malte veggoverflater.
Himling: Malte takflater.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Rør i rør system.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Arealer
BRA - i: 50 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 55 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod
2. etasje
BRA-i: 50 m² Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, bod/teknisk

TBA fordelt på etasje
2. etasje
7 m²

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 140 000,-

Felleskostnader
Kr. 8 546,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
a-konto fjernvarme, a-konto kaldt vann, renter lån, personalkostnader, styrehonorar, avskrivninger, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, altibox flex, kommunale avgifter, Heima, energi i fellesareal og andre driftskostnade m.m.

Det gjøres oppmerksom på at avdragene har ikke begynt å løpe. I følge forretningsfører starter avdragene 22.07.2030. Dette vil utgjør ca. kr. 3 800,- ekstra pr måned.

Formuesverdi - Primær
Kr. 938 300,- som primærbolig for 2025

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 753 201,- som sekundærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 2 140 000,- (Prisantydning)
kr. 1 612 500,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 3 752 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 10 390,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 762 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

1103/28/3837:
12.03.1990 - Dokumentnr: 4206 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHAVER GANN TRE AS. RETT FOR EIER AV DENNE EIEND. TIL Å
KNYTTE SEG TIL LEDN.
Overført fra: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3574
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
TRANSPORTERT TIL STAVANGER KOMMUNE.

19.06.1992 - Dokumentnr: 8249 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER STAVANGER KOMMUNE RETT TIL Å HA LIGGENDE AVLØPSLEDNINGER OG LEDE OVERVANNET I EKSISTERENDE ÅPEN KANAL SOM LIGGER PÅ EIENDOMMEN
Overført fra: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3574
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1994 - Dokumentnr: 11015 - Bestemmelse om kloakkledn
Overført fra: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3574
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2014 - Dokumentnr: 147510 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3574
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2022 - Dokumentnr: 503014 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Eplestien Borettslag
Org.nr: 925 776 335
Bruksrett og adkomstrett til boder

10.05.2022 - Dokumentnr: 503062 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett for redningspersonell, vaktselskap e.l. via deler av bygget inkl. private rom

15.11.2019 - Dokumentnr: 1370092 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3574

13.04.2021 - Dokumentnr: 420044 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3843

13.04.2021 - Dokumentnr: 420057 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3844

13.04.2021 - Dokumentnr: 420072 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:28 Bnr:3845

Grunnboksdato
12.10.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
94744120

Om borettslaget
Eplestien borettslag er et borettslag i Stavanger kommune bestående av 107 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 925776335. Forretningsfører er Viden Forvaltning AS.

Felleseiendommene består av felles utomhusarealer og felles parkeringsanlegg, felleshus med trimrom, drivhus og to hybler.

Vedtatte saker:
- Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.
- Styret anbefaler å godkjenne forandringene i vedtektene.
- Relevant Revisjon AS velges som borettslagets revisor.

Pågående saker:
- Styret har sagt opp forretningsfører avtalen med Bate, og inngått ny avtale med Viden forvaltning, fra 01.01.2026.
- Vaktmesteravtalen med Gorgon er sagt opp, og ny avtale er inngått med Viden forvaltning.
- Etter anbudsrunde ble Gjensidige valgt til nytt forsikringsselskap, gjeldende fra 01.09.2025.

- Det er gjort innkjøp til gjestehyblene, slik at begge hyblene nå har fått kjøleskap, vannkoker, garderobeskap, søppelbøtter, nattbord, samt noe utstyr til badene.
- Det er kjøpt inn romaskin og ellipsemaskin til treningsrommet.
- Det er montert søppelspann utenfor Felleshus og Drivhus.

Andel Fellesgjeld
Kr. 1 612 500,- pr. 12.10.2026

Avdragsfrie år
4

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16365624686, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30-06-2026: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 103
Saldo per 30-06-2026: kr 7 650 326
(siste termin 30-03-2052)
Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 16365154124, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30-06-2026: 5.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 30-06-2026: kr 12 595 000
(siste termin 30-12-2051)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 135849719, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30-06-2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 30-06-2026: kr 42386469
(siste termin 30-06-2052)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 135849735, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30-06-2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 105
Saldo per 30-06-2026: kr 48 400 500
Andel saldo: kr. 1 612 500,-
(siste termin 30-09-2052)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 135852911, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30-06-2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 107
Saldo per 30-06-2026: kr 39980000
(siste termin 31-01-2053)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 135856391, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30-06-2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 107
Saldo per 30-06-2026: kr 39005000
(siste termin 31-03-2053)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Borettslaget har totalt kr. 190 016 000,- i fellesgjeld.

Av dette er kr. 20 245 000i DNB med 5,59 og 5,49%% rente

Borettslaget har individuell nedbetaling av fellesgjeld. Hentet fra forretningsfører: "Borettslaget har IN ordning og mulighet for innfrielse 4 ganger i året – mars, juni, september og desember."

Det gjøres oppmerksom på at avdragene har ikke begynt å løpe. I følge forretningsfører starter avdragene 22.07.2030. Dette vil utgjør ca. kr. 3 800,- ekstra pr måned

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.
Utdrag fra regnskap 2025:
- Inntekter: kr. 15 536 254,-
- Kostnader: kr. 4 445 125,-
- Netto finans: kr. 10 327 529,-
- Resultat: kr. 763 600,-

Sikringsfond

Sikringsordning via Gjensidige

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På borettslagets eiendom er det båndtvang hele året. Vis spesiell hensyn når hunder luftes tidlig på morgenen, og seint på kvelden, angående bjeffing. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive vannklosett, Unopax skap, ventilasjons aggregat, vask, apparater og innvendige flater.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, Unopax skap, ventilasjons aggregat, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med

karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
Andelseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
Meld straks frå til styret viss det oppdages skade.
Meld straks frå til styret viss det oppdages skadedyr.
Sluk på balkong må til enhver tid holdes åpne.
Pulverapparat bør vendes regelmessig.
Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
26.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

Megler
Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: smm@notar.no

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Gjerdebakken 36

Vedlegg

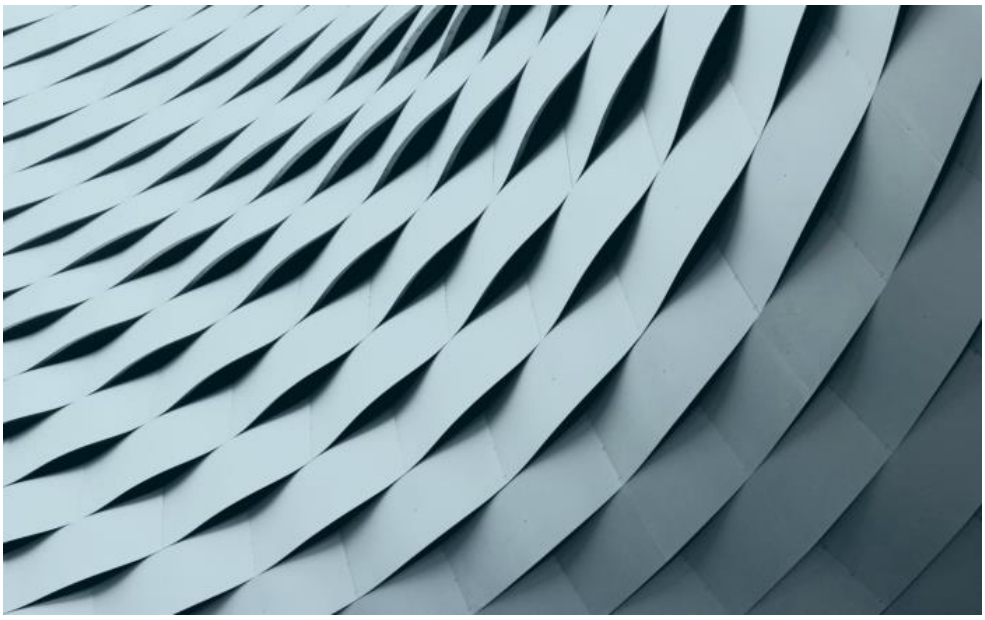
Tilstandsrapport utført av Taksering AS v/Bernt Petter Andersen datert 03.11.2026, selgers egenerklæring datert 26.11.2026, energiattest, vedtekter, reguleringsplankart, grunnkart og husordensregler som følger vedlagt.
Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Gjerdebakken 36 , 4027 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 28, bnr. 3837
Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12979-2235 **Eiendomsverdi ref nr:** WT8104

Autorisert foretak: Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen

bpa@takseringas.no

951 03 429

Gjerdebakken 36 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3837
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Gjerdebakken 36 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3837
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Gjerdebakken 36 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3837
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighets bygg fra 2022.
Originale bygningskonstruksjoner og overflater.
Overflater og bygningskomponenter har i store trekk slitasje av normal art.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med isolert glass som er bekledd med
aluminiumsbesalg på utsiden.
Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt
smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.
Vedlikehold/utskifting ved sameie.
Bygningen har malt brann- og lydklassifisert hovedytterdør, samt malt
skyvedør i tre som er kledd med aluminiumsbeslag på utsiden.
Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt
smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.
Vedlikehold/utskifting ved sameie.
Terasseplatting i tre
Ujevnheter og slitasje som normalt iht. alder.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulvoverflater.
Vegger har malte overflater.
Himling har malte overflater.
Vedlikehold er utført.
Normal slitasje.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Innvendig dører i tre og finer.
Slitasje av normal art ble observert.

VÅTROM Gå til side

Flis på vegg og malt innvendig tak.
Slitasje og riss i fuger av normal art.
Flislagt gulv med vannbåren varme.
Riss i fuger av normal art.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Slitasje av normal art.
Balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling 30.09 .2025 ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er ikke påkrevet når badet er under 5 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Normal slitasje.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon
Vannbåren varme på badegulv.
Radiator i stue.
El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

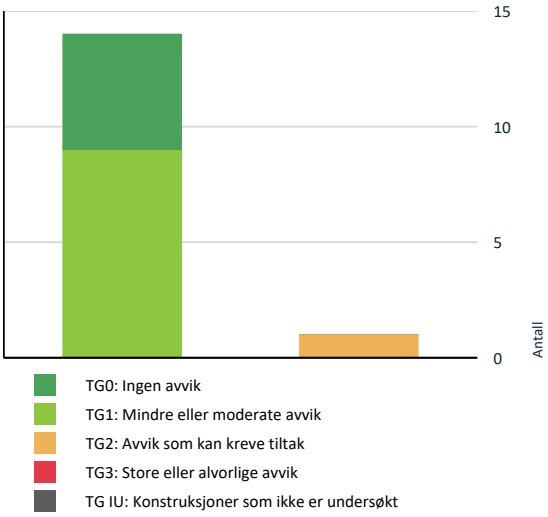
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gjerdebakken 36 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3837
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Gjerdebakken 36 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3837
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

Standard
God

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolert glass som er bekledd med aluminiumsbesalg på utsiden.
Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.
Vedlikehold/utskifting ved sameie.

Ytterdører

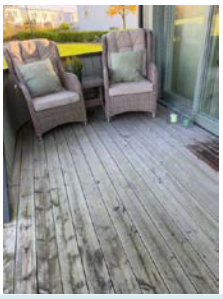
Beskrivelse

Bygningen har malt brann- og lydklassifisert hovedytterdør, samt malt skyvedør i tre som er kledd med aluminiumsbeslag på utsiden.
Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.
Vedlikehold/utskifting ved sameie.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting i tre
Ujevnheter og slitasje som normalt iht. alder.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulvoverflater.

Vurdering av avvik:
• Ujevnheter, rift og merker ble observert.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte overflater.
Himling har malte overflater.
Vedlikehold er utført.
Normal slitasje.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører i tre og finer.
Slitasje av normal art ble observert.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.
Slitasje og riss i fuger av normal art.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme.
Riss i fuger av normal art.
Slitasje av normal art.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk med metallrist.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gjerdebakken 36 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3837
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapport

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Slitasje av normal art.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.





2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling 30.09 .2025 ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er ikke påkrevet når badet er under 5 år.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skapplass.
Normal slitasje.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme på badegulv.
Radiator i stue.

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

El. Installasjoner tilpasset byggets funksjoner.

Gjerdebakken 36 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3837
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

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

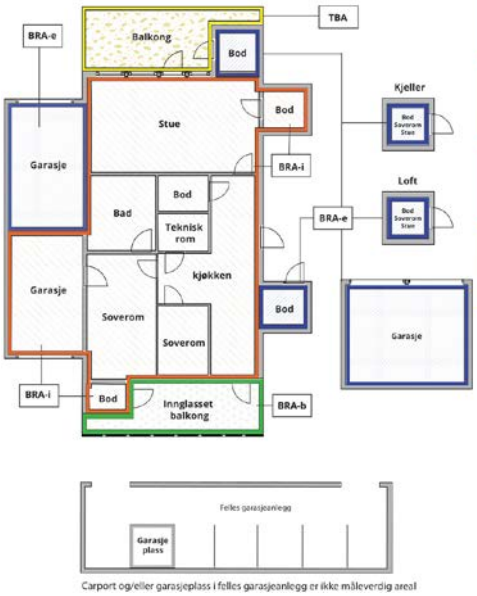
Hva er måleverdig areal?

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.

Gjerdebakken 36 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3837
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
2 Etasje	50			50	7
SUM	**50**	**5**			**7**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2 Etasje	Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, bod/teknisk, stue/kjøkken		

Kommentar

Terasseplatting på 7m2 er medregnet under arealberegningen som terrasse- og balkongareal (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg 2022

Gjerdebakken 36 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3837
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3837		0	2576.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjerdebakken 36

Hjemmelshaver
Eplestien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
925776335			Gjedrem Ida Madeleine Meling

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
49

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gjerdebakken 36 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 3837
1103 STAVANGER

Taksering AS
Randabergveien 59A
4025 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger

Oppdragsnr.
12-0256/26

Selger 1 navn
Ida Madeleine Meling Gjedrem

Gateadresse
Gjerdebakken 36

Poststed
STAVANGER

Postnr
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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 94744120

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

Beskrivelse: Ja, men dette er utbedret. Var noe misfarging av silikonfuger i dysj (langs gulv).

Document reference: 12-0256/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats
Arbeid utført av	Egeninnsats

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

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

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	Nei

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

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	Reklamasjonssak på fasade for hele bygget.
Arbeid utført av	Sola Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0256/26

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☐ Nei ☑ Ja

25 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0256/26

Tilleggskommentar

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 12-0256/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Madeleine Meling Gjedrem	471c2527069f5668d15e-d619a8c71d6157730b7b	26.11.2026 06:20:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0256/26

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Gjerdebakken 36, 4027 STAVANGER**	
Dato for energimerking **12.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-385609**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300788861**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **3837**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **85,84**

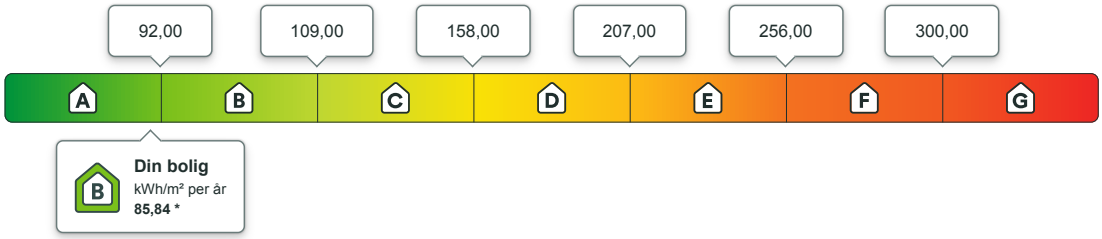
Gjerdebakken 36, 4027 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
5 010,66	**77,52**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Gjerdebakken 36, 4027 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Gjerdebakken 36, 4027 STAVANGER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

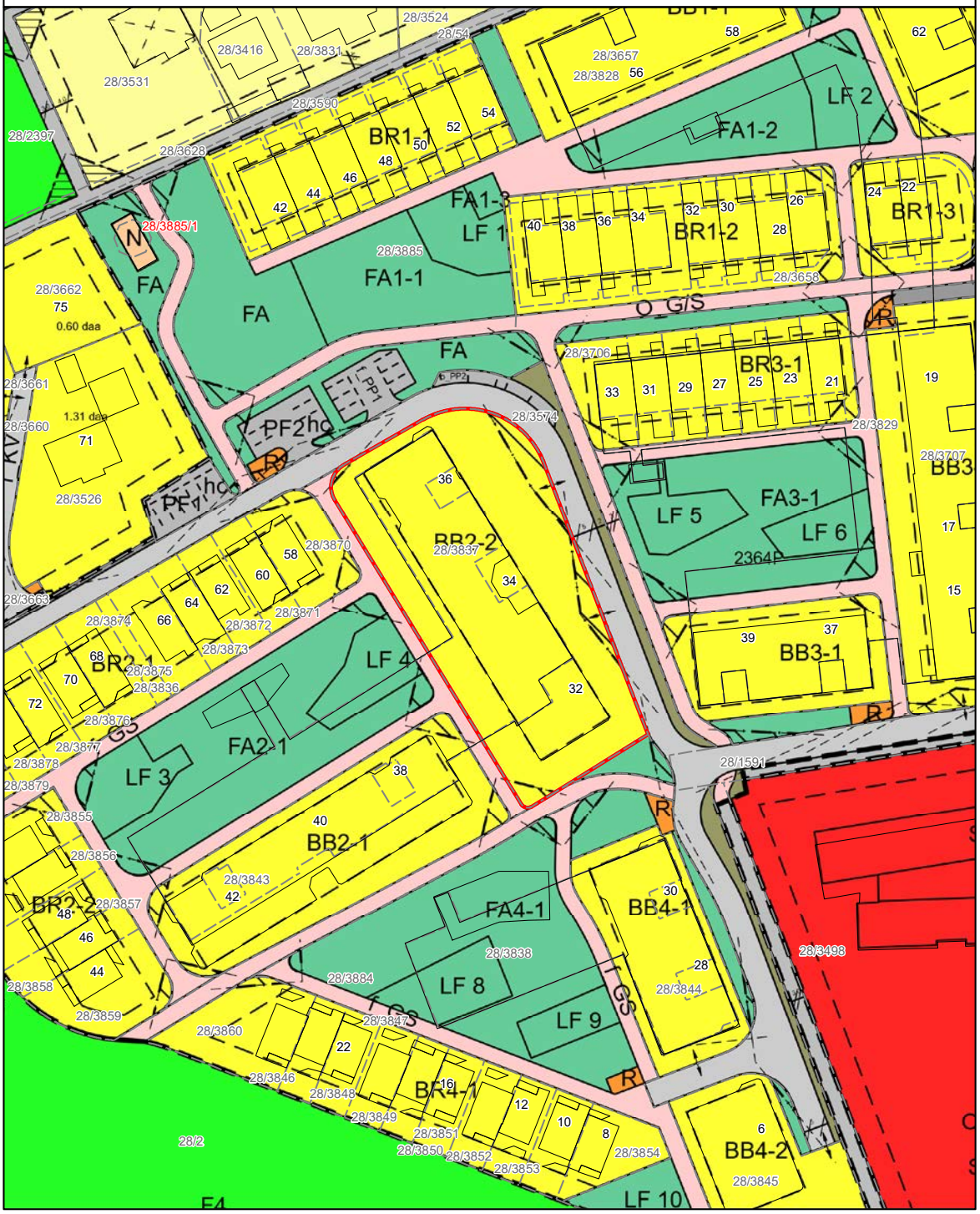
Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig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

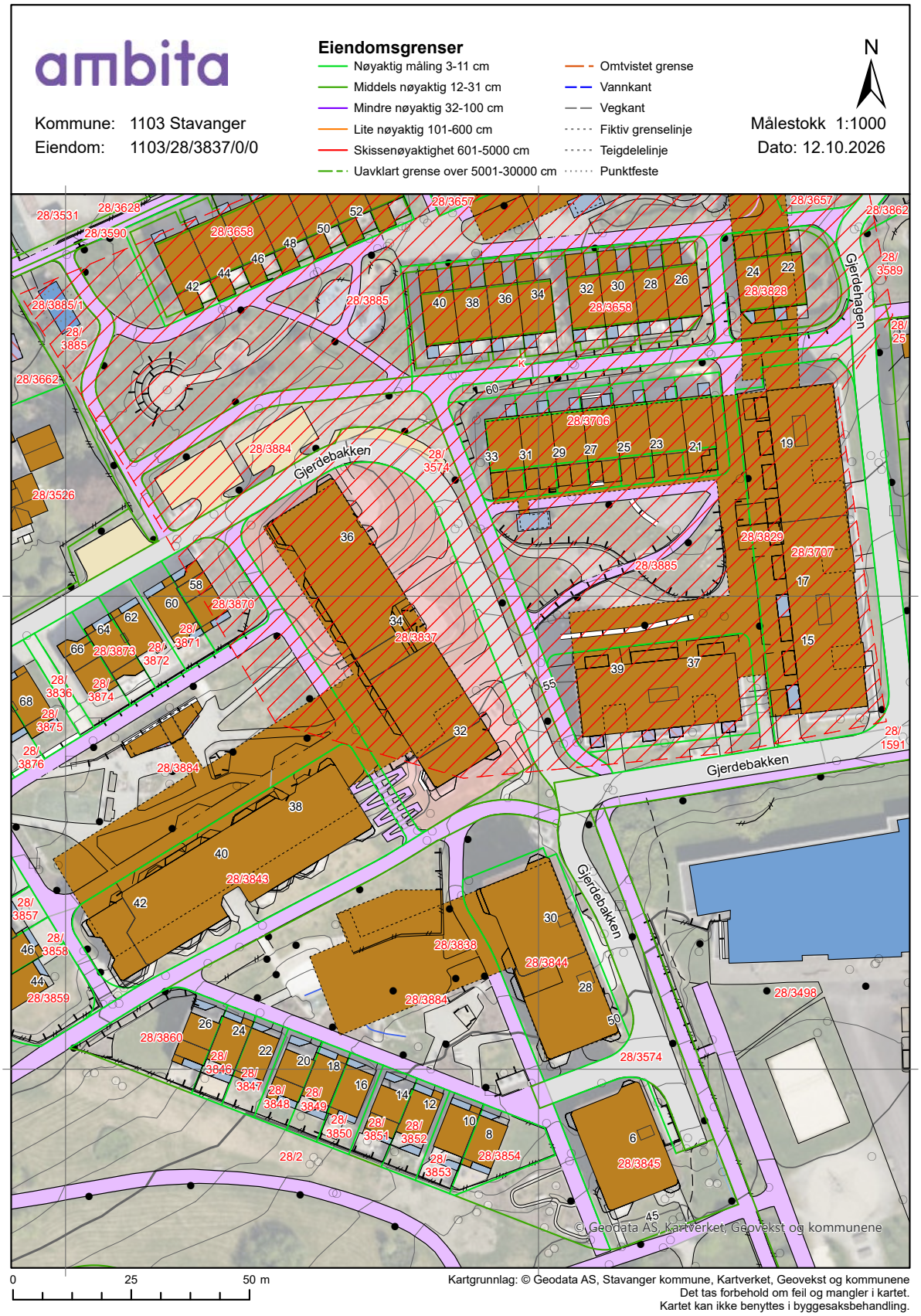
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Gjerdebakken 36, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3837/0/0
Dato: 2026-10-12
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2364P
Ikrafttredelsesdato: 16.6.2011

Stavanger kommune

N




ambita
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/28/3837/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026
Gjerdebakken
Gjerdehagen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/28/3837/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

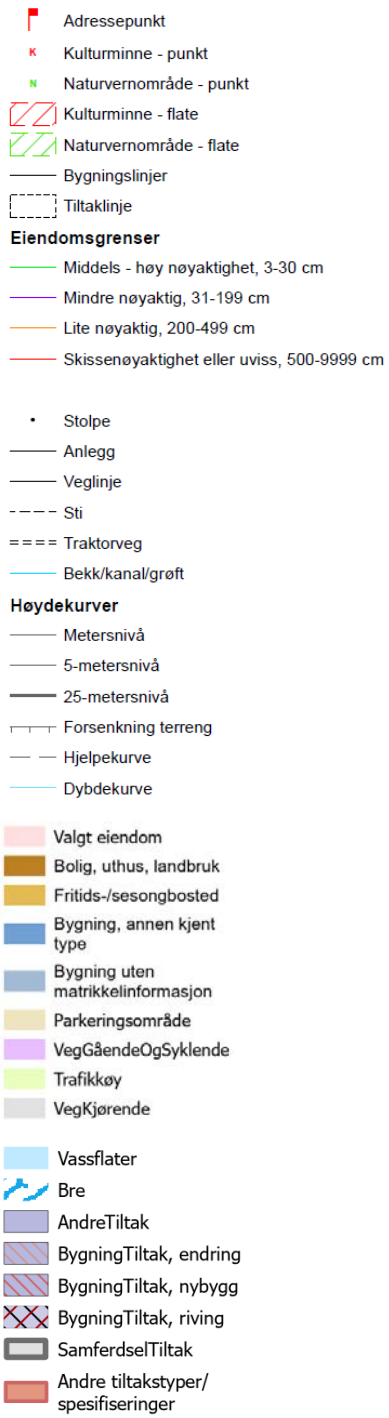
Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Vedtekter

for Eplestien borettslag, org nr 925776335

Vedtatt ved sammenslåingen av de tidligere fire borettslagene i Eplestien 1. januar 2025.
Sist oppdatert på generalforsamling 2. juni 2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og navn

Borettslagets navn er Eplestien borettslag.

Eplestien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Borettslagets eiendom ligger innenfor et større boligområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av boligeiendommene i området. Disse felleseiendommene består av felles utomhusarealer og felles parkeringsanlegg, felleshus med trimrom, drivhus og to hybler i byggetrinn 2. Eplestien borettslag er medeier i disse felleseiendommene, og det felles eierskap reguleres i egne vedtekter som skal gjelde mellom sameierne i felleseiendommene. Det vil være styre i borettslaget som representerer Eplestien borettslag i fellessameiet.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000 kr

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil tjue prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har arbeidsgivere som skal leie ut boligen til arbeidstakere rett til å eie inntil 20% av andelene.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Plikt til å inngå avtale om leveranse av fellestjenester

Hver enkelt andel / andelseier har rett og plikt til å inngå standardavtale om leveranse av fellestjenester og individuelle tjenester som skal leveres iht. bokonseptet "Heime".

Formålet med at hver andel skal inngå særskilt avtale med driftsselskapet, er særlig å sikre en god og omfattende leveranse av basistjenester / vaktmestertjenester / servicefunksjoner til beboerne, samt sikre at alle beboerne dekker sin andel av kostnadene forbundet med leveranse av disse basistjenestene / vaktmestertjenestene / servicefunksjonene. Videre legger driftsavtalen til rette for at det over tid kan avtales endringer i basistjenestene / servicefunksjonene på en enkel måte, og sikrer at slike endringer blir bindende både for driftsselskapet og samtlige eiere av andeler i borettslaget.

Andelshaverne i borettslaget er innforstått med at behovet og ønsket om innholdet i / omfanget av fellestjenestene kan endres over tid, og at slike endringer nødvendigvis må gjelde for samtlige andelshavere. Den enkelte andelshaver kan dermed ikke forhandle og inngå særskilte avtaler med driftsselskapet om endringer i basisleveransene som gjelder for alle beboerne.

Den enkelte Andelseier plikter derfor til enhver tid å gi styret en ugjenkallelig fullmakt til å inngå avtale med driftsselskapet om endringer i innholdet i / omfanget av felles- /basistjenestene og, i sammenheng med slike endringer; avtale endring av vederlaget for basistjenestene med bindende virkning for de enkelte andelshavere (fordelingen mellom andelshaverne skal være forholdsmessig ift. opprinnelig fordelingsnøkkel). Følgende begrensninger ligger til grunn for styrets fullmakt:

- At endringene i basis-/fellestjenestene ikke medfører en økning av vederlaget på mer enn 10 % per år for den enkelte andelseier (for andeler i sameie gjelder begrensningen på 10 % for selve andelen / for eierne samlet)
- At endringene i Fellestjenestene ikke er av vesentlig karakter.

3. Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av hele boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Parkering

Andelseierne har parkeringsplasser og eventuelt sportsbod på en anleggseiendom (parkeringsanlegg under bakken), opprettet som egen eiendom med gnr. 28 bnr. 3838. Disse bruksrettighetene skal tinglyses, og en kopi av det tinglyste vedtak skal vedlegges disse vedtektene som **vedlegg 1.** Bruksretten til parkeringsplassene er eksklusive. Den nærmere plassering av hver enkelt borettslagsandel sin bod / parkeringsplass, fremgår av liste vedlagt som **vedlegg 2.** Denne listen vil oppdateres ved salg / bytte av plasser.

Beboerne er gjort kjent med at man ikke bør oppbevare papp, tekstiler eller annet som ikke tåler fuktighet i sportsbodene, da dette må påregnes å kunne bli fuktskadet. Videre er beboerne gjort kjent med at man ikke bør sette fuktige ting / utstyr i boden, slik som f.eks. våte sykler, da dette kan medføre et fuktigere klima i parkeringsanlegget som igjen vil danne grunnlag for muggsopp. Dersom man skal lagre utstyr i boden som har blitt vått ute, er det viktig at man tørker dette før man setter det inn i boden.

Beboerne er gjort kjent med at det ikke er tillatt å lade el-biler i vanlige stikkontakter i parkeringsanlegget, da slik lading er svært brannfarlig.

Parkeringsanlegget består av ytterligere parkeringsplasser. Disse tilhører boliger på naboeiendommer og kan ikke benyttes av beboere i Eplestien Borettslag.

Parkeringsanlegget skal eies i et tingsrettslig sameie mellom de som har bruksrettigheter i parkeringsanlegget. Utgiftene til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal fordeles mellom sameierne, som nærmere regulert i utkast til vedtekter for det felles eierskap til parkeringsanlegget, se **vedlegg 3**. I disse vedtektene er det også en regulering av plikt til midlertidig bytte av parkeringsplass for de som måtte ha HC-plass, dersom man selv ikke har behov for HC-plass mens den som trenger å bytte har slikt dokumentert behov.

Den del av utgiftene til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget som faller på Eplestien borettslag, skal fordeles mellom andelseierne med teller 1 pr. parkeringsplass som den enkelte andel har, og med samlet antall parkeringsplasser tildelt beboere i Eplestien borettslag som nevner.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive vannklosett, Unopax skap, ventilasjons aggregat, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, Unopax skap, ventilasjons aggregat, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av borettslaget forsikring, har andelseier plikt til å refundere borettslaget egenandel. Det samme gjelder dersom borettslaget forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det andelseier har ansvaret for å vedlikeholde.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Utgifter til TV og internett betales med like del per andel. Kostnader til fastdel for vann og avløp fordeles etter m2, og forbrukt vann og energi/fjernvarme fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen.
Dersom eier ikke gir tilbakemelding om målerverdi, kan styret estimere disse verdiene.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer med fire varamedlemmer. Det skal fortrinnsvis være et styremedlem og et varamedlem fra hver blokk.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Styret velger tre medlemmer og to varamedlemmer til styret i sameiet.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal minimum behandle følgende saker:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12 Forsikring.

Borettslaget forsikrer alle bygg, eiendeler, og uteområder i Eplestien, da det er Borettslaget som har hjemmel til disse. Kostnader vedrørende områder som faller inn under Sameiet videreføres til Sameiet, både hva angår forsikringspris og eventuelle egenandeler. Sameiet har innsynsrett i forsikringen.

Vedtekter Eplestien, vedlegg 1.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 18.12.2025 kl. 13.17
Oppdatert per: 18.12.2025 kl. 13.17

Kommune: 1103 STAVANGER
Gnr: 28 Bnr: 3838

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/662535-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12.06.2025 21.00 VEDERLAG: NOK 0
EPLESTIEN BORETTSLAG
ORG.NR: 925 776 335

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1990/4206-1/102 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
12.03.1990 RETTIGHAVER GANN TRE AS. RETT FOR EIER AV DENNE EIEND.
TIL Å
KNYTTE SEG TIL LEDN.
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:28 BNR:3574
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/10763-3/102 ** DIVERSE PÅTEGNING
18.08.1992 TRANSPORTERT TIL STAVANGER KOMMUNE.

1992/8249-1/102 **ERKLÆRING/AVTALE**
19.06.1992 RETTIGHETSHAVER STAVANGER KOMMUNE RETT TIL Å HA LIGGENDE AVLØPSLEDNINGER OG LEDE OVERVANNET I EKSISTERENDE ÅPEN KANAL SOM LIGGER PÅ EIENDOMMEN
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:28 BNR:3574
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/11015-2/102 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**
28.06.1994 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:550
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:28 BNR:3574
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/147510-1/200 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
20.02.2014 RETTIGHETSHAVER: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:28 BNR:3574
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1175646-2/200 **BRUKSRETT**
18.10.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: EPLESTIEN BORETTSLAG
ORG.NR: 925 776 335
Bruksrett til 28 parkeringsplasser og 14 boder

2022/1175646-3/200 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
18.10.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: EPLESTIEN BORETTSLAG 2
ORG.NR: 925 792 918
Bruksrett til 33 parkeringsplasser

2022/1175646-4/200 **BRUKSRETT**
18.10.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: EPLESTIEN BORETTSLAG 3
ORG.NR: 927 197 847
Bruksrett til 17 parkeringsplasser og 8 boder

2022/1175646-5/200 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
18.10.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: EPLESTIEN BORETTSLAG 4

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 18.12.2025 kl. 13.17
Oppdatert per: 18.12.2025 kl. 13.17

Kommune: 1103 STAVANGER
Gnr: 28 Bnr: 3838

ORG.NR: 927 197 855
Bruksrett til 7 parkeringsplasser

2022/1175646-6/200 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
18.10.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3846
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3847
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3848
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3849
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3850
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3851
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3852
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3853
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3854
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3855
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3856
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3857
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3858
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3859
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3860
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3870
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3871
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3872
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3873
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3874
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3875
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3876
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3877
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3878
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3879
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:28 BNR:3880

2022/1175646-8/200 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
18.10.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: EPLESTIEN BORETTSLAG 2
ORG.NR: 925 792 918
Bruksrett til parkeringsplass nr. 26

2023/1084575-3/200 ** TRANSPORT
04.10.2023 21.00 FRA: EPLESTIEN EIENDOM AS
ORG.NR: 923 434 011
TIL: EPLESTIEN BORETTSLAG 2
ORG.NR: 925 792 918

2023/1084575-3/200 ** TRANSPORT
04.10.2023 21.00 FRA: EPLESTIEN EIENDOM AS
ORG.NR: 923 434 011
TIL: EPLESTIEN BORETTSLAG 2
ORG.NR: 925 792 918

2022/1175646-9/200 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
18.10.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: EPLESTIEN BORETTSLAG
ORG.NR: 925 776 335
Bruksrett til parkeringsplass nr. 25

2023/1084575-4/200 ** TRANSPORT
04.10.2023 21.00 FRA: EPLESTIEN EIENDOM AS
ORG.NR: 923 434 011
TIL: EPLESTIEN BORETTSLAG
ORG.NR: 925 776 335

2022/1175646-10/200 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
18.10.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: EPLESTIEN BORETTSLAG
ORG.NR: 925 776 335
Bruksrett til parkeringsplass nr. 73

2023/1084575-5/200 ** TRANSPORT
04.10.2023 21.00 FRA: EPLESTIEN EIENDOM AS
ORG.NR: 923 434 011
TIL: EPLESTIEN BORETTSLAG
ORG.NR: 925 776 335

GRUNNDATA

2019/1370110-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 18.12.2025 kl. 13.17
Oppdatert per: 18.12.2025 kl. 13.17

Kommune: 1103 STAVANGER
Gnr: 28 Bnr: 3838

15.11.2019 21.00 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1103 GNR:28 BNR:3574

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Vedtekter Eplestien, vedlegg 2.

Garsjeanlegg under trinn 1 & 2.

Andelsnummer	H nummer	P plass	Bod
Gjerdebakken 38			
1	A-101	48	35
2	A-102	45	13
3	A-103	42	10
10	A-201	22	57
11	A-202	-	58
12	A-203	46	59
19	A-301	21	60
20	A-302	24	61
21	A-303	47	62
28	A-401	44	12
29	A-402	43	11 dobbel
Gjerdebakken 40			
4	B-103	35	8 + 14 i T3
5	B-101	73 HC	63
6	B-102	36	9
13	B-201	40	64
14	B-202	-	53
15	B-203	39	50
22	B-301	41	51
23	B-302	-	52
24	B-303	29 HC	1
31	B-401	37	49
32	B-402	20	54
33	B-403	38	55

Gjerdebakken 42			
7	C-101	31	4
8	C-102	1	66
9	C-103	2	56
16	C-201	34	7
17	C-202	33	6
18	C-203	23	3
25	C-301	-	67
26	C-302	32	5
27	C-303	3	68
34	C-401	30	2

Gjerdebakken 32			
35	A-101	51	44
36	A-102	52	45
37	A-103	77HC+27	43
40	A-201	49	46
41	A-202	80	47
42	A-203	79	48
50	A-301	71	65
51	A-302	81	36
59	A-401	53 + 54	37
Gjerdebakken 34			
38	B-101	61+26	15
39	B-102	62	16
43	B-201	63	17
44	B-202	76	34
45	B-203	64	19

46	B-204	78	18
52	B-301	67	33
53	B-302	-	32
54	B-303	25	31
55	B-304	68	42
60	B-401	69	14
61	B-402	28	38
62	B-403	70	39
63	B-404	75	40
67	B-501	65 + 66	41
Gjerdebakken 36			
47	C-201	74	29
48	C-202	55	30
49	C-203	-	21
56	C-301	-	22
57	C-302	56	23
58	C-303	-	24
64	C-401	57	25
65	C-402	72	20
66	C-403	58	26
68	C-501	60	27
69	C-402	59	28

Trinn 3

Gjerdebakken 28

Andel	H nummer	P plass	Bod
70	A-101	-	19

71	A-102	27	18
72	A-103	30	16
73	A-201	8	17
74	A-202	-	24
75	A-203	21 HC	8
76	A-301	29	22
77	A-302	28	20-21-23
78	A-303	20	7
79	A-401	19	5
80	A-402	18	4

Gjerdebakken 30

81	B-201	11	11&13
82	B-202	12	15
83	B-203	-	29
84	B-301	-	30
85	B-302	13	28
86	B-303	10	27
87	B-401	-	26
88	B-402	17	3
89	B-403	9	25
90	B-501	15	1-9-10
91	B-502	16	2
Borettslaget			6&12

Trinn 4

Gjerdebakken 6

Andel	H nummer	P plass	Bod

92	U-001	-	2
93	101	6	5
94	102	31	17
95	103	14 HC	6
96	104	-	7
97	201	-	8
98	202	32	1
99	203	-	9
100	204	-	10
101	301	-	11
102	302	33	3
103	303	-	12
104	304	-	13
105	401	-	14
106	402	34	4
107	403	7	15
108	404	-	16

Rekkehus, parkering under trinn 3

Gjerdebakken	Adresse	P plass
Gjerdebakken	10	1
Gjerdebakken	12	2
Gjerdebakken	14	3
Gjerdebakken	16	4
Gjerdebakken	18	5
Gjerdebakken	20	22
Gjerdebakken	22	23

Gjerdebakken	24	24
Gjerdebakken	26	25
Gjerdebakken	28	26

Rekkehus, parkering under trinn 1 & 2.

Gjerdebakken	58	4
Gjerdebakken	60	5
Gjerdebakken	62	6
Gjerdebakken	64	7
Gjerdebakken	66	8
Gjerdebakken	68	9
Gjerdebakken	70	10
Gjerdebakken	72	11
Gjerdebakken	74	12
Gjerdebakken	76	13
Gjerdebakken	78	14
Gjerdebakken	44	15
Gjerdebakken	46	16
Gjerdebakken	48	17
Gjerdebakken	50	18
Gjerdebakken	52	19

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET EPLESTIEN FELLESANLEGG
Org. Nr: 932 524 260

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET EPLESTIEN, NAVN OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Eplestien er et større sammenhengende boligområde, bestående av 26 stk. rekkehus og 4 stk. boligblokker.

Bebyggelsen på Eplestien består av følgende blokkbebyggelse/leiligheter og rekkehus (samlet benevnt Boligene), alle i Stavanger kommune:

- Boligblokken tilhørende Eplestien Borettslag, etablert på gnr. 28 bnr. 3843
- Boligblokken tilhørende Eplestien Borettslag, etablert på gnr. 28 bnr. 3837
- Boligblokken tilhørende Eplestien Borettslag, etablert på gnr. 28 bnr. 3844
- Boligblokken tilhørende Eplestein Borettslag, etablert på gnr. 28 bnr. 3845
- Totalt 26 rekkehus, etablert på gnr. 28 bnr. 3846 til 3860 og 3870 til 3880

Innenfor boligområdet Eplestien er det utendørsarealer, et felleshus/-lokale med ulike funksjoner (forsamlingslokale, delerom og treningsrom), 2 gjestehybler, drivhus og garasjeanlegg, som skal være til bruk for alle beboerne innenfor området iht. den nærmere regulering i disse vedtektene, og som dermed skal eies av eiere av Boligene i fellesskap. Disse eiendommene / felleslokalene er:

- Et parkeringsanlegg oppført på en anleggseiendom under bakken, med gnr. 28 bnr. 3838 ("**Garasjeanlegget**"), og uteområdet gnr. bnr. 3884.
- Felleshuset oppført på Felleseiendommen ("**Felleslokalet**")
- 2 stk. gjestehybler i boligblokkene tilhørende Eplestien Borettslag, trinn 2.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser til eksklusiv bruk for de beboere som har kjøpt parkeringsplass, er lokalisert i Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Felleslokalet og Gjestehyblene skal være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, iht. slik regulering og med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter og fastsatte Retningslinjer for bruk av Felleslokalet og Gjestehyblene (se punkt 2.2 nedenfor).

1.2 Sameiets navn, formål og registrering i Brønnøysundregistrene

Hjemmelen for Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Felleslokalene (sammen kalt "**Fellesanleggene**") er tinglyst på Eplestien borettslag, og skal eies og driftes i fellesskap av sameierne.

Navnet på det tingsrettslige sameiet skal være Sameiet Eplestien Fellesanlegg.

Sameierne er de som til enhver tid eier en Bolig innenfor boligområdet Eplestien, ref. punkt 1.1 ovenfor.

Disse vedtekter er gjeldende for det felles eierskap i Fellesanleggene, og har som formål å organisere det felles eierskap, forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Fellesanleggene, til beste for det enkelte sameier og for fellesskapet innfor boligområdet. Den enkelte sameiers rettigheter og plikter er også regulert i disse vedtektene.

2. SAMEIEETS EIENDOMMER, BRUK AV FELLESANLEGGENE, LEVERANSE AV TJENESTER FRA HEIME

2.1 Eierskap til Fellesanleggene

Sameieren eier i fellesskap Fellesanleggene i et tingsrettslig sameie. Hjemmelen til Felleseiendommen skal tinglyses på Eplestien borettslag med bruksrett for hver av borettslagets andelseiere, og eiere av rekkehusene, med tellere tilsvarende 1 for hver Bolig (dvs. teller 1 for rekkehus og tellere for hvert av borettslagene tilsvarende antall leiligheter i borettslaget).

Hjemmelen til Garasjeanlegget er tinglyst på borettslaget, med tellere tilsvarende 1 for hver Bolig i hvert av borettslagene, men også denne eiendommen eies av sameierne i fellesskap, via Sameiet Eplestien.

2.2 Regler for drift og bruk av Felleslokalene og Gjestehyblene

Regler for utlån, bruk, utvask, dekning av variable utgifter mv. tilknyttet Felleslokalet og Gjestehyblene, skal reguleres i egne retningslinjer for bruk av Felleslokalet og Gjestehyblene. Disse skal fastsettes av styret i Sameiet Eplestien Fellesanlegg.

2.3 Avtale om leveranse av tjenester fra Heime

Heime Proptech AS ("**Heime**") er en leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenester og legge til rette for fellesskap og sosial omgang. Dette gjelder blant annet lånerom for verktøy, fritidsutstyr og andre praktiske beboerne kun trenger en gang i blant.

Sameiet har inngått avtale med Heime om leveranse av slike tjenester, samt om leveranse av løsninger / håndtering av utleie av Felleslokalet og Gjestehyblene. Styret har fullmakt til å beslutte endringer i den til enhver tid leveranse av fellestjenester fra Heime, men med følgende begrensninger:

- endringene i leveransen ikke medfører en økning av vederlaget under avtalen med Heime på mer enn 20 % pr. år

- endringene i leveransen ikke er av vesentlig karakter

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges årsmøtet for beslutning. Endringer vedtas i så tilfelle med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

2.4 Rett til bruk / plikt til å betale fellesutgifter

Det er de som til enhver tid eier en Bolig innenfor boligområdet Eplestien er sameiere i Sameiet Eplestien, og som i denne egenskap plikter å betalte sin andel av felleskostnadene (se punkt 13 og 14 nedenfor).

Dersom en sameier har overlatt bruken av sin Bolig til tredjemenn (typisk ved utleie), er det den / de som til enhver tid bor i Boligen som har rett til å benytte / bruke Sameiets Fellesanlegg. Det vil si at en eier av Bolig på Eplestien, som ikke selv bor på området, ikke kan benytte seg av Fellesanleggene. Utleie av Felleslokaler til tredjemenn er tillatt iht. det til enhver tids gjeldende reglement for drift og utleie av slike lokaler, men skal godkjennes av styret.

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt de enkelte Sameiere som har kjøpt bruksrett til fast parkeringsplass. Parkeringsrettighetene til rekkehusene er tinglyst, se **vedlegg 1**. Den konkrete beliggenheten til parkeringsplassen til hvert av rekkehusene fremgår av den tinglyste erklæringen.

Borettslagenes parkeringsrettigheter og bruksrett til boder er sikret rettsvern ved at de har hjemmelen til Garasjeanlegget. Beliggenhetene til borettslagsandelene sine parkeringsplasser og boder fremgår av liste vedlagt som **vedlegg 2.** Styret skal se til at vedlegg 2 oppdateres fortløpende ifbm. ombytting, salg og utleie av parkeringsplasser.
Salg og utleie av garasjeplasser skal godkjennes av styret.

Retten til eksklusiv bruk av parkeringsplass kan kun overdras sammen med Boligen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre eiere av Bolig innenfor boligområdet Eplestien. Den samme begrensning gjelder for utleie, men slik at dette ikke gjelder dersom det ikke er noen beboere innenfor Eplestien som ønsker å leie parkeringsplass. I slike tilfeller skal styret samtykke til at plassen kan leies ut til navngitt person utenfor Eplestien, i en periode på maks 2 år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Eplestien. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Styret i Sameiet Eplestien kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

Beboere på Eplestien som måtte ha nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Sameiet Eplestien Fellesanlegg pålegger en annen beboer, som har HC-plass, å bytte parkeringsplass. Eventuelle kostnader forbundet med flytting av el-bil lader(e) eller andre særskilte kostnader, dekkes av den som har rett til å få bytte plass. Bytteretten gjelder bare dersom

beboeren med nedsatt funksjonsevne selv disponerer en parkeringsplass på i Garasjeanlegget.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer bare så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. FYSISK BRUK AV FELLESANLEGGENE

Sameierne har rett til å benytte Fellesanleggene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre sameiere / beboere hindres i å bruke dem, eller på en måte som vil være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere / beboere.

Styret kan gi bestemmelser om hvordan Fellesanleggene skal brukes, herunder regler for bruk av gjesteparkeringsplassene. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

5. OPPLØSNING

Ingen av sameieren har rett til å kreve Sameiet Eplestien Fellesanlegg oppløst

6. STYRET

Sameiets styre skal bestå av 4 medlemmer, hvor borettslaget skal være representert med 3 medlemmer, som skal velges blant styremedlemmene i borettslaget for å sikre kontinuitet / informasjonsflyt mellom Sameiet Eplestien og Eplestien Borettslag, og 1 medlem skal velges blant eiere av rekkehus. Styreleder skal fortrinnsvis velges blant borettslagets styre. Det skal velges tre varamedlemmer til styret. To velges av styret i borettslaget, og en velges blant eierne av rekkehusene. Varamedlemmene velges for ett år.

Tjenestetid er 2 år for det enkelte medlem, dog med kortere tjenestetid for noen av styremedlemmene ved oppstart slik at man sikrer kontinuitet. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret avholder styremøter ved behov og når minst tre styremedlemmer krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

7. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer, i fellesskap. Dette gjelder dog kun saker som gjelder Sameierens felles rettigheter og plikter iht. disse vedtekter eller etter vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

8. STYRETS ARBEID OG BESLUTNINGER

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Fellesanleggene, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, disse vedtektene og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

Styret kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameiere sin bekostning. Ei heller kan styret treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

9. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret i borettslagene møter på vegne av sameierne i sitt borettslag. Eierne av rekkehus møter selv. Dersom en Sameier ikke ønsker at styret skal ha rett til å stemme på vegne av ham / henne på det enkelte årsmøte, skal han / hun varsle styret i Sameiet Eplestien Fellesanlegg om dette skriftlig, og minst 2 dager før årsmøtet. Om det enkelte Sameier gir slikt varsel, har ikke styret rett til å stemme for vedkommende Sameier på møtet, og Sameieren kan dermed møte selv og avgi sin stemme.

Videre har forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på årsmøte med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøte.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøte.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst tolv og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøte kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en – 1 - uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 Sameiere fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært årsmøte.

11. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver borettslagandel innenfor Sameiet Eplestien har 1 stemme, og hvert rekkehus har 1 stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Fellesanleggene som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Andre rettslige disposisjoner tilknyttet Fellesanleggene som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere som beslutningen gjelder:

- At bestemte andelseiere skal ha en plikt til å holde deler av Fellesanleggene ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Fellesanleggene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameiere sin bekostning. Ei heller kan årsmøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

12. FORDELING OG INNKREVING AV FELLESKOSTNADER

Styret sørger for at hver Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv. av Fellesanleggene, herunder også utgifter til forretningsfører og utgifter ifbm. leveranser fra Heime.

Styret skal, i samråd med forretningsfører, fastsette et budsjett for hvert kommende driftsår, hvor størrelsen på fellesutgiftene fastsettes. I budsjettet skal det sikres en rimelig margin for å sikre likviditet til å kunne dekke de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av det aktuelle driftsår. Innbetalingen av fellesutgifter det aktuelle driftsår avregnes mot faktiske fellesutgifter påløpt i driftsåret, ila. første halvdel av det påfølgende år. Et eventuelt overskudd (for mye innbetalte fellesutgifter det aktuelle driftsår) skal ikke utbetales, men hensyntas ved senere års driftsbudsjett og / eller settes av på vedlikeholdsfond.

Felleskostnadene fordeles med likt beløp til hvert Sameier (med sameier regnes hver enkelt boenhet for én Sameier, uavhengig av antall medlemmer i husstanden), men slik at Sameier som ikke har parkeringsplass skal betale 75 % av det beløpet som er fastsatt i budsjettet for det aktuelle driftsår.

13. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra forretningsfører eller styret.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier.

14. FORSIKRING

Fellesanleggene skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Forsikring av fellesanlegg gjøres av Borettslaget, som har hjemmel til disse. Kostnader videreføres til Sameiet, både hva angår forsikringspris og eventuelle egenandeler. Sameiet har innsynsrett i Borettslagets forsikring.
Sameiet er medforsikret i borettslagets sin styreansvarforsikring.

*****

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt på generalforsamlingen 02.06.2026.

*****

Husordensregler for Eplestien borettslag!

Godkjent av generalforsamlingen 16.06.2025.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere som leier ut sin andel plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

1 Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entredør og ut i oppgangene.

På søn- og helligdager må det ikke henges ut tøy.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene, heisene, trappeoppgangene og området utenfor trappeoppgangen.

Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper og snus fra balkongene eller på fellesområdene.

2 Støy

Alle andelseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige andelseierne.

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3 Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
Andelseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
Stoppekran er plassert i Unopax skapet, bak et av toalettene.

Meld straks frå til styret viss det oppdages skade.

Meld straks frå til styret viss det oppdages skadedyr.

Borettslaget har felles forsikring for skader på bygning og fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforusett hendelse. Når en skade oppstår, er man pliktig til å begrense skadeomfanget.
Skyldes skaden uaktsomhet, kan den som forårsaket skaden, bli pålagt å betale borettslagets egenandel.

Andelseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4 Bruk av balkonger og fellesområder.

Sluk på balkong må til enhver tid holdes åpne.

Balkogen skal ikkje være lagringsplass for annet enn grill, utemøbler og planter.

Fellesområder må ikkje benyttes til lagrig av søppel og personlige gjenstander.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på verandaen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Gassflasker kan oppbevares på balkongen eller i boligdelen, da de eksterne bodene ikkje er godkjent for lagring av gass, og annen brennbar væske.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikkje henges/ristes frå vinduer, balkonger eller i trappeoppgangen.

All beplantning og annen forandring av områdene, som er definert som «Privat hage», skal godkjennes/avtales med styret.

5 Solskjerming

All utvendig solskjerming skal godkjennes av styret.

6 Brannvern.

Sko, klede, sykler, sparkesykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Kun små pyntegjenstander aksepteres.

Elektriske sykkler og elkktriske sparkesykler skal oppbevares i sykkelparkering, på grunn av brannfare.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Pulverapparat bør vendes regelmessig.

7 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På borettslagets eiendom er det båndtvang hele året.
Vis spesiell hensyn når hunder luftes tidlig på morgenen, og seint på kvelden, angåande bjeffing. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

8 Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

9 Endringer av husordensregler

Generalforsamlingen vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

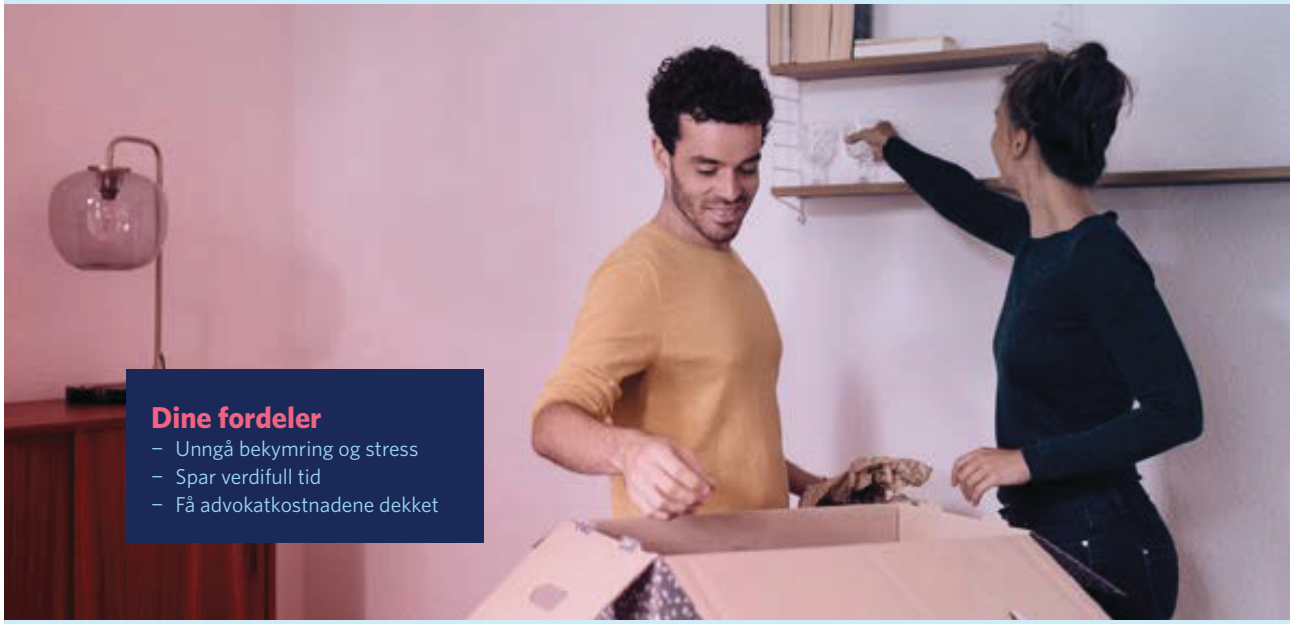
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på ovennevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag dersom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar