

Brattåsveien 10A



Velkommen til

Brattåsveien 10A



Salgsoppgaven produsert 19. februar 2025

Åsen

Lettstelt og innbydende 2-roms leilighet med innglasset balkong | Parkering i anlegg med lader | Gode solforhold

Prisantydning	2 200 000,-
Fellesgjeld	625 759,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 827 109,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 943,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1970

Megler	Michael DeCourcy Boxill Knutsen
Telefon	915 42 477
E-post	m.boxill@nordvikbolig.no




L.Y.D.
1918



Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Michael Boxill har gleden av å presentere Brattåsveien 10A!

- Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt område på Åsen, med ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo i et knutepunkt med god infrastruktur. Her bor du sentralt med kort vei til kjøpesenter, offentlig transport, treningssenter og flotte turområder som Mosvannet, Vannassen og Sørmarka. Enkel tilgang til E39 gir praktisk forbindelse til resten av regionen

- Leiligheten fremstår som lettstelt og godt vedlikeholdt, med en tidløs kjøkkeninnredning, helfliset bad og en luftig stue med utgang til en herlig innglasset balkong på ca. 14 kvm. Den innglassede balkongen fungerer som en forlengelse av stuen og kan nytes året rundt. Det følger med fast parkering i anlegg med elbillader, samt to boder i kjeller.

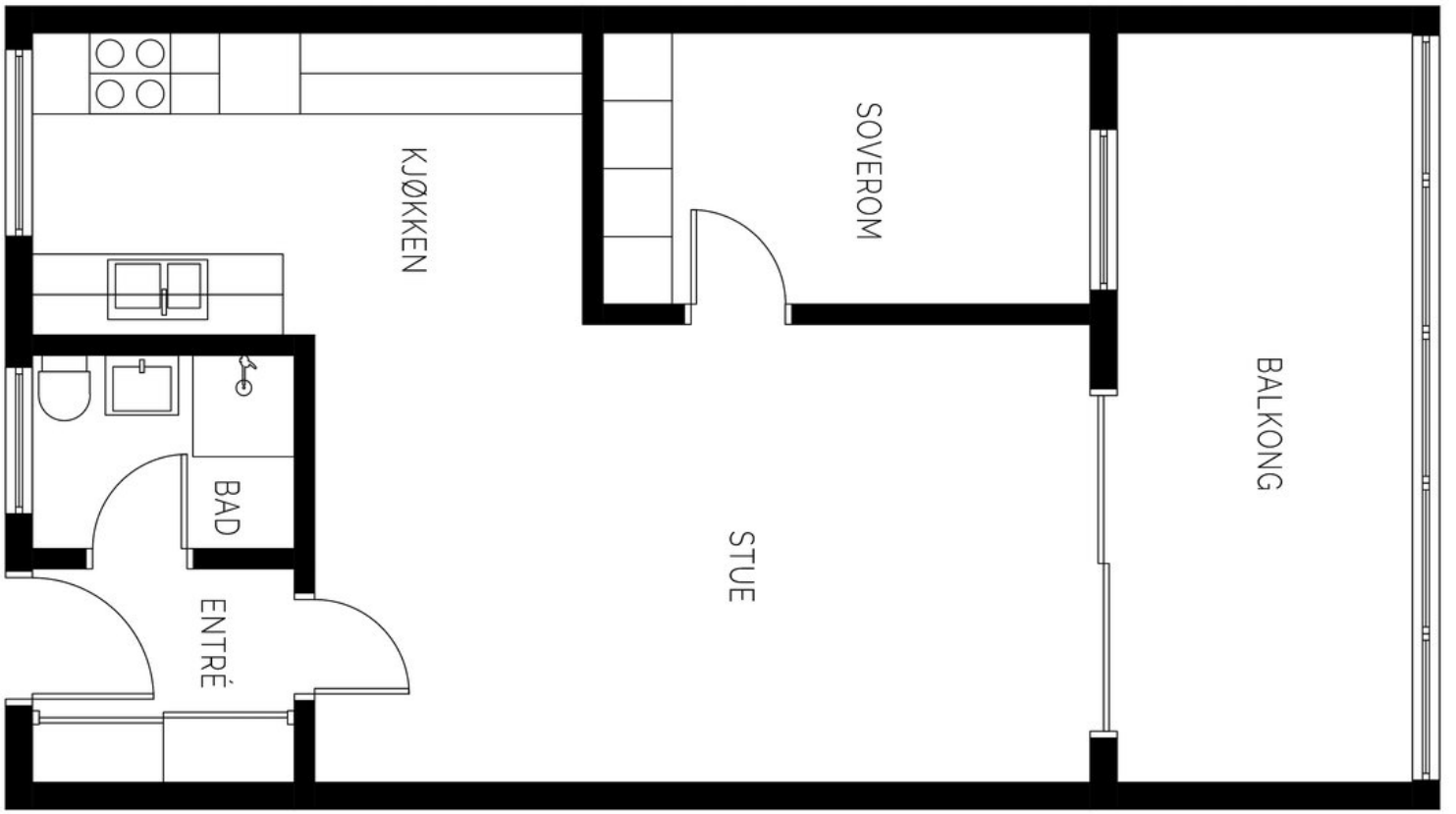
Arealer og innhold

BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	3 kvm
BRA-b:	14 kvm
Totalt BRA:	61 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom
BRA-b: 14 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 58 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. To boder
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


L.Y.D.
1918











































Informasjon

Brattåsveien 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0043/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Brattåsveien 10A, 4016 STAVANGER
Gnr 21, bnr 1089 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune
Andelsnr 20 i Brattåsveien 10 Borettslag, org.nr. 990944792

Selger
Bjarte Botnevik

Kjøpesum og omkostninger
2 200 000,- (Prisantydning)
625 759,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 825 759,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 827 109,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 836 409,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 44 kvm. Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom
BRA-b: 14 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 58 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. To boder
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i blokkens 3.etasje og inneholder:
Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, innglasset balkong.
I tillegg disponerer den to boder i kjelleretasjen. Begge er nummerert med leilighetsnummer 306.

Standard

Velkommen til Brattåsveien 10A - en lettstelt og innbydende leilighet i byggets tredje etasje.

Gang: Lys og trivelig gang med god plass til ytterklær og sko i en integrert skyvedørsgarderobe.

Stue: Luftig stue med gjennomgående trestavs parkett og lyse tapeserte vegger. Store vindusflater sørger for å slippe rikelig med lys inn til rommet.
Stuen har en fin utforming som gir gode møbleringsmuligheter for sofaseksjon, tv og salong. Direkte utgang til en herlig innglasset balkong på ca 14 kvm med gode solforhold, og som bidrar til å forlenge sommerhalvåret. Med ovn eller varmelampe kan denne brukes hele året.

Kjøkken: kjøkkenet er i delvis åpen løsning til stuen. Det er av god størrelse i forhold til leilighetens størrelse, og byr på en tidløs innredning med hvite fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Rikelig med skap-, og skuffeplass som gir godt med lagringsplass for kjøkkenutstyr. Lite vindu på kjøkkenet sørger for naturlig ventilering under matlagingen.

Bad:
Helfliset baderom innredet med wc, dusjkabinett, servant med skap og speilskap. Vindu som gir naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

Soverom:
God størrelse på soverommet med plass til dobbeltseng, nattbord og stedbygget garderobeskap.

Ellers disponerer leiligheten to boder i kjelleren, samt en parkeringsplass i anlegg.

Innvendige overflater:
- Parkett på gulv
- Veggene har tapet og malte plater.
- Innvendige tak har malte plater og betong.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

TEKNISK:
- Innvendige vannledninger er av kobber.

- Oppgradering av rør i hele blokken i 2021. Omfanget av dette er ukjent, men det er utført av Rørhab.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på 76 liter

Parkering

Montert ladeboks i garasje og på parkeringsplass
Tilknyttet ladeabonnement 299 kr i mnd + faktisk bruk.
Ja egen garasje, ytterste i Sør-øst retning. Parkering på parkeringsplass utenfor blokker er til beboere og gjester i Brattåsveien.

Modernisering og påkostninger

- Kjøkken (2007)
- Bad (2007)
- Parkett (2007)
- Innglasset balkong (2013)
- Nytt rekkverk ved svalgang (2013)
- Ytterdør og vindu på soverom (2013)
- Nytt yttertak (2016)
- Rørbehandling (2021)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3033760
Forsikret i: Protector Forsikring AS

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -.Flislagt, membran, montering av toalett og vask. 2007

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balco. Innglasset balkongene og ny fasade. 2013 -.Nytt yttertak. 2016

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rogaland Elektro. Oppgradere til Automatsikring med jordfeilbrytere. 2023 Rogaland
Elektro. Utskiftning av brannfarlige koblingsledere til varmtvannsbereder. 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert ladeboks fra Zaptec (Driftet av Aneo) i boligens tilhørende garasje. 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørbehandling. 2021

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Skjeggkre er blitt observert et fåtall ganger.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, 2021

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Planlagt oppgradering/utskifting av vinduer mot svalgang

Bygningssakkyndig

Rogaland Takstpartner AS v/ Alexander Tønnesen

Byggemåte

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

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Baderoms og kjøkken vindu er av eldre dato. Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i
treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold. Bygningen har malte ytterdører i tre. Innglasset balkong. På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke
som en tett konstruksjon. Tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten. Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer(ikke fremlagt på befaringen)

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Stedvis noe slitasje/merker i noen dørblad
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Toalettet virker å være «plugget» fast, dette kan ha skadet membranen under fliser.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er naturlig ventilering.

3. ETASJE > BAD: Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under Gjelder spesielt for denne rapporten"). Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 76 liter. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- ingen

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 943,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene dekker: Tv og internett, drift og vedlikehold, utvendig bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm felleasarealer, vaktmestertjenester, nedbetaling renter/avdrag på andel fellesgjeld.

Fordeling av felleskostnader:
Felleskostnader: Lån kr. 2 451
Fellesutgifter: kr. 5 492

Det gjøres oppmerksom på at som følge av utskifting av vinduer ved svalgangen kan det bli vedtatt økning i fellesgjeld og felleskostnader. Det er foreløpig ikke kjent hvor stor denne økningen blir.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Ladeabonnoment: kr. 299,- per måned, i tillegg kommer faktisk strømbruk.
- Strøm
- Innboforsikring

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 563 838,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 255 351,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Brattåsveien 10 er et frittstående borettslag i Stavanger kommune, og består av totalt 51 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 990944792.
BATE Boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.
Borettslaget er forsikret i Protector Forsikring AS med polisenummer 3033760.

- Lavblokk 3 etg - Felles biloppstillingsplss, men enkelte andelseiere disponerer egen garasje.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telia. Kontakt selger for mer informasjon.
- Kollegtiv røykvarslingsanlegg fra Sfty. Viktig - ta kontakt med Sfty eller styreleder ved overtakelse for oppdatering av informasjon.
- Innglassede balkonger.
- Mulighet for leie av fellesvaskeri, kontakt styret for registrering og utlevering av nøkkel.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Rehabilitering av svalganger i 2015.
- Tillatt med hund og katt men at det må søkes på forhånd og/eller signere erklæring om dyrehold.
- Mulighet for el- og hyb-bil
- Rehabilitering av rør i borettslaget i 2021.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Brattåsveien 10 er et frittstående borettslag og opererer ikke med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 625 759,- pr. 11.02.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 135608198, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2025: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 11.02.2025: 10 845 708
Andel av saldo: 222 165
Første termin/første avdrag: 30.08.2014 (siste termin 29.02.2044)
Termin februar, august

Lånenummer: 60048031563, Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2025: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 11.02.2025: 16 808 748
Andel av saldo: 329 583
Første termin: 30.06.2014Første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 31.12.2043)
Pt - rente

Lånenummer: 60308110721, Nordea Bank ABP filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2025: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 11.02.2025: 3 613 069
Andel av saldo: 74 011
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2031)
Pt - rente

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Fellesformue

Kr 70 280,- pr. 11.02.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Hva skjer i borettslaget:
Styret har arbeidet med følgende arbeid i perioden:
Avtale om drift av ladestasjoner for elbil.
HMS arbeid. Årlig gjennomgang av bygningsmasse og sjekkliste i HMS system.

Styrets planer fremover:
Styret jobber med planlegging av utskifting av vinduer ut mot svalgang. Opprinnelig planlagt i 2024, men på grunn av andre saker som har krevd prioritering har det blitt utsatt til sannsynligvis 2025.
Det blei utsatt på grunn av at det var uenigheter mellom BATE og eit direktorat. Når det starter opp venter egentlig kun på når de blir enig, så veldig usikkert. Er rimelig sikker på at dette vil komme på fellesgjeld.

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 1 502 116,-
I 2024 var det budsjettert med et resultat på kr. 0,-.

Megler har ikke mottatt årsrapport og budsjett for inneværende år. Det kan derfor forekomme endringer/vedtak som ikke er kjent på salgstidspunktet. Vanligvis avholdes årsmøte i perioden mars-mai.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.
Borettslaget har regler vedr. bygningsmessige arbeider, se vedlagte vedtekter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad vanligvis i mai måned

Dyrehold
Tillatt med hund og katt men at det må søkes på forhånd og/eller signere erklæring om dyrehold.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring AS
Polisenr. 3033760.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 557 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt av borettslaget.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller mindre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette Arealbekreftelse fra Stavanger er vedlagt salgsoppgaven.

Radonmåling
Takstmann opplyser: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Åsen er et veletablert og attraktivt område som tilbyr nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen. Her finner du dagligvarebutikker, Kilden kjøpesenter, take-away, treningssenter og et bredt utvalg av servicetilbud – alt innen kort rekkevidde.

For de som setter pris på naturopplevelser, ligger flotte turområder som Vannassen og Sørmarka bare en kort spasertur unna. Mosvannet med populære "Nye Gamlingen" er også i nærheten. Disse områdene kan nytes året rundt – enten du er ute etter en rolig søndagstur, en joggetur eller en aktiv utflukt med familie og venner. Når Vannassen fryser til om vinteren, forvandles den til et idyllisk sted for utendørs skøyteaktiviteter for store og små.

Området har også svært gode transportmuligheter. Med enkel tilgang til både offentlig kommunikasjon og E39, kommer du deg raskt til UiS, Stavanger sentrum, Forus eller flyplassen. Foretrekker du sykkel eller en gåtur, kan du enkelt nå både Stavanger universitetssykehus (SUS) og Universitetet i Stavanger (UiS) via trygge gang- og sykkelstier.

Bebyggelse
Varierende bebyggelse med både blokker, tomannsboliger, rekkehus og eneboliger. Her bor unge og voksne i harmoni.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Kvaleberg skole med linje 2,3, N84. Se forøvrig kolumbus sine nettsider for mer detaljert informasjon rundt rutetider.
Mariero stasjon er ca 1,9 km unna

Skoler og barnehager

Steinerbarnehagen Bukkene Bruse
Auglend barnehage
Auglendsdalen barnehage
Ta kontakt med skolekontoret

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.03.1970
Det foreligger ferdigattest for innglassing balkonger datert 10.06.2013

Godkjente byggetegninger stemmer overens med dagens bruk.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

I reguleringsplan eldre reguleringsplan "Eikeberget omr. begr. av: RV44 Eikebergveien, Ringåsveien, Brattåsveien og Øvre Sandvikveien" - ID 1309- datert 17.06.1991 er eiendommen er regulert til bolig.

I reguleringsplan "Detaljregulering for boligområde på Åsen. Hillevåg Bydel" - ID 2560 - datert 08.04.2019 er eiendommen regulert til bolig/blokkbebyggelse, kjøreveg, offentlig eller privat tjenesteyting, gate med fortau, turvei, annen veggrunn, grøntareal, friområde, turvei kjørevei samt hensynsone H140 - frisiktssone.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040 - Ikrafttredelse 11.11.2022 og er regulert til boligbyggelse og friområde

Regulering under arbeid:
Id 2731
Navn områderegulering for Hillevåg
Plantype 34 - områderegulering
Status 2 - planforslag
Forklaring:

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/21/1089:
28.05.1970 - Dokumentnr: 4907 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften,

og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 515,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 6 900,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 650,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 128 765,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. februar 2025

Megler

Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Brattåsveien 10A

Brattåsveien 10A

Nabolaget Hillevåg vestre/Åsen - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen Stavanger (1-10 ...	**10 min**
173 elever, 11 klasser	0.8 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.)	**14 min**
361 elever, 24 klasser	1 km
Auglend skole (1-10 kl.)	**15 min**
487 elever, 31 klasser	1.1 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	**10 min**
500 elever, 31 klasser	0.8 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	**20 min**
315 elever, 22 klasser	1.5 km
Hetland videregående skole	**18 min**
570 elever, 21 klasser	1.4 km
Godalen videregående skole	**7 min**
850 elever, 55 klasser	2.6 km

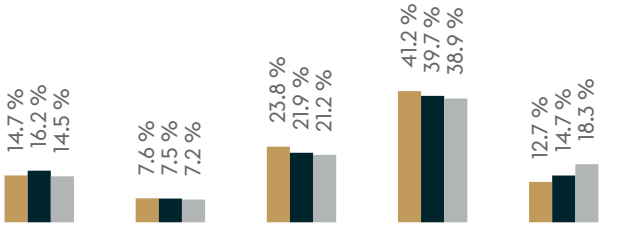
Offentlig transport

Kvaleberg skole	**8 min**
Linje 2, 3, N84	0.7 km
Mariero stasjon	**24 min**
Linje L5	1.9 km
Stavanger stasjon	**8 min**
Linje F5, L5	3.5 km
Stavanger Sola	**14 min**

Barnehager

Steinerbarnehagen Bukkene Brus...	**10 min**
54 barn	0.8 km
Auglend barnehage (1-5 år)	**13 min**
130 barn	0.9 km
Auglendsdalen barnehage (1-5 å...	**13 min**
72 barn	0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hillevåg vestre/Åsen	2 008	881
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Auglendsdalen balløkke	11 min
Timoteiveien balløkke	11 min
Trimeriet Stavanger	14 min
SATS Hillevåg	15 min

«Etablerte familier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Brattåsveien 10 A, 4016 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 21, bnr. 1089
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 Rapportdato: 14.02.2025 Oppdragsnr.: 12301-2985 Referansenummer: NS8321

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Brattåsveien 10 A, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 1089
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Baderoms og kjøkken vindu er av eldre dato. Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Innglasset balkong.
På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon. Tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer(ikke fremlagt på befaringen).

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør (faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Oppgradering av rør i hele blokken i 2021. Omfanget av dette er ukjent, men det er utført av Rørhab.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 76 liter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

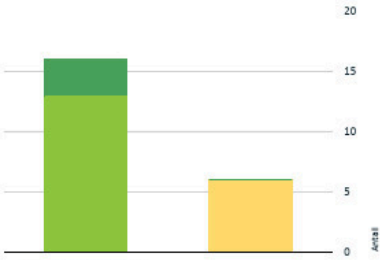
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brattåsveien 10 A, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 1089
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

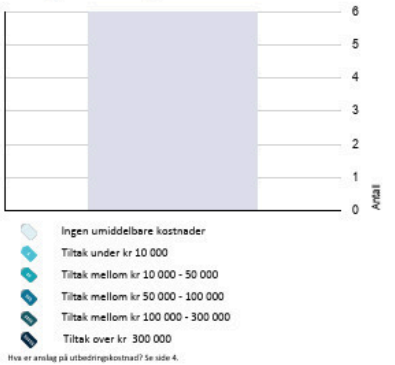
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1970

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Baderoms og kjøkken vindu er av eldre dato. Generelt vil eldre vinduer kunne være utsatt for punktering og mulig råteskader i treverk. Hengsler vil kunne få rustskader/funksjonssvikt. Det anbefales derfor jevnlig vedlikehold.

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong.
På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon. Tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer(ikke fremlagt på befaringen).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe slitasje/merker i noen dørblad.

Brattåsveien 10 A, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 1089
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Toalettet virker å være «plugget» fast, dette kan ha skadet membranen under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Brattåsveien 10 A, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 1089
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Avløpsrør**

Oppgradering av rør i hele blokken i 2021. Omfanget av dette er ukjent, men det er utført av Rørhab.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på 76 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970 Nye sikringer med jordfeilbryter i 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Rogaland elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Brattåsveien 10 A, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 1089
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

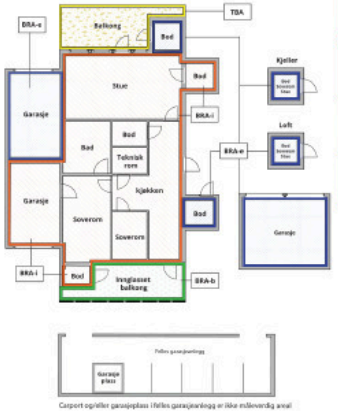
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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 brannecelle 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.

Brattåsveien 10 A, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 1089
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	44		14	58	
Underetasje		3		3	
SUM	**44**	**3**	**14**		
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		Innglasset balkong
Underetasje		Bod, Bod 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Bjarte Botnevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	1089		0	5557 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brattåsveien 10 A

Hjemmelshaver
Brattåsveien 10 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRATTÅSVEIEN 10 BORETTSLAG	990944792			Botnevik Bjarte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i lavblokk beliggende på Åsen.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Brattåsveien 10 A, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 1089
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.02.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Brattåsveien 10 A, 4016 STAVANGER
Gnr 21 - Bnr 1089
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NS8321

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Botnevik, Bjarte	9578-5999-4-3752353	2025-02-12 22:25:33

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. feb. 2025

Oppdragsnummer
43-0043/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brattåsveien 10A, 4016 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Bjarte Botnevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3033760
Forsikret i: Protector Forsikring AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -.Flislagt, membran, montering av toalett og vask. 2007

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balco. Innglasset balkongene og ny fasade. 2013 -.Nytt yttertak. 2016

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rogaland Elektro. Oppgradere til Automatsikring med jordfeilbrytere. 2023 Rogaland Elektro. Utskiftning av brannfarlige koblingsledere til varmtvannsbereder. 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert ladeboks fra Zaptec (Driftet av Aneo) i boligens tilhørende garasje. 2024

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørbehandling. 2021

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Skjeggkre er blitt observert et fåtall ganger.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, 2021

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Planlagt oppgradering/utskifting av vinduer mot svalgang.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

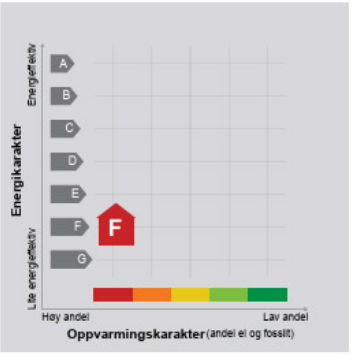
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 43-0043/25

ENERGIATTEST

Adresse	Brattåsvelen 10A
Postnummer	4016
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	1089
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4311558
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-79200
Dato	12.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 3 438 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 438 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

HUSORDENSREGLER FOR BRATTÅSVEIEN BORETTSLAG



Innhold

1. INNLEDNING 3
2. REGELVERK 4
3. ALMINNELIGE ORDENSREGLER 4
4. BRUK AV LEILIGHETEN 5
5. INDRE / YTRE VEDLIKEHOLD 5
6. BRANNVERN 5
7. HUSDYR 6
8. SØPPEL 6
9. VASKEROM 7
10. ENDRINGER OG TOLKNING 7
11. VEDLEGG 8
    11.1 Dyrehold 8

1. INNLEDNING

Husordensreglene og vedtektene er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget. Dette er regler vi alle må forholde oss til.

Husordensreglene omfatter de fleste daglige forhold i borettslaget. Vi vil her minne om reglene for bruk av leiligheten, brannvern, husdyr m.m.

Kort sagt, husordensreglene omhandler de plikter og rettigheter du har i borettslaget.

Brattåsveien borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader.

Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning fra slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

For å oppnå best mulige forhold mellom beboerne, og for å holde høyest mulig standard, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

Ved uoverensstemmelser, forsømmelser, bråk osv. bør følgende fremgangsmåte benyttes:

1.1 Snakk selv med vedkommende, prøv å ordne opp selv. Om det ikke hjelper:

1.2 Send rapport/kontakt styret. Styret vurderer saken og gir den nødvendige irettesettelse/advarsel.

2. REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for Brattåsveien Borettslag:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldede vedtekter
3. Husordensreglene
4. Rundskriv / oppslag fra styre

2.2 Brudd på reglene i pkt. 2.1 kan medføre skriftlig advarsel. I verste tilfelle kan borettslagets styre kreve andelen solgt eller boligen fraveket etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

2.3 Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som andelseier gir adgang til borettslaget.

3. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

3.1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett eller annet i felles trapperom eller ganger uten at det er alminnelig enighet i oppgangen. I alle tilfelle må orden og fri passasje være sikret, og renhold må ikke hindres på utilborlig måte.

3.2 Utgangsdørene og dører til fellesrom skal alltid holdes lukket, samt at alt lys slukkes når man forlater fellesrom og boder.

3.3 Det skal ikke kastes søppel og eller andre gjenstander ut fra balkongen.

3.4 Grilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Kun elektrisk grill er tillatt på balkong. Kullgrill og gassgrill er **kun** tillatt på friarealer.

3.5 Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må ikke slås ut ildsfarlige, etsende væsker, mørtel og lignende.

3.6 Beboerne må kjenne til hvordan boligens hovedkran stenges av, for å kunne begrense eventuelle vannskader som følge av feil på røranlegget.

3.7 Røyking er tillatt i boligen. Dersom beboere røyker med terrassedøren ut til vinterhagen åpen, **må** man huske å åpne skyveglassluke(r). Dette på grunn av at vinterhagene i borettslaget har felles ventilasjonen, som vil si at luften sirkulerer mellom vinterhagene. Ved røyking med lukkede skyveglassluker, vil det forekomme røyklukt i de andre boligene.

Røykeforbud
Røyking er ikke tillatt i borettslagets fellesrom slik som oppgangen, boder, vaskerier og lignende.

3.8 Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke ødelegge et ellers godt inntrykk

3.9 Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område

3.10. Til hver bolig følger tilkoblingskabler til TV og internett (Altibox, Lyse). Dette må ikke fjernes ved fraflytting.

3.11 Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at den tiltrekker seg skadedyr.

4. BRUK AV LEILIGHETEN

4.1 Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. I dette tidsrom er sang og musikk, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter ikke tillatt. Fredag og lørdag gjelder 24:00 – 06:00.

4.2 Banking og boring skal ved behov foretas i tiden mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager og søndager.

4.3 Boligen må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha en festlig anledning som kan føre til mer støy enn alminnelig.

5. INDRE / YTRE VEDLIKEHOLD

5.1 Forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller som har virkning for andre kan ikke foretas uten styrets samtykke

5.2 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. I vedtektene er vedlikeholdsplikten nærmere definert.

5.3 Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener og beplantning må behandles med forsiktighet.

6. BRANNVERN

6.1 Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde røykvarsler og brannslokker i sin bolig i orden. Sjekk brannslokkerapparat 1-2 ganger i året, ved å utføre følgende:

1. **Sjekk apparatet utvendig**
   Se til at apparatet ikke har synlige skader og at plomberingen ikke er brutt. Sjekk at slangen er hel og at det ikke er fremmedelementer i utløpsdysen. Sjekk at trykkmåleren peker på det grønne feltet.
2. **Vend apparatet**
   For å unngå at pulveret klumper seg, bør apparatet vendes opp ned to til tre ganger.

6.2 Røykvarsleren og brannslokker er borettslagets eiendom og skal følge boligen. Skadet og ikke funksjonsdyktig røykvarsler skal straks meldes til Lyse.

6.3 Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig, boder og garasje.

6.4.1 Vannslange er montert i hver etasje. Disse må ikke misbrukes.

6.5 Det skal ikke plasseres møbler, utstyr eller annet i rømningsvei.

6.6 Dersom du løser ut brannalarm (falsk alarm), skal ut gjøre følgende:

1. Trykk inn "mute" (stille) knapp.
2. Ring 110 (brannvesenet)

NB! Man stopper **IKKE** brann alarm ved bare å utføre punkt 1.

6.7 Dersom felles brannvarsling blir utløst og det ikke er i din bolig, gå ut og sjekk eller ring Noralarm (tlf. 51890000). Noralarm har døgnbemanning og kan informere om brannalarm i borettslaget er falsk eller reell.

7. HUSDYR

7.1 Det er anledning til å holde en hund eller katt per bolig i borettslaget under forutsetning at andelseier gjør seg kjent med og undertegner "Erklæring om dyrehold", før anskaffelse. Alle naboer i svalgang skal skriftlig informeres. Kopi av denne informasjonen med signatur fra naboer skal vedlegges "Erklæring om dyrehold".

7.2 Ved framleie skal "Erklæring om dyrehold" være undertegnet av både andelseier og bruker av boligen.

7.3 Slik erklæring må også undertegnes av andelseiere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarig dagsbesøk.

7.4 Erklæringen er vedlagt i kapittel 11.

8. SØPPEL

8.1 I borettslaget er det kildesortering. All tilegnet avfall skal kastes her. Dersom det er feil med systemet, ta kontakt med Stavanger kommune eller styre i borettslaget. Ikke la søppel ligge igjen ute, slik at fugler og skadedyr tiltrekkes.

Kontaktinformasjon, Stavanger kommune:

Telefon: 51 50 70 90 (Sentralbord)
Internett:
Gå inn på; www.stavanger.kommune.no og klikk deg inn på VOF – Varsle om feil

8.2 Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljeavfall, filler med tynner, white-sprit etc. eller andre ting som kan selvantennes.

8.3 Det er ikke tillatt å samle / lagre søppel og matavfall i svalgang eller trapper.

9. VASKEROM

9.1 Regler for bruk og behandling av maskiner og utstyr på vaskerommene skal følges nøye. Reglene finnes på alle operative vaskerom, og utleveres til relevante brukere.

9.3 Beboere som ikke overholder reglene for bruk av vaskerommene kan bli nektet adgang. Minstekravet til brukere av fellesvaskerom er:

- påse at dører og vinduer holdes lukket og låst

- rengjøre maskiner og rense filtrene (**Husk** å tømme lommer før bruk).

- behandle maskiner og utstyr som om det var ens eget

- slå av utstyr etter bruk

- Feil på utstyr **må** rapporteres til styret med en gang.

10. ENDRINGER OG TOLKNING

Endringer av husordensreglene kan foretas av styret, men skal informeres om til alle beboere. Send ønske om evt. endringer til styret.

Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Husordensregler trer i kraft straks de er vedtatt.

11. VEDLEGG

11.1 Dyrehold

ERKLÆRING OM DYREHOLD I BRATTÅSVEIEN BORETTSLAG:

Andelseier: _____

Bolig: _____Adresse:_____

Bruker av bolig: _____Telefon: _____

Eier hund/katt som lyder navnet:

_____

Rase: _____Kjønn: _____

Spesielle kjennetegn:

_____

ID - nr: _____ eller registreringsmerkenr:_____

Undertegnede forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Det er kun tillatt med en hund/katt pr. bolig. (Skriftlig informasjon er gitt til naboer i svalgang)

2. Ved anskaffelse av hund/katt skal dette meldes til styret før anskaffelse (for registrering). Slik melding skal også gis når hund/katt ikke lenger bor i boligen.

3. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område.

4. Hunden/katten skal føres til et egnet sted utenfor borettslagets område, hvor fri lufting kan foregå.

5. Alle ekskrementer skal fjernes.

6. Hunden/katten må ikke være alene i boligen dersom den ikke er opplært til å være det. (Den kan pipe og gneldre, og vil dermed være til sjenanse for andre).

7. Undertegnede er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret, påført på personer eller eiendom, som for eksempel, skraper på dører, karmer, blomster, grøntanlegg og lignende.

8. Undertegnede godtar at dyret kan forlanges fjernet dersom disse reglene ikke overholdes

Dersom de ovennevnte regler blir fulgt, vil man kunne håpe på et godt naboforhold selv om man anskaffer hund eller katt.

Ved eventuelle konflikter mellom dyreeier og nabo forutsettes dette meldt til styret.

Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene, og brudd på denne betraktes som mislighold.

Stavanger, _____

_____

For styret i Brattåsveien Borettslag

_____

Andelseier

_____

Framleier

Vedtekter for Brattåsveien 10 borettslag
Sist endret, punkt 8-1 Styret, 30.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Brattåsveien 10 Borettslag.

1-2 Formål

Brattåsveien 10 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler

Andelene skal være på kr. 5000,-.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt. 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. 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 ny andelseier har rett til å erverve andelen,

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier, har øvrige andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett. Dette innebærer en fravikelse fra burettslagsloven av 2003.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det skulle bli 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. Inntil annet er bestemt av styret er dyrehold tillatt.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styret godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren 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 to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 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 husstandsfelleskapslovens § 3 annet 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 frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder 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 innvendig kloakkledning 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. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(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) Innglasset fasade er borettslaget ansvar og opprinnelig fasade er andelseierens ansvar. Vedlikehold av gammel fasade skal skje i samråd med styret for å sikre en fortsatt lik fasade.

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, herunder nødvendig utskifting av ruter, 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. Salgspåleqg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Salgspålegg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som Ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

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

8-1 Styret

Laget skal ha et styre. Styret skal ha minst tre medlemmer, 1 leder og 2 styremedlemmer. Disse velges for 2 år om gangen. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Det

kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Både styreleder/medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer. Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

8-3 Styrets vedtak

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, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevelutgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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,
- øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært
- benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- 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

Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10-3 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes 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.

10-4 Varsel og innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører. 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 10-3 første avsnitt.

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1.Konstituering

2. Godkjenning av styrets årsberetning

3, Godkjenning av årsregnskapet

4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

5. Eventuelt valg av revisor

6. Fastsetting av styrets godtgjørelse

7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-6 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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt I vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og

mindretallsvern 11-1 Inhabilitet

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en 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.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

13. Bruk av garasjer

Det er kun andelseiere i Brattåsveien 10 borettslag som har bruksrett til garasjer i borettslaget. Det er ikke tillatt å overlate, eller selge, bruksretten til andre enn til andelseiere i borettslaget.

Dersom slikt salg skulle skje kan borettslaget tre inn i avtalen som kjøper av garasjen. Det er kun andelseiere med bruksrett som har vedlikeholdsplikt til garasjene. Dersom bruksrett til garasje omsettes internt i borettslaget har borettslaget ved styret forkjøpsrett.

Bruken av garasjen skal være i tråd med hva garasjer vanligvis benyttes til, parkering av kjøretøy.

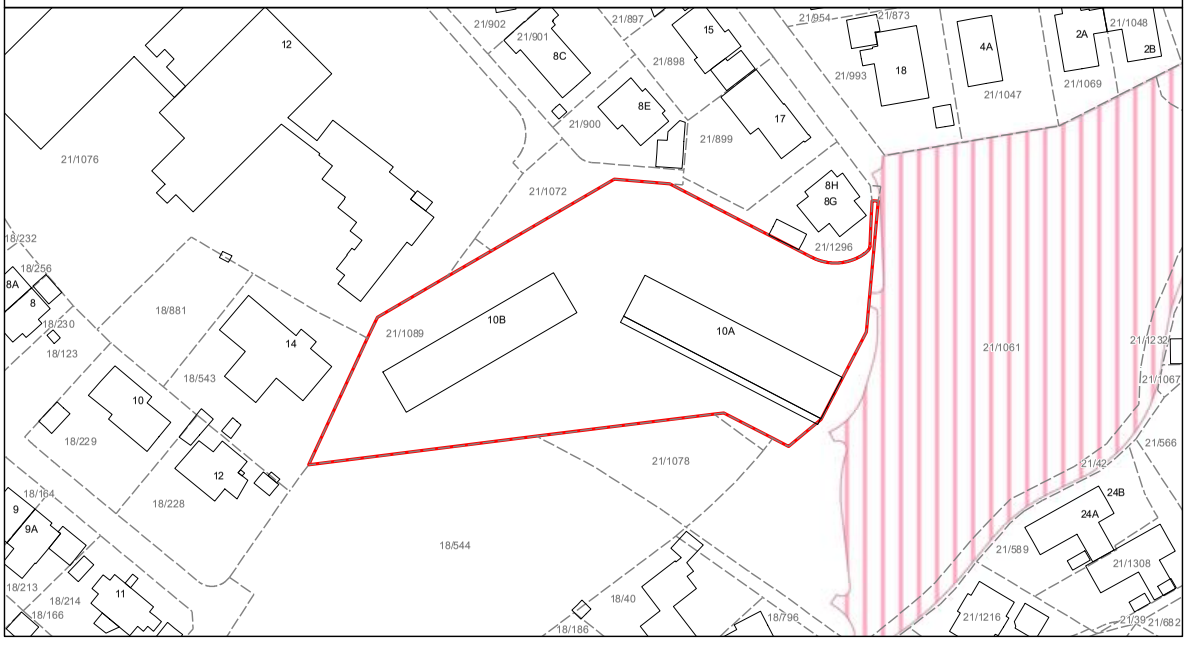
Det er ikke tillatt med lagring av møblement eller lignende i garasje. Garasjen kan ikke benyttes til næringsvirksomhet, ei heller som verksted.

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Brattåsveien 10A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/1089/0/0
Dato: 2025-02-10 Planident: 2731
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N

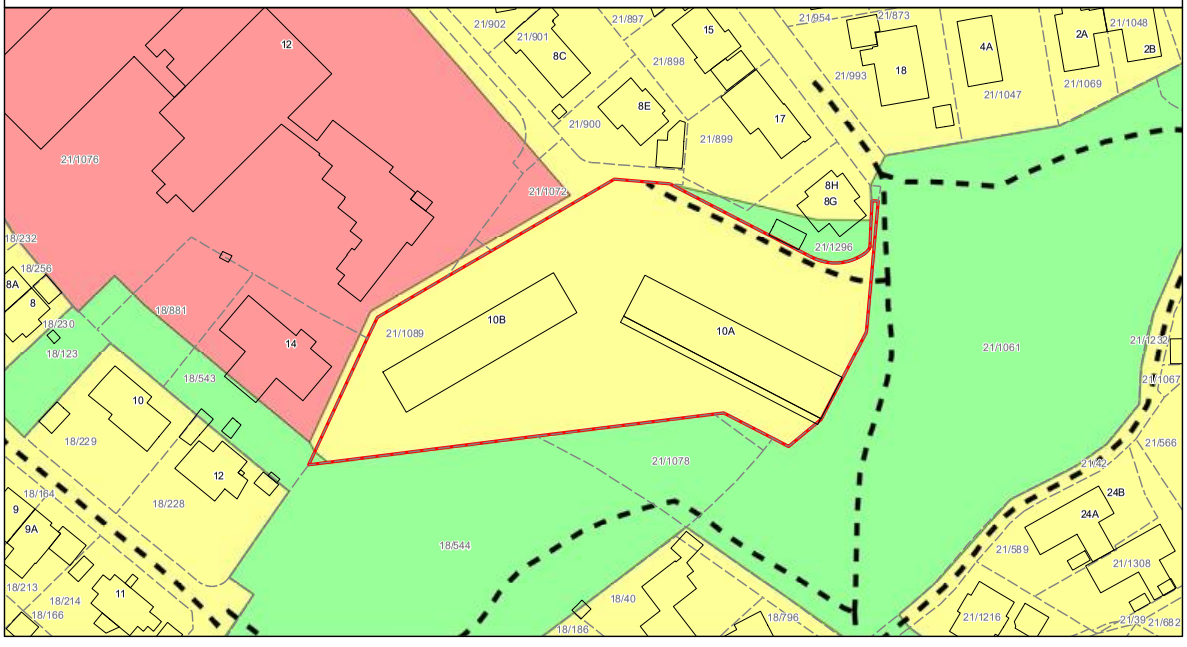


Kommuneplan

Adresse: Brattåsveien 10A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/1089/0/0
Dato: 2025-02-10 Planident: KP 2023-2040
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

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

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

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

FORSVARET

4. Forsvaret

- Forsvaret
- Ulike typer militære formål
- Skytefelt/øvingsområde
- Forlegning/leir
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

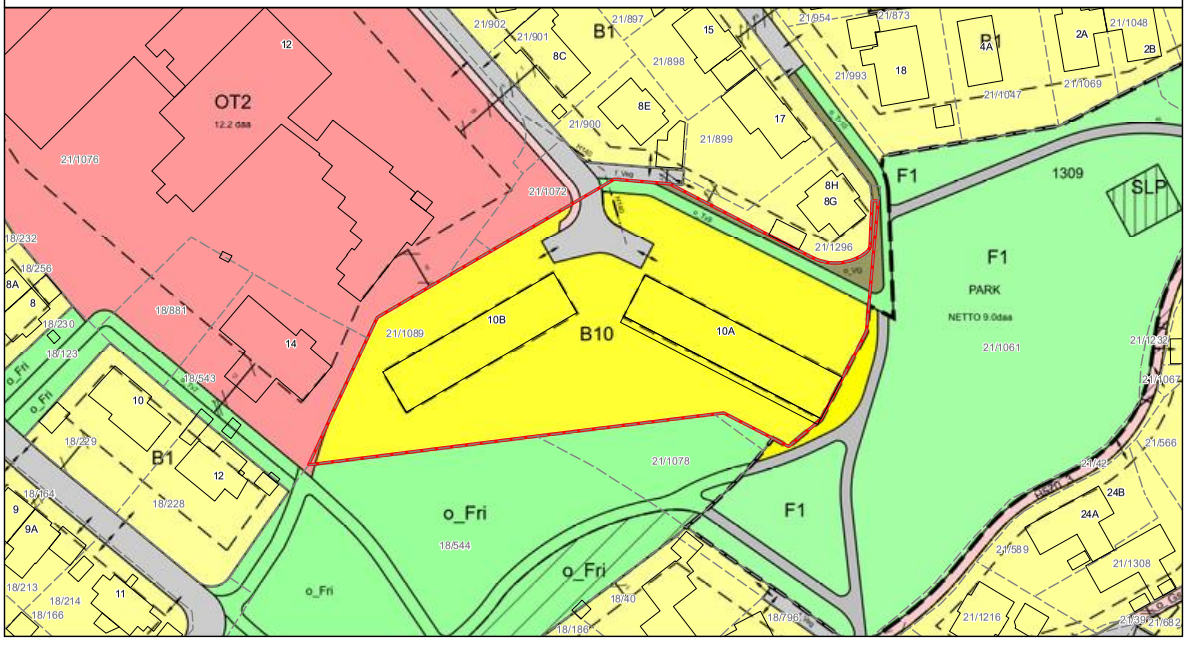
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Brattåsveien 10A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/1089/0/0
Dato: 2025-02-10 Planident: 2560
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 8.4.2019

Stavanger kommune

N



Utskriftsdato 10.02.2025

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	21	Bruksnr	1089	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner bunn
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner
Kommunedelplaner	Kommuneplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/11/2022 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	5536.96 kvm
Omrnavn	B220
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	20.47 kvm
Omrnavn	FRI549
Kparealformal	3040 - Friområde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1309
Navn	Eikeberget omr. begr. av: RV44 Eikebergveien, Ringåsveien, Brattåsveien og Øvre Sandvikveien.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/17/1991 00:00:00
Bestemmelser	1309.PDF
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Id	2560
Navn	Detaljregulering for boligområde på Åsen. Hillevåg bydel
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/08/2019 00:00:00
Bestemmelser	2560 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	18.48 kvm
Hensynsonenavn	H140
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	0.16 kvm
Feltnavn	f_Veg
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	205.1 kvm
Feltnavn	o_Tv9
Rparealformal	3031 - Turvei
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	B1
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
Areal	0.06 kvm
Feltnavn	o_Fri
Rparealformal	3040 - Friområde
Areal	126.85 kvm
Feltnavn	o_VG
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	o_Tv10
Rparealformal	3031 - Turvei
Areal	4983.46 kvm
Feltnavn	B10
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal	15.01 kvm
Feltnavn	o_F
Rparealformal	2012 - Gate med fortau

Areal	8.66 kvm
Feltnavn	OT2
Rparealformal	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

Areal	218.1 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2731
Navn	Områderegulering for Hillevåg
Plantype	34 - Områderegulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Delarealer	

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_FRI2
Rparealformal	3040 - Friområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2731
Navn	Områderegulering for Hillevåg
Plantype	34 - Områderegulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Delarealer	

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_FRI2
Rparealformal	3040 - Friområde

Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(Planid)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						

Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Bestemmelser for Plan 2560, Reguleringsplan for boligområde på Åsen, Hillevåg bydel.

Vedtatt av Stavanger bystyre 08.04.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å fastsette rammer for eksisterende bebyggelse. Bebyggelse med særlige kvaliteter skal ivaretas. Det skal sikres leke- og friområder med gode gangforbindelser. I tillegg skal det sikres god tilkomst mot Vannassen. Ny bebyggelse skal innordnes eksisterende bebyggelsesstruktur.

2. Krav til søknad om byggetillatelse

I byggesøknaden skal det følge plan- og snittegninger (tverr- og lengdesnitt) som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende terreng, og eksisterende bebyggelse på tomten og til naboeiendommene. Tilbygg og fasadeendringer for rekkehus skal planlegges felles for hele rekken. Godkjente tiltak skal være førende for senere søknader.

Det skal leveres kotert situasjonskart med angivelse av eksisterende terreng, og hvordan tomten tenkes planert. Det skal vises/beskrives hvordan overvannshåndtering skal skje lokalt på tomten.

Plassering av garasjer skal anmeldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA og utendørs støynivå ved uteoppholdsareal på bakken skal ikke overstige 55 dBA. Støyskjermer skal ha en helhetlig utforming som ivaretar skjønnhetshensyn. Plan for støyskjerming skal godkjennes av kommunen.

Ved ny bebyggelse mot Haugåsveien skal det dokumenteres innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

3. Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

3.1 Krav til landskapstilpasning
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Det er ikke tillatt å endre terrenget for å oppnå høyere plassering av tiltak. Der hvor det er nødvendig å oppføre en forstøtningsmur, skal forstøtningsmuren avtrappes med en maks høyde på 1,0 m og følge eksisterende terreng.

3.2 Krav til overvannshåndtering
Tomten skal opparbeides med minst mulig harde flater, fortrinnsvis kun på avkjørsel, oppstillingsplass og gangveier. Fordrøyning av overflatevann skal løses på egen tomt fortrinnsvis ved at 30% av tomtens areal er hageareal med vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad.

3.3 Innhegning
Innhegninger mot gate og nabotomt skal utføres fortrinnsvis med hekk eller buskbeplanting. I tilfelle gjerde, tillates ikke solide, tette flater. Gjerder skal ikke overstige 1,5 m inkl. fundament. Regulerte støyskjermer tillates oppført med høyde over 1,8 m etter godkjent søknad. Gjerder i frisiktsone skal ikke være mer enn 0,5 meter over veibanen.

Eksisterende natursteingjerder bør beholdes hvor de naturlig faller inn i nabogrense eller kan tjene som gjerde mot gate.

3.4 Avkjørsler
Det tillates bare én avkjørsel per eiendom i maksimalt 4 m bredde og med nødvendig frisikt 3 x 10 m. Sammenordnede avkjørsler skal være maks 6 m brede. Avkjørsler tillates hvor det er markert på plankartet. Avkjørsler tillates kun til gangsti hvis tomten ikke har tilgang til en kjøreveg.

4. Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse

4.1 Utnytting
For tomter der tillatt bebygd areal (BYA) allerede er overskredet, anses tomten som ferdig utbygd. I utnyttelsesgraden skal nødvendig parkering regnes med, det vil si garasje samt en oppstillingsplass på 18 m^2.

4.2 Frittliggende småhusbebyggelse felt B1 og B2
På de enkelte tomtene tillates en enebolig eller en tomannsbolig. Hvor forholdene tilsier det kan det tillates en underordnet boenhet på opptil 60 m^2 BRA for eneboliger. Det tillates ikke ytterlige boenheter i tomannsboliger. Parkering for samtlige boenheter skal løses på egen tomt.

All bebyggelse skal ligge innenfor regulert byggegrense. Bebyggelsen skal i hovedsak ha kledning i tre. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde.

Maksimal utnyttelse for felt B1 er 30%-BYA. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak og høyder skal måles fra eksisterende terreng. Hvis saltak benyttes skal maks gesimshøyde være inntil 5,5 m og maks mønehøyde ikke være mer enn 7,5 meter. I tilfelle pulttak benyttes, skal maks laveste gesimshøyde være 5,5 m og maks høyeste gesims være 7,0 m. Det tillates ikke takvinkel under 15°.

Maksimal utnyttelse for felt B2 er 30%-BYA. Bebyggelse skal ha saltak eller pulttak. Ved saltak er maks gesimshøyde er 3,0 m og maks mønehøyde er 6,0 m. Ved pulttak er maks laveste gesimshøyde 3,0 m og maks høyeste gesims 4,5 m. Gesims og mønehøyde skal her måles fra tomtegrensen ved Øveråsveien.

Maksimal mønehøyde for enkelgarasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m. Størrelse på garasje skal være maksimalt 35 m^2. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene men minimum 5 m fra veikant. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn.

Det skal for hver enebolig og hver boenhet i tomannsbolig opparbeides minimum 100 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 10 m dybde på solrikt areal (50 % av utearealet skal ha mulighet for sol store deler av dagen fra mars til september). Ved oppretting av underordnet boenhet i enebolig skal det i tillegg opparbeides 50 m^2 uteareal med samme soltilgang.

4.3 Konsentrert småhusbebyggelse B3, B4, B5, B6, B7, B8 og B12
Området skal bebygges med rekkehus og kjedehus innenfor regulert byggegrense. Maksimal utnyttelse samlet for hvert delfelt er 40 %-BYA.

Biloppstillingsplass, garasjer og carporter tillates der det er angitt adkomst på plankartet. Garasjer/carporter skal planlegges samlet for feltet. Garasje/carport kan maksimalt være 35 m^2 og kan anlegges utenfor byggegrense. Maksimal mønehøyde for enkelgarasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m.

Tilbygg og fasadeendringer skal gis en helhetlig og lik utforming for hele rekken. Ved tilbygg og rehabilitering skal nye fasader og taktekking utformes i tråd med opprinnelig arkitektonisk stiluttrykk. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde.

Det tillates bebyggelse med saltak eller pulttak. Ved saltak skal maks gesimshøyde være 6,5 m og maks mønehøyde 8,5 m. Ved pulttak er maks laveste gesims 5,5 m og maks høyeste gesims 7,0 m. Høyder skal måles fra eksisterende terreng.

Det skal opparbeides minimum 50 m^2 oppholdsareal på bakkeplan per boenhet på egen grunn.

4.4 Blokkbebyggelse felt B9, B10 og B11
Ved B9 tillates blokkbebyggelse med maks %-BYA= 40%. Maksimal tillatt gesimshøyde er 7 m over eksisterende terreng.

Ved B10 tillates det blokkbebyggelse med maks %-BYA =22%. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 11,0 m. Ved saltak tillates en mønehøyde på 12,5 m. Høyder skal måles fra eksisterende terreng.

Område B11 skal benyttes til omsorgsboliger. Maks tillatt utnyttelse er 1250 m^2 bruksareal. Det kan bygges i 2 etasjer med gesimshøyde på 8 meter målt fra grunnmur.

4.5 Offentlig tjenesteyting felt OT1 og OT2
Felt OT1 skal benyttes til offentlig tjenesteyting, sykehjem. Det tillates bebyggelse med maks gesimshøyde 8,0 m og maks mønehøyde 10,0 m innenfor regulert byggegrense. Høyder skal måles fra eksisterende terreng. Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 45%-BYA.

Ved OT2 tillates offentlig tjenesteyting, sykehjem omsorgsboliger og barnehage.
Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 35%-BYA. Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyde 12,0 m fra eksisterende terreng.

4.6 Felt TK
Område benyttes til telekommunikasjonshus. Alle bebyggelse skal ligge innenfor regulerte byggegrenser. Maksimal gesimshøyde er 6,0 m fra gjennomsnittlig terreng. Maksimalt tillatt bebygd areal er 37%-BYA.

4.7 Område regulert til felles garasjeanlegg
Det skal opparbeides parkering iht. Stavanger kommunes bestemmelser om parkering.

Maksimal mønehøyde for garasje er 4,0 m. Garasjer skal plasseres innenfor byggegrensene og minimum 5 m fra veikant.

Garasje G1 er felles for Nyås borettslag og Solås borettslag.
Garasje G2 er felles for Solås og Åsen borettslag.
G3 er felles for Sørås borettslag.

4.8 Lekeplasser
Lekeplass angitt som o_Lek1, 2, 3, 4 og 5 skal opparbeides og vedlikeholdes etter planer godkjent av kommunen. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. Det skal ikke benyttes allergifremkallende vegetasjon. Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Offentlige veier
Eventuelle utbedringer på offentlige veier (o_Vei) skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten i Stavanger kommune. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Veiene skal være i tråd med Vegnorm for Sør-Rogaland og utformes etter prinsippet om universell utforming.

5.2 Offentlige gangveier og gang-/sykkelveier.
O_Gv, o_Gv1-9 er offentlige gangveger. For Brattåsveien 18 (18/151) og 18B (18/146) kan adkomst skje over o_Gv5 frem til sin tomt.

O_Tv1-11 er offentlige turveger.

Det tillates adkomst over o_GS1 til OT1 for parkering for bevegelseshemmede og nødvendig syke- og varetransport.

Det tillates adkomst over o_Tv7 for energianlegg o_E2.

5.3 Felles vei
f_veg er felles for de eiendommene som har angitt adkomstpil på plankartet til denne veien.

5.4 Energistasjon
E1 og E2 benyttes til nettverksstasjon.

5.5 o_P – parkering for Bergåstjern sykehjem
o_P5 Parkeringen skal betjene felt OT1, Bergåstjern sykehjem.
o_P6 Parkeringen skal være gjesteparkering for boligene i området.
o_P8 Parkeringen skal være gjesteparkering for boligene i området.

5.6 Område regulert til felles parkering og garasjer
Det skal opparbeides parkering iht. Stavanger kommunes bestemmelser om parkering.

f_P1 er felles for boligene ved Haugåsveien 32A-D.
f_P7 er felles for boligene i Bergåsveien 21
f_P9 er felles for gnr/bnr 21/1225, 21/922 og 21/361.

6. Grønnstruktur

6.1 Park og friareal
Parkanlegg angitt som o_Park skal opparbeides og vedlikeholdes etter planer godkjent av parksjefen. Parkene skal følge gjeldende kommuneplans bestemmelser om uterom og lekeplasser. Det skal ikke benyttes allergifremkallende vegetasjon.

o_Fri er offentlige friområder.

7. Hensynssoner

7.1 Bevaring kulturmiljø
Alle søknader om tiltak innenfor området regulert til bevaring kulturmiljø, skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

Følgende områder/bygninger er regulert til bevaring med historisk og kulturell verdi:
Ørnasteinen (730_1)
Våningshus, Øveråsveien 7 (570_1)
Eldhus, Øveråsveien 7 (570_2)
Steingjerde langs friområdet Vannassen (570_7)

7.2 Ørnastein – H730_1
Ørnasteinen ved 21/1265, Solåsveien 8, inngår som objekt i kommunens kulturminneplan og skal bevares. Den tillates ikke flyttet da den markere et historisk grense. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade steinen.

7.3 Kulturminner – H570_1-7
Bygningene innenfor bevaringsområdene tillates ikke revet. Bygningene kan utbedres med tanke på byggets energibruk og ombygges innvendig. Eksteriøret skal opprettholdes med hensyn til materialbruk, form og detaljering. Ved utbedring og reparasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes. Kommunen kan kreve at fasadene tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende. Ved utskifting av vinduer, tak, dører og kledning skal nye produkter ha samme størrelse, utforming, og ha tilsvarende materialuttrykk som opprinnelig.

Steingjerde som markerer skillet mellom Vannassen og tomtene langs Solåsveien skal bevares. Det tillates ikke tiltak som skader steingjerde.

7.4 Bevaring grønnstruktur – H540_1 og 2
Furutrærne ved hensynssone H540_1 og 2 skal bevares. Det tillates ikke tiltak som skader trærne. Før et tre eventuelt kan felles skal det innhentes uttalelse fra parkavdelingen ved Stavanger kommune, og det må foreligge tillatelse fra byggesaksavdelingen. Felte furutrær skal erstattes med planting av nye trær i samme art.

7.5 Bevaring landskap – H550_1
Furutrærne ved hensynssone H550_1 skal bevares. Det tillates ikke tiltak som skader trærne. Før et tre eventuelt kan felles skal det innhentes uttalelse fra parkavdelingen ved Stavanger kommune. Felte furutrær skal erstattes med planting av nye trær av samme art.

Grunnkart

Adresse: Brattåsveien 10A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/1089/0/0
Dato: 2025-02-10
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

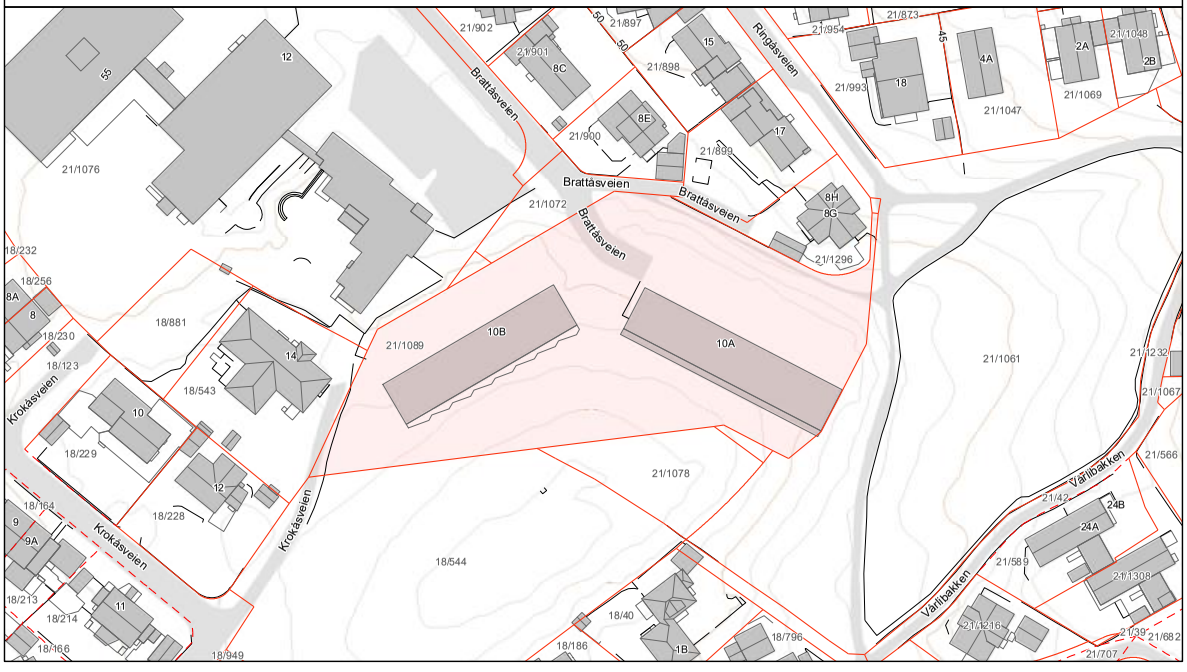


Grunnkart

Adresse: Brattåsveien 10A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/1089/0/0
Dato: 2025-02-10
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen og Thomas Birkeland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 43-0043/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brattåsveien 10A 4016 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 21, bnr 1089 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no