

Zetlitzveien 5 - H0101



Velkommen til

Zetlitzveien 5 - H0101



Salgsoppgaven produsert 18. november 2024

Mariero

Gjennomgående og strøken endeleilighet med to bad og to soverom i 1.etg. Solrik terrasse og garasjeplass m/bod

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	1 240,-
Totalpris	5 491 240,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 363,-
BRA-i	91 kvm
Totalt BRA	97 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2023

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

Megler	Carl-Åge Herrem
Telefon	917 46 616
E-post	c.herrem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Oppført i 2023 og leiligheten ligger fint til i byggets 1.etg med terrasse vendt mot sør. Leiligheten en flott beliggenhet i et etablert og attraktivt område med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her finner du flere dagligvarebutikker, ulike spisesteder, Kilden kjøpesenter og mange flotte turmuligheter som passer for de fleste. Gode kollektivmuligheter med både buss og tog i nærheten.

- Enstavs parkett på alle gulv for uten om bad og vaskerom
- Fast parkering i lukket anlegg med mulighet for elbil lader
- To soverom og to bad, hovedsov med privat bad
- Mulighet for ett ekstra soverom
- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- Stor og åpen stue/kjøkkendel
- Sørvendt terrasse på 14m2
- Sportsbod i garasjeanlegget
- Hybel og fellesrom
- Mulighet for innfrielse av fellesgjeld to ganger i året (kontakt megler)

Arealer og innhold

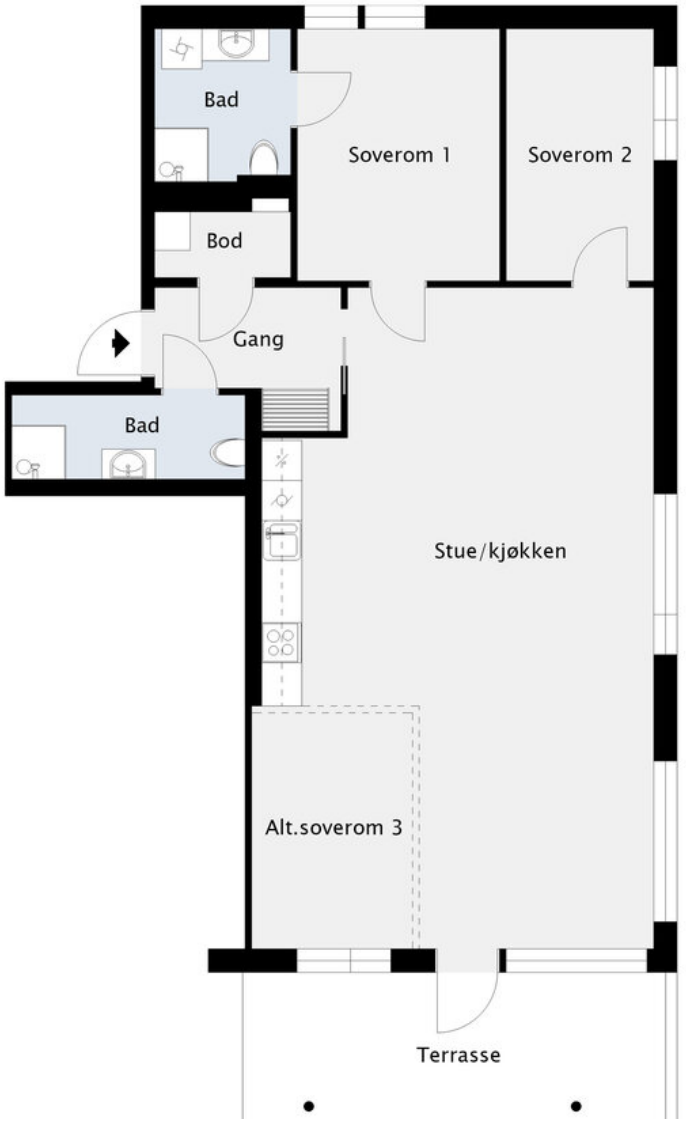
BRA-i:	91 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	97 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entrè, bod, to soverom, to bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 kvm.

H0101


Bad
Soverom 1
Soverom 2
Bod
Gang
Bad
Stue/kjøkken
Alt.soverom 3
Terrasse























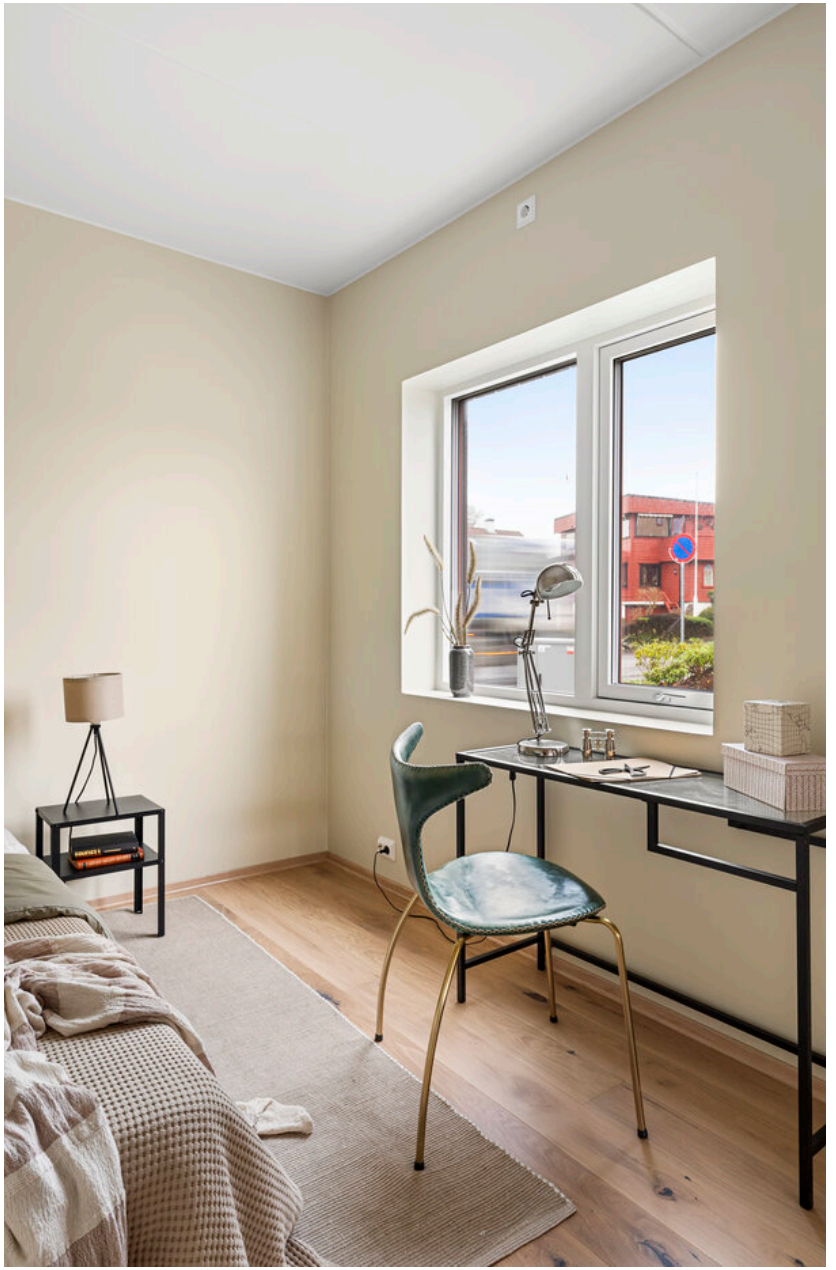














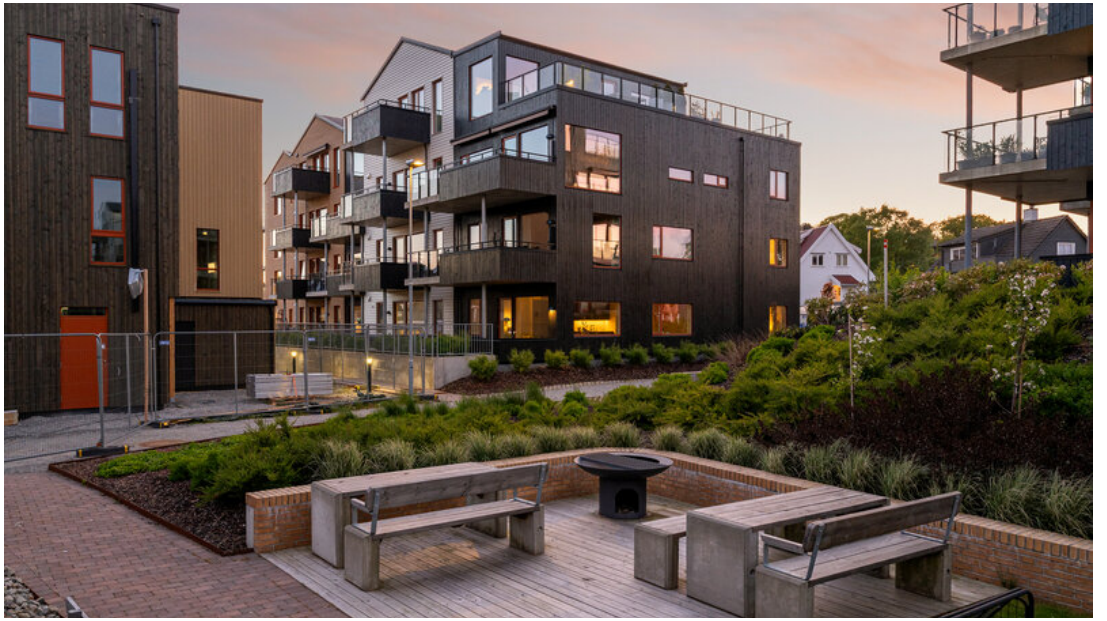


















Informasjon

Zetlitzveien 5 – H0101

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0075/24

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Zetlitzveien 5 - H0101, 4017 STAVANGER
Gnr 20, bnr 956 (ideell andel 1/1) / Gnr 20, bnr 7400 (ideell andel 1/4) i Stavanger kommune
Andelsnr 7 i Mariebo Borettslag, org.nr. 930644161

Selger
Mariebo Utvikling AS

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 491 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 500 540,- (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.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entrè, bod, to soverom, to bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er hentet fra byggetegninger. Megler har ikke utført kontrollmål av areal og det kan forekomme avvik på oppgitt areal.

Innhold

1. etasje: Entrè, bod, to soverom, to bad, stue/kjøkken.

Det er tilhørende sportsbod og fast parkeringsplass i garasjeanlegget.

Standard

Zetlitzveien 5 er en flott leilighet på 91 kvm i et bygg fra 2023. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har en meget praktisk og god planløsning. Leiligheten har en terrasse på 14 kvm som ligger sørvendt med gode solforhold.

Leiligheten har en velutnyttet planløsning hvor veggene har malte plater i lyse fargevalg, innvendige tak har malte plater og betong og det er en-stavs hvitpigmentert eikeparkett i alle oppholdsrom.

I entrè er det god plass til å henge fra seg yttertøy.

To soverom. Soverommene har plass til ønsket skap løsning. Hovedsoverommet har eget privat baderom. Badet er delikat med fliser på vegger og gulv og downlights i himling. Varme i gulv på baderommet. Badet er innredet med vask i seksjon, speil med belysning, veggehengt toalett, foldbare dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin.

Leilighetens andre baderom er i samme utførelse og ligger i tilknytning til gangen.

Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet. I stuen er det god plass til sofagruppe og TV-benk. Moderne kjøkken i svart utførelse levert av Norema. Innredningene er i glatte fronter med lys laminat benkeplate. Det er godt med skap og benkeplass på kjøkkenet. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn plassert i ståhøyde.

Leiligheten har en innvendig bod med plass til lagring i tillegg disponerer leiligheten en sportsbod på ca. 6 kvm i garasjeanlegget.

Fast parkering i lukket anlegg.

Parkering

Leiligheten har en fast parkering i lukket anlegg.

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller som ligger på egen anleggseiendom. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Byggemåte

Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av byggesakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om eiendommen enn hva kjøper ville fått dersom det var innhentet en tilstandsrapport.

Innvendige dører: Dører i hvit malt overflate.
Vinduer: Leveres aluminiumsbelagt utvendig og malt i farge hvit innvendig

Gjenværende garanti fra utbygger er ca 4 år.

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.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme – vannbåren gulvvarme i bad og konvektor i stue/kjøkken

Oppvarming og varmt tappevann fordeles etter faktisk forbruk. Det er installert egen vann- og energimåler i hver leilighet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/ fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 363,- pr. mnd.
Inkluderer: Personalkostnader, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, utvendig forsikring, kommunale avgifter, kostnader sameier, energi felles areal, fiberaksess, andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr. 4 338,-
Fiberaksess kr. 25,-

Dersom kjøp etter 28.01.2026 eller ved ønske om å overta fellesgjeld vil det i tillegg til overnevnte felleskostnader påløpe følgende måndelig kost:
Kapitalkost. lån 2 (total fellesgjeld kr 3 438 000) hvorav alt utgjør renter kr. 15 328,- pr mnd. Kontakt megler for spørsmål og se mer informasjon under lånebetingelser fellesgjeld.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighetFelleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2028 utgjøre ca kr 2 800,- per måned for denne boligen.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten betaler for fibertilgang via felleskostnadene.
Tv og internett må bestilles selv gjennom OBOS Nett.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.

Det er mulig å leie både fellesrom og hybel via bookingløsning på vibbo.no/mariebo.
Et fellesrom er perfekt for selskaper og annen moro eller nytte. Kjøkken og toalettfasiliteter hører med. Det er også en gjestehybel som du kan leie hvis boligen blir for liten eller besøket for langvarig.

Et sykkelverksted i parkeringskjelleren.

Garasjeanlegget
Styret er gjort kjent med at garasjeanlegget under blokkene er blitt organisert

som et eget sameie, Mariebo Garasjesameie (org.nr. 931 744 313), med eget styre, egne vedtekter og egen regnskapsfører mv. De opparbeidede uteområdene er organisert som en velforening, Mariebo Velforening (org.nr. 931 660 020), også denne med eget styre, vedtekter og regnskapsfører.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.
Kontakt megler for mer informasjon.

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

Rentekostnader: Kr 15 328,-

OBOS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2024: 5,35% pa.
Saldo per 04.11.2024: 49 652 000,-
Andel av saldo: 3 438 000,-
Avdragsfritt frem til 01.12.2028
Neste avdrag: 01.12.2028
Estimert endring etter avdragsfrihet kr. 2 800,-
Restløpetid på lånet: 39 år 1 mnd
Ved kjøp av leilighet før den 28.01.2026 vil selger forplikte seg å innbetale overnevnte fellesgjeld med frist 28.02.2026, og leiligheten vil være gjeldfri for fellesgjeld fra OBOS med overtakelse etter 28.02.2026. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Derav gjelder kun dette ved kjøp før 28.01.2025. Hvis ikke må kjøper overta fellesgjeld og kostnadene det medbringer. Ved overtakelse før 28.02.2026 må kjøper innbetale fellesgjeld selv. Se info om felleskostnader.

OBOS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2024: 5,35% pa.
Saldo per 04.11.2024: 57 852.000,-
Andel av saldo: 0,-
Avdragsfritt frem til 01.06.2028
Neste avdrag: 01.06.2028
Estimert endring etter avdragsfrihet kr. 0,-
Restløpetid på lånet: 38 år 7 mnd

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt OBOS for mer informasjon

Fellesformue

Kr 30 451,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/ vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som borettslaget er ansvarlig for.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt OBOS for mer informasjon.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Borettslagets forsikring

Tryg forsikring

Polisenr. 8596435

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 971 kvm (Eiertomt)

Flotte felles uteområder pent opparbeidet med lekeplasser, sittegrupper, grøntområder, plen og annen beplantning.

Eiendomsgrensene er oppgitt til å være nøyaktige, med en oppmålings nøyaktighet på 13 cm eller mindre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra matrikkel brev, 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.

Eiendommen er tilknyttet et realsameie med 1/4 andel (gårdsnr.20, bruksnr. 740, se vedlagt kartskisse). Realsameiets tomt er på 1968 kvm og består av fellesarealet rundt boligbebyggelsen. For oversikt over rettigheter og heftelser i realsameiet, se

eget punkt for tinglyste heftelser og rettigheter

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med Nordvik Bolig skilt ved fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger flott til i et attraktivt og sentralt område. Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny Mariero, Coop Extra, Rema 1000 Mariero eller en stor og velassortert Coop Obs. For ytterligere servicetilbud er det ca. 5 minutter med bil til Kilden kjøpesenter, som har et variert utvalg av butikker og tjenester. Stavanger sentrum, med alle sine bymessige fasiliteter, handlegater og fisketorg, ligger også i kort avstand.

Eiendommen ligger nær Vaulen badestrand, bydelens mest populære strand. Her finnes lekeplass, volleyballbane, balløkke og stupebrett. En kort spasertur langs turstien tar deg til tjernet Vannassen, et av byens mest populære grøntområder med opplyst turløype, parkområde og stor lekeplass ved vannet. Sørmarka, Stavangers største sammenhengende friområde, ligger også i samme retning. For sykkelentusiaster anbefales sykkelstien langs Gandsfjorden mellom Sandnes og Stavanger.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med både buss og tog.

Det er kort avstand til både Kvaleberg barneskole og Kristianlyst ungdomsskole, med Steinerskolen i Stavanger som nærmeste nabo. Området har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, samt flere videregående skoler i nærheten.

Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere beskrivelser av avstander!

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen med parkering datert 30.11.2023. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at mangler angitt i søknad og/ eller registrert ved tilsyn er utført:
1. Arealer som fortsatt er byggeplass sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplassen.
2. HC-parkeringsplasser skiltes i tillegg til merket på asfalt. Utføres før boligene tas i bruk.

3. Byggesak minner om at alle veier og fortau innen planområdet opparbeides senest til søknad om ferdigattest i henhold til reguleringsbestemmelsens § 6.6. Dokumentasjon på gjennomført overtakelsesforretning for veianlegg vedlegges søknad om ferdigattest.
4. Ferdigstilling av nedre del av tursti i henhold til Reguleringsbestemmelsene § 3.2

Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 22.03.2026

Det foreligger midlertidig brukstillatelse driftstillatelse for 2 heiser - Gnr/bnr 20/737 (20/231) - blokk BBB1 datert 19.05.2023

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 07.09.2021 som samstemmer med dagens situasjon og planløsning.

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 og felles privat vei over gnr. 20 bnr 740 (1/4 andel)

Regulerings- og arealplaner

I reguleringsplan "Detaljregulering for Zetlitzveien vest. Hillevåg bydel" - ID 2618P - datert 03.09.2018 er eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, uteoppholdsareal og vilkår.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040 - Ikrafttredelse 11.11.2022

Eiendommen eller deler av den ligger innenfor følgende grunnforurensing:
Lokalitetsnr Myndighet Navn Påvirkningsgrad
16669 04 - Kommune Zetlitsveien vest 03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Matrikkelført: 13.01.2023
Oppdatert: 22.02.2023

Regulering under arbeid i nærheten:
Id 2695
Navn Detaljregulering for Langflåtveien 1 - 3
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 2 - Planforslag
Forklaring: Planområdet er på ca. 6,2 daa og omfatter eiendommen gnr.20, bnr.50, gnr.19, bnr.472, samt tilliggende trafikkarealer. Det ønskes innregulert konsentrert bebyggelse med rundt 65-80 nye boenheter med tilhørende uteoppholdsarealer, og tjenesteyting/bevertning i første etasje mot Marieroveien. Her vil det også åpnes for handel i form av en kiosk på maks 150m^2. Mot Marieroveien og mot Zetlitzveien vil det bli vurdert bolig og/eller kontorformål. Mot Langflåtveien vil det planlegges for bolig i alle etasjer.

Det gjøres særlig oppmerksom på at OBOS er i gang med å bygge 11 rekkehus i front av denne eiendommen. Det vil i byggeprosessen forekomme noe byggestøy.

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:
Ingen tinglyste heftelser og rettigheter registrert på andelen.

Det er følgende rettigheter og heftelser registrert på borettslaget:
1103/20/956:
29.08.1941 - Dokumentnr: 3084 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:91
Overført fra: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1952 - Dokumentnr: 2891 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1952 - Dokumentnr: 2892 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1952 - Dokumentnr: 2893 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1956 - Dokumentnr: 188 - Erklæring/avtale
RETT FOR TELEVERKET TIL Å HA JORDKABLER NEDLAGT GJENNOM D.E.
Overført fra: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2011 - Dokumentnr: 1043616 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2019 - Dokumentnr: 169723 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Obos Nye Hjem AS
Org.nr: 935 283 280
Overført fra: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2022 - Dokumentnr: 244317 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:91
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:188
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om sandlekeplass og grussti
Bestemmelse om tregjerde og skråning
Bestemmelse om hekk
Bestemmelse takterrasse
Overført fra: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 270469 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:689
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk

Overført fra: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 270469 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:689
Overført fra: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2023 - Dokumentnr: 310275 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:957
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2023 - Dokumentnr: 310275 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/1375291-1/200 07.12.2023
21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 65 058 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

2023/1375298-1/200 07.12.2023
21:00
FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 43 372 000
Panthaver: Fellesskapet av innskytere, jf lov om burettslag § 2-11 1. ledd
LØPENR: 15558365

2023/1375298-2/200 07.12.2023
21:00
** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/1375291-1

Eiendommens rettigheter:
23.03.2023 - Dokumentnr: 310275 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Bestemmelse om lekeplass og oppholdsareal
Bestemmelse om vedlikehold

23.03.2023 - Dokumentnr: 310275 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Bestemmelse om avfallsystem

23.03.2023 - Dokumentnr: 310355 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

23.03.2023 - Dokumentnr: 310355 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:20 Bnr:740
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Heftelser og rettigheter tinglyst på realsameie:
1941/3084-1/102 BESTEMMELSE OM VEG
29.08.1941 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:91
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:20 BNR:950
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/2891-1/102 BESTEMMELSE OM GJERDE
21.11.1952 OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:20 BNR:191
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/2892-1/102 BESTEMMELSE OM GJERDE
21.11.1952 OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:20 BNR:190
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/2893-1/102 BESTEMMELSE OM GJERDE
21.11.1952 OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:20 BNR:189
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/188-1/102 ERKLÆRING/AVTALE
19.01.1956 RETT FOR TELEVERKET TIL Å HA JORDKABLER NEDLAGT GJENNOM D.E.
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:20 BNR:191 M.FL.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/1043616-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
13.12.2011 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:20 BNR:191
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/169723-1/200 KJØPEKONTRAKT
08.02.2019 21.00 RETTIGHETSHAVER: OBOS NYE HJEM AS
ORG.NR: 935 283 280
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/244317-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
03.03.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:91
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:188
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om sandlekeplass og grussti
Bestemmelse om tregjerde og skråning
Bestemmelse om hekk
Bestemmelse takterrasse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/270469-1/200 ERKLÆRING/AVTALE
09.03.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:689
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:20 BNR:189 M.FL.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/270469-2/200 BESTEMMELSE OM GJERDE
09.03.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:689
OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:20 BNR:189 M.FL.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/310275-2/200 BRUKSRETT

23.03.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:954
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:955
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:956
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:957
Bestemmelse om lekeplass og oppholdsareal
Bestemmelse om vedlikehold

2023/310275-6/200 ERKLÆRING/AVTALE
23.03.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:954
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:955
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:956
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:957
Bestemmelse om avfallsystem

2023/310355-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
23.03.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:954
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:955
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:956
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:957
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2023/310355-2/200 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/ STIKKRENNER
23.03.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:954
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:955
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:956
RETTIGHETSHAVER: KNR:1103 GNR:20 BNR:957
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2023/310355-3/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
23.03.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se

produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 880,-
Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 6 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 131 183,- 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 14. oktober 2025

Ansvarlig megler

Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Megler

Carl-Åge Herrem, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91746616

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Zetlitzveien 5 – H0101

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Oppdragsnr.
43-0075/24

Selger 1 navn
Helene Olsen-Beck

Gateadresse
Zetlitzveien 5 - Leil 1007

Poststed	Postnr
STAVANGER	4017

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 43-0075/24

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

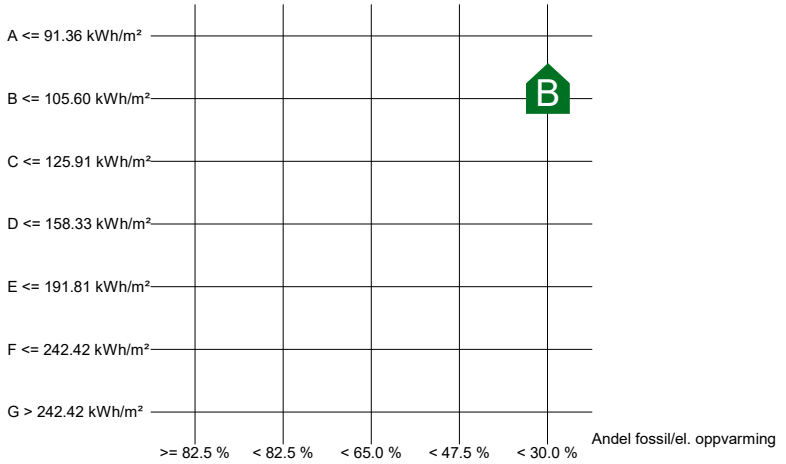
Document reference: 43-0075/24

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101
Tid/dato simulering: 08:09 24/10-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: [illegible]
Firma: Sig. Halvorsen AS
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101.smi
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0101
Sone: BRA;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 92.07 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 26.8 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	92 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	82 kWh/m²

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101
Tid/dato simulering: 08:09 24/10-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig.
Firma: Sig. Halvorsen AS
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101.smi
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0101
Sone: BRA;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	3680 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	5002 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	8682 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	59	
Areal tak [m²]:	0	
Areal gulv [m²]:	94	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	22	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	94	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	245	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,20	
U-verdi tak [W/m²K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	22,9	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,12	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	166	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,57	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	85	

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101
Tid/dato simulering: 08:09 24/10-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig.
Firma: Sig. Halvorsen AS
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101.smi
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0101
Sone: BRA;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	85,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,15	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,68	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,92	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,75	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101
Tid/dato simulering: 08:09 24/10-2023
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig
Firma: Sig. Halvorsen AS
Inndatafil: C:\...\Energimerke Mariebo BBB1 5-H0101.smi
Prosjekt: Mariebo BBB1 5-H0101
Sone: BRA;

Inndata bygning

Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	Mathias Stensholt Granum
Kommentar	



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

arki partner

Jens Zetlitzgt 36
TLF 5151 0000

4006 Stavanger
www.arkipartner.no

Oppdragsgiver:	OBOS Nye Hjem as
Prosjekt:	Zetlitzveien Mariebo
Prosjektnr.:	975
Tegningsinnhold:	Salgstegninger

Tegningsnavn:	Plan 01_B1 Salgsplan 3A-D og 5			
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
07.09.2021	Author	Checker	A2	
Målestokk:	Tegningsnr.:			Rev.:
1:100	5-101			

Vedtekter

for Mariebo borettslag org nr. 930 644 161

vedtatt på i stiftelsesmøte den 09.12.2022
Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Mariebo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er sameier i felles garasjeanlegg på gnr. 20 og bnr. 953 sammen med Mariebohagen _____ som etableres på nåværende gnr 20 bnr 957 og senere utskillelser fra denne eiendommen. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og blir organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget og dets andelseiere vil ha gjensidig bruksrett på grøntområde/utomhusareal på nåværende gnr 20 bnr 740 og senere utskillelser fra denne eiendommen sammen med Mariebohagen _____ som etableres på nåværende gnr 20 bnr 957 og senere utskillelser fra denne eiendommen. Det etableres en velforening for drift av utomhusarealet. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) 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.

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-4 (2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/sette opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(5) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Andelseiere med takterrasse plikter, ved behov, å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring utenfor takterrassen.

(6) Andelseiernes parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i egen anleggseiendom på gnr 20 bnr 953. Borettslaget har totalt 43 parkeringsplasser, hvorav 30 parkeringsplasser er tilknyttet andelen de er kjøpt sammen med. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de 30 tilknyttede parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(7) 13 parkeringsplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Garasjeplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Mariebo Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser på eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til Mariebo borettslag.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for

handikapplass. Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene, men i utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest plassen som følger andelen til den som kan dokumentere behov for handikapplass må bytte med denne.

(9) Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver, som ligger i anleggseiendommen på gnr 20 bnr 953. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(11) Borettslaget eier et selskapslokale og en hybel med overnattingsmulighet til bruk for borettslagets beboere

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fordeles etter en nøkkel basert på andelenes BRA (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk.

(5) Kostnader knyttet til kollektivt bredbånd og tv fordeles med likt beløp pr andel.

(6) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(7) Kostnader knyttet til ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil betales etter målt forbruk. Garasjesameiet har inngått avtale med ekstern leverandør som sørger for innkreving og avregning i henhold til forbruk.

(8) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 MARIEBO BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 11.01.2024

Leil.nr.	Andel	Trinn	Garasje-plassnr.	Merknad	Bodnr.	El-Bil lader
1011	26	1	P51	Tilknyttet	58	1
1009	24	1	P18	*Omsettelig*	12	1
1010	25	1			25	
1008	23	1			26	
1014	29	1	P53	Tilknyttet	13	
1013	28	1	P22	Tilknyttet	18	
1012	27	1	P21	Tilknyttet	17	
2009	32	1	P20	Tilknyttet	16	1
2008	31	1	P62	Tilknyttet	49	1
2007	30	1	P54	Tilknyttet	29	
2012	35	1	P26	Tilknyttet	22	
2011	34	1	P61	Tilknyttet	48	
2010	33	1	P16	Tilknyttet	10	1
3009	38	1	P60	Tilknyttet	47	
3008	37	1	P59	Tilknyttet	46	
3007	36	1	P23	Tilknyttet	19	
3012	41	1	P55	Tilknyttet	15	
3011	40	1	P58	Tilknyttet	45	
3010	39	1	P56	*Omsettelig*		
3010	39	1	P64	Tilknyttet	51	
4006	44	1	P57	Tilknyttet	44	1
4005	43	1	P66	Tilknyttet	53	
4004	42	1	P17	Tilknyttet	11	1
1018	48	2	P29	Tilknyttet	28	1
1017	47	2			24	
1016	46	2	P27	Tilknyttet	23	
1015	45	2	P70	Tilknyttet	57	
2016	52	2	P25	Tilknyttet	21	1
2015	51	2	P63	*Omsettelig*	50	
2014	50	2	P69	Tilknyttet	56	
2013	49	2	P68	Tilknyttet	55	
3016	56	2	P24	Tilknyttet	20	
3015	55	2			30	
3014	54	2	P19	Tilknyttet	14	
3013	53	2	P28	Tilknyttet	27	
4008	58	2	P65	Tilknyttet	52	
4007	57	2	P67	Tilknyttet	54	1
1004	4	3			06	
1002	2	3			07	
1003	3	3	P35	*Omsettelig*	32	
1001	1	3	P03	*Omsettelig*	08	
1007	7	3	P04	*Omsettelig*	05	
1006	6	3	P36	*Omsettelig*	33	
1005	5	3	P49	*Omsettelig*	43	
2003	10	3	P39	*Omsettelig*	36	
2002	9	3	P37	*Omsettelig*	34	
2001	8	3	P44	*Omsettelig*	42	
2006	13	3	P08	*Omsettelig*	40	
2005	12	3			09	
2004	11	3	P41	*Omsettelig*	38	
3003	16	3	P43	*Omsettelig*	41	
3002	15	3			39	
3001	14	3	P40	*Omsettelig*	37	
3006	19	3	P38	*Omsettelig*	35	
3005	18	3			04	
3004	17	3	P34	*Omsettelig*	31	
4003	22	3	P05	*Omsettelig*	03	1
4002	21	3	P07	*Omsettelig*	01	
4001	20	3	P06	*Omsettelig*	02	

HUSORDENSREGLER FOR

MARIEBO BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller som ligger på egen anleggseiendom. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Glass og andre farlige gjenstander må leveres til nærmeste returpunkt for glass/metall.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller i privat sportsbod.

Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 9 Fellesrom og hybel

Det er mulig å leie både fellesrom og hybel via bookingløsning på vibbo.no/mariebo.

Leietaker forplikter å rydde og vaske fellesrom / hybel etter bruk. Innunder dette gjelder utvask, tømming av kjøleskap, rett avfallshåndtering og sørge for at oppvaskmaskin er tømt og ryddet.

Leietaker er ansvarlig for fellesrom / hybel samt all aktivitet inne og i umiddelbar nærhet under leietiden.

§ 10 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 11 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …….. søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……/…….. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ …….. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

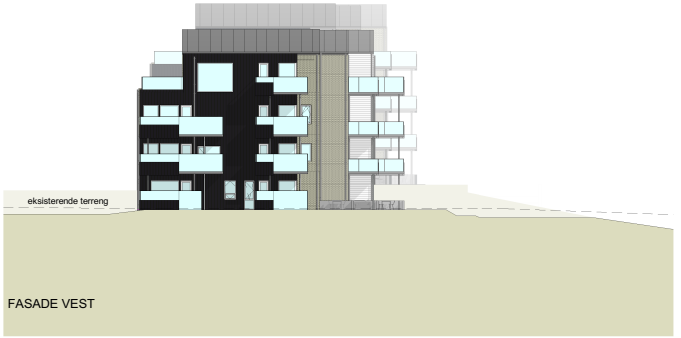
…..……., den ……../…….. Styrets leder: ……..



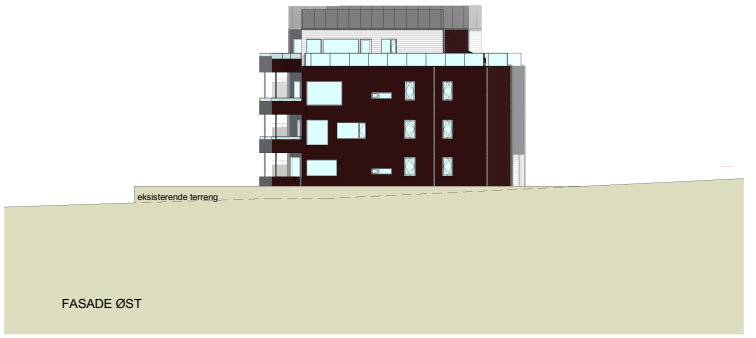
FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE ØST

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr

arki partner

Jens Zetlitzgt 38
TLF: 51 51 06 80

4006 Stavanger
www.arkipartner.no

Oppdragsgiver: OBOS Nye Hjem as					Tegningsnavn: Fasader nord, sør, vest og øst
Prosjekt: Zetlitzveien Mariebo	Prosjektnr.: 975	Dato: 08.04.20	Tegnet av: gl	Kontrollert av: ml	Format: A1	Rev. dato:
Tegningsstatus: rammesøknad		Målestokk: 1:200	Tegningsnr.: A301			Rev.:

Situasjonskart

STAVANGER KOMMUNE

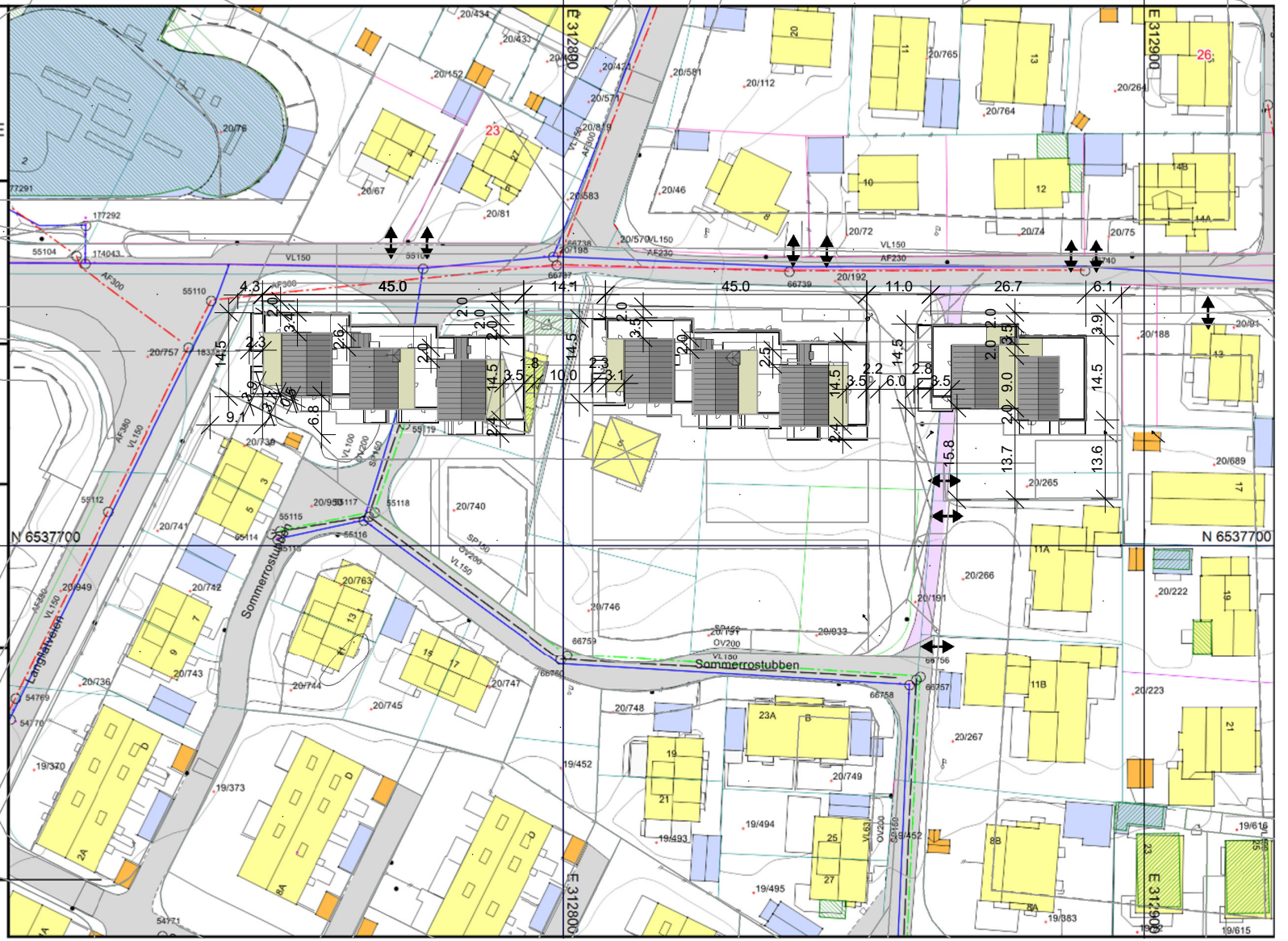
Eiendom:
20/231

Dato:
06.04.2020

~~Målestokk:~~
1:1000

N

UTM-32





Fasade sør mot Sommerrostubben 3
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	26.10.21	Gjerde ved bod	ke	mø

arki partner
Jens Zetlitzgt 38
TLF: 51 51 06 80
4008 Stavanger
www.arkipartner.no

Oppdragsgiver: OBOS Nye Hjem as

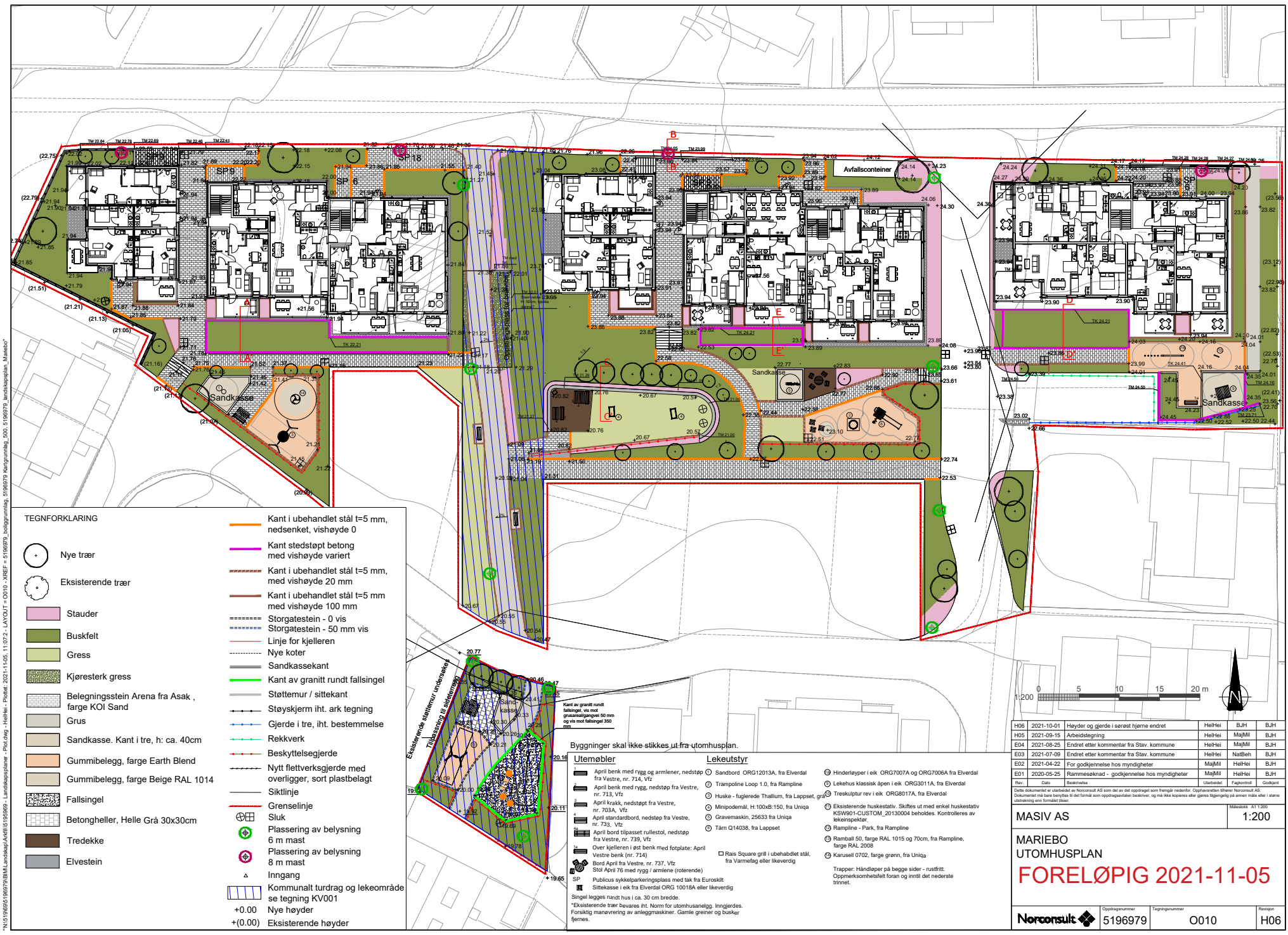
Prosjekt: Zetlitzveien Mariebo

Tegningsnavn: Fasade mot nabo sør BBB1

Tegningsstatus	Prosjektnr.:
Rammesøknad	975

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
11.10.21	ke	mø	26.10.21

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100	A303	A



TEGNFORKLARING

- Nye trær
- Eksisterende trær
- Stauder
- Buskfelt
- Gress
- Kjøresterk gress
- Belegningsstein Arena fra Asak , farge KOI Sand
- Grus
- Sandkasse. Kant i tre, h: ca. 40cm
- Gummibelegg, farge Earth Blend
- Gummibelegg, farge Beige RAL 1014
- Fallsingel
- Betongheller, Helle Grå 30x30cm
- Tredekke
- Elvestein
- Kant i ubehandlet stål t=5 mm, nedsenket, vishøyde 0
- Kant stedstøpt betong med vishøyde variert
- Kant i ubehandlet stål t=5 mm, med vishøyde 20 mm
- Kant i ubehandlet stål t=5 mm med vishøyde 100 mm
- Storgatestein - 0 vis
- Storgatestein - 50 mm vis
- Linje for kjelleren
- Nye koter
- Sandkassekant
- Kant av granitt rundt fallsingel
- Støttemur / sittekant
- Støyskjerm iht. ark tegning
- Gjerde i tre, iht. bestemmelse
- Rekkverk
- Beskyttelsesgjerde
- Nytt flettverksgjerde med overligger, sort plastbelagt
- Siktlinje
- Grenselinje
- Sluk
- Plassering av belysning 6 m mast
- Plassering av belysning 8 m mast
- Inngang
- Kommunalt turdrag og lekeområde se tegning KV001
- +0.00 Nye høyder
- +(0.00) Eksisterende høyder

Utemøbler

1. April benk med rygg og armlener, nedstøp fra Vestre, nr. 714, Vfz
2. April benk med rygg, nedstøp fra Vestre, nr. 713, Vfz
3. April krakk, nedstøpt fra Vestre, nr. 703A, Vfz
4. April standardbord, nedstøp fra Vestre, nr. 733, Vfz
5. April bord tilpasset rullestol, nedstøp fra Vestre, nr. 739, Vfz
6. Over kjelleren i øst benk med fotplate: April Vestre benk (nr. 714)
7. Bord April fra Vestre, nr. 737, Vfz
   Stol April 76 med rygg / armlene (roterende)
- SP Publicus sykkelparkeringsplass med tak fra Euroskilt
- Sittekasse i eik fra Elverdal ORG 10018A eller likeverdig

Singel legges rundt hus i ca. 30 cm bredde.
*Eksisterende trær bevares iht. Norm for utomhusanelgg. Inngjerdes. Forsiktig manøvrering av anleggmaskiner. Gamle greiner og busker fjernes.

Lekeutstyr

1. Sandbord ORG12013A, fra Elverdal
2. Trampoline Loop 1.0, fra Rampline
3. Huske - fuglerede Thallium, fra Lappset, grå
4. Minipodemål, H:100xB:150, fra Uniqa
5. Gravemaskin, 25633 fra Uniqa
6. Tårn Q14038, fra Lappset

- Rais Square grill i ubehabdlet stål, fra Varmefag eller likeverdig

8. Hinderløyper i eik ORG7007A og ORG7006A fra Elverdal
9. Lekehus klassisk åpen i eik ORG3011A, fra Elverdal
10. Treskulptur rev i eik ORG8017A, fra Elverdal
11. Eksisterende huskestativ. Skiftes ut med enkel huskestativ KSW901-CUSTOM_20130004 beholdes. Kontrolleres av lekeinspektør.
12. Rampline - Park, fra Rampline
13. Ramball 50, farge RAL 1015 og 70cm, fra Rampline, farge RAL 2008
14. Karusell 0702, farge grønn, fra Uniqa

Trapper: Håndløper på begge sider - rustfritt. Oppmerksomhetsfelt foran og inntil det nederste trinnet.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
H06	2021-10-01	Høyder og gjerde i sørøst hjørne endret	HelHei	BJH	BJH
H05	2021-09-15	Arbeidstegning	HelHei	MajMil	BJH
E04	2021-08-25	Endret etter kommentar fra Stav. kommune	HelHei	MajMil	BJH
E03	2021-07-09	Endret etter kommentar fra Stav. kommune	HelHei	NatBeh	BJH
E02	2021-04-22	For godkjennelse hos myndigheter	HelHei	MajMil	BJH
E01	2020-05-25	Rammesøknad - godkjennelse hos myndigheter	MajMil	HelHei	BJH

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

MASIV AS

Målestokk A1 1:200: 1:200

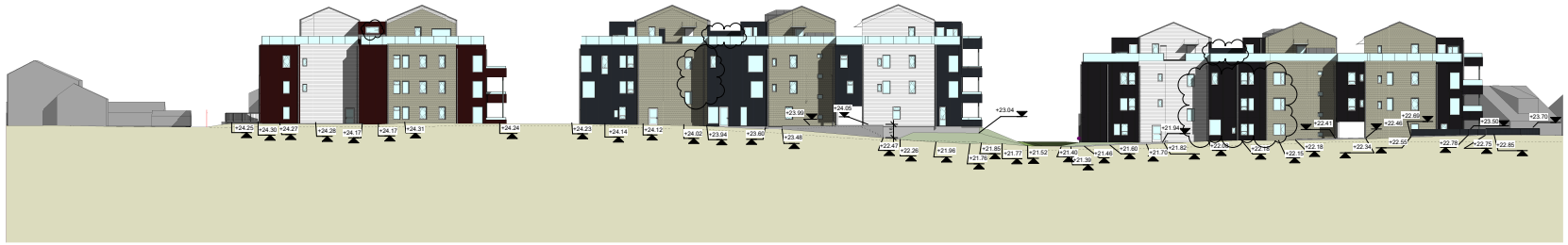
MARIEBO
UTOMHUSPLAN

FORELØPIG 2021-11-05

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5196979	O010	H06

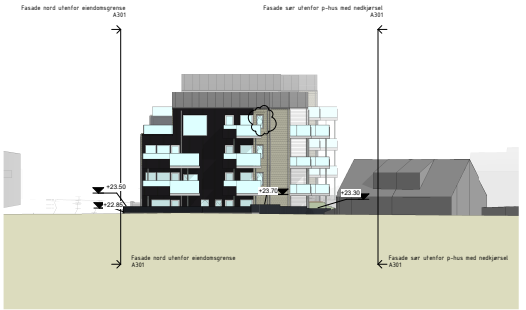
"N:\5196951\196979\BIM\Landskap\Arkfil\5195969 - Landskapsplaner - Plot.dwg - HelHei - Plottet: 2021-11-05, 11:07:2 - LAYOUT = O010 - XREF = 5196979_bofellsgrunnlag_500, 5196979_Kartgrunnlag_500, 5196979_landskapsplan_Mariebo"



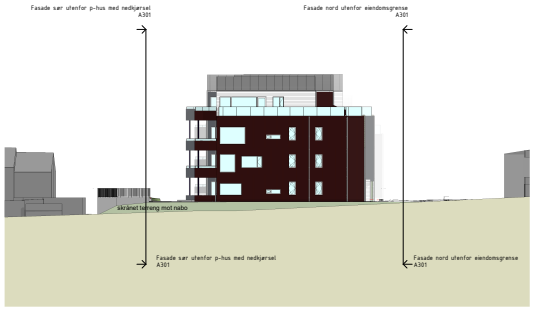
Fasade nord utenfor eiendomsgrense
1 : 200



Fasade sør utenfor p-hus med nedkjørsel
1 : 200



Fasade vest utenfor tomtegrense



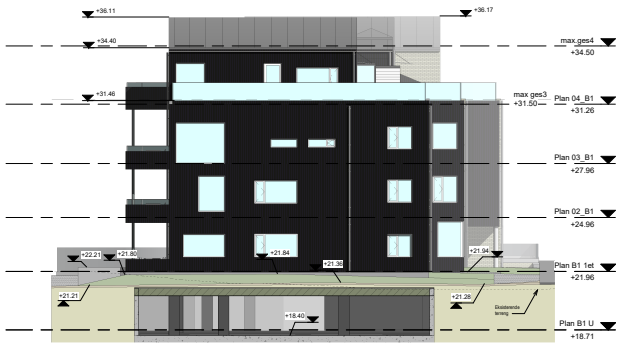
Fasade øst utenfor eiendomsgrense

B	21.10.21	Fasader med terreng og nabohus	
A	12.10.21	Fasadetegninger	
Rev.	Dato	Endring	Tegn. Kontr.

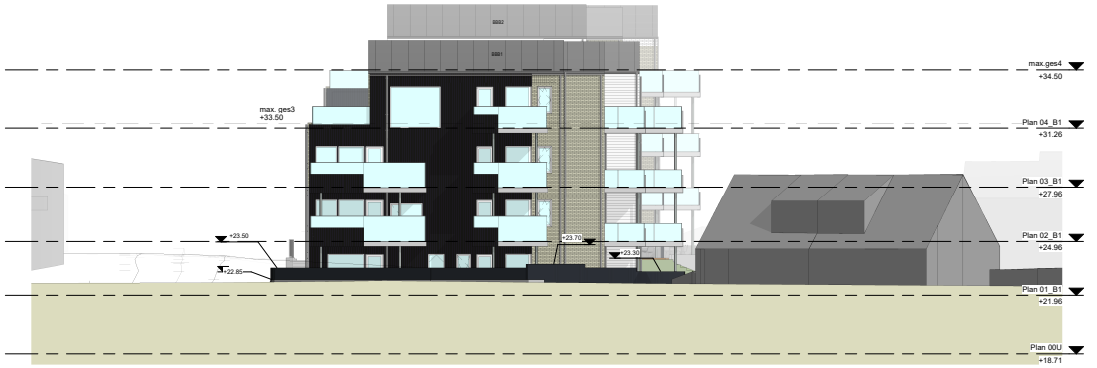
arki partner

Jens Zetlitzgt 16
N-4012 Stavanger
www.arkipartner.no

Oppdragsnavn: OBOS Nye Hjem as			
Prosjekt: Zetlitzveien Mariebo	Prosjektnr.: 975		
Delprosjektnavn: Rammesøknad			
Tegningsinnhold: Fasader nord, sør, vest og øst			
Dato: 08.04.20	Tegnet av: gil	Kontrollert av: MB	Format: A0
Dato rev.: 21.10.21			
Målestokk: 1:200	Tegningsnr.: A301		Rev.: B



FASADE ØST BBB1
1 : 100



FASADE VEST BBB1
1 : 100



FASADE NORD BBB1
1 : 100



FASADE SØR BBB1
1 : 100

B	09.11.21	Endringsbeskrivelse, tilpasning til terreng og bæreskive, ytterligere	JH
A	28.05.21	Planmyndighet	JH
Rev.	Dato	Endring	Tegn.

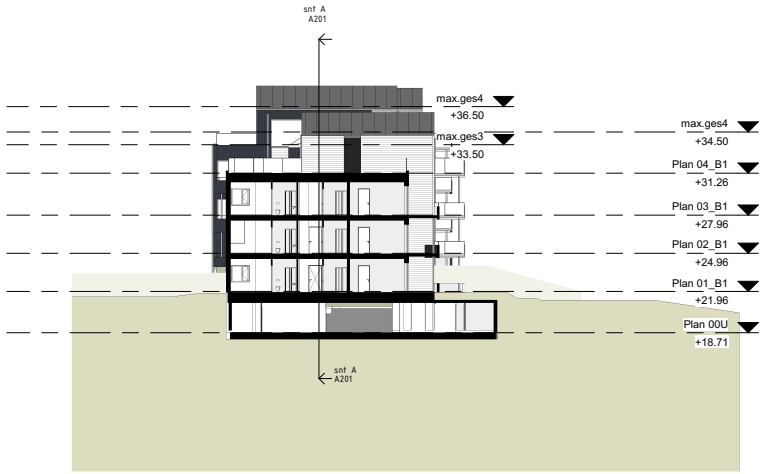
Målestokk 1:100	Tegningsnr. A131	Rev. B

arki partner
Jens Zetlitzgt 19, 4021 Stavanger
Tlf. 51 51 30 30, www.arkipartner.no

Tiltakshaver	OBOS Nye Hjem as
Prosjekt	Zetlitzveien Mariebo
Prosjektnummer	975
Tegningsnavn	Rammesøknad
Tegningsinnhold	B1 Fasader

Dato 03.06.20	Tegnet av gil	Kontrollert av sei	Format A0	Rev. dato 09.11.21
Målestokk 1:100	Tegningsnr. A131			Rev. B





Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr

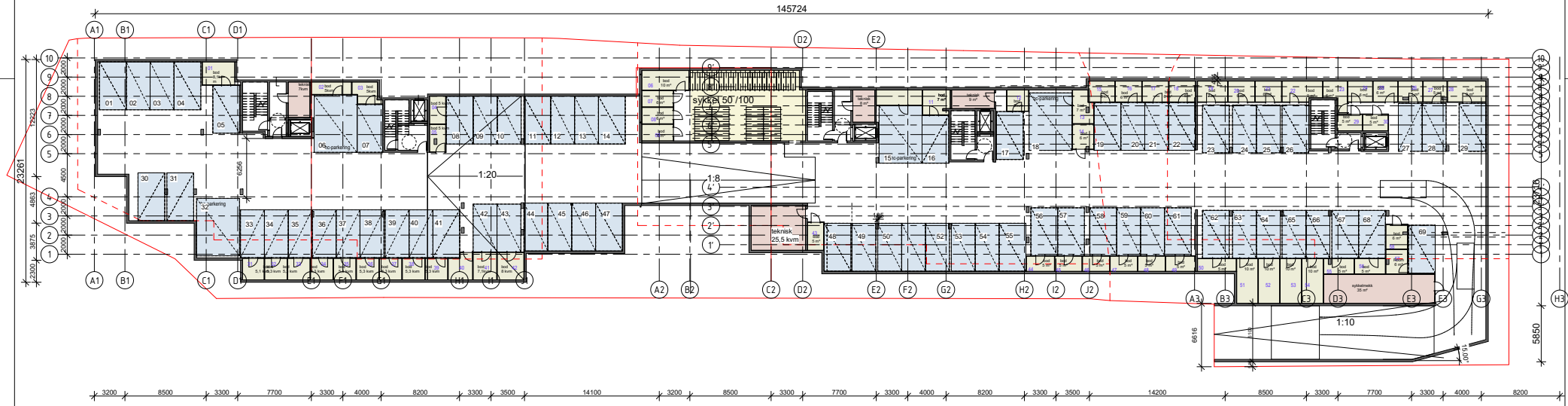
arki partner

Jens Zetlitzgt 38
TLF: 51 91 06 80

4006 Stavanger
www.arkipartner.no

Oppdragsgiver: OBOS Nye Hjem as					
Prosjekt: Zetlitzveien Mariebo	Prosjektnr: 975				
Tegningsstatus: rammesøknad					

Tegningsnavn: Snitt					
Dato: 08.04.20	Tegnet av: gl	Kontrollert av: ml	Format: A1	Rev. dato:	
Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A201			Rev.:	



p-plasser: 69 stk inkl. 4 HC
boder: 58 stk
sykler: 50 doble (krav 93)

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr

arki partner
Jens Zetlitzgt 38
TLF: 51 51 06 80
4008 Stavanger
www.arkipartner.no

Oppdragsgiver:	OBOS Nye Hjem as
Prosjekt:	Zetlitzveien Mariebo
Prosjektnr.:	975
Tegningsstatus:	Rammesøknad
Tegningsnavn:	Plan parkeringskjeller
Dato:	28.05.20
Tegnet av:	gl
Kontrollert av:	ml
Format:	A2+
Rev. dato:	
Målestokk:	1:200
Tegningsnr.:	A02
Rev.:	

Reguleringsbestemmelser for plan 2618P, detaljregulering for Zetlitzveien Vest, Hillevåg kommunedel

Vedtatt av Stavanger bystyre 03.09.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 04.10.2018	Endret § 4.1, § 5.1 og § 5.2	pbl § 12-14
Klagesak KBU 15.11.2018	Endret § 4.8	pbl § 12-14
Delegert 28.07.2022	Endret § 3.3, §4.1, 5.7. Ny § 5.9	pbl § 12-14

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse sentralt på Mariero. Til boligene skal det etableres gode uteoppholdsarealer, parkering under bakken og intuitive forbindelser til nærområdet. Planforslaget legger også til rette for en oppretting av veglegemet i Zetlitzveien og etablering av 2-sidig fortau.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

§ 2.1 Støytiltak

Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den}, jf. T-1442. For leiligheter i vestre del av BBB1 tillates det bruk av konstruert stille side mot innglasset balkong som løsning for å løse stille side.

§ 2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer, inkludert all grønnstruktur. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal være utarbeidet basert på en blågrønnfaktor på minimum 0,7. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusanlegg skal opparbeides etter detaljert utomhusplan og i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

§ 2.3 Tekniske planer for trafikkanlegg

Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang-/sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for sør Rogaland og være godkjent av kommunen før tiltak igangsettes.

§ 2.4 Skiltplan

Det skal utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 2.5 Forurenset grunn
Før det kan settes i gang tiltak innenfor planområdet, så skal det undersøkes om det er forurenset grunn i området. Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres. 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.

§ 3 Rekkefølgekrav

§ 3.1 Strålingsverdi
Dersom Lyse stiller krav om etablering av minitrafostasjon innenfor planområdet så skal det sikres at strålingsverdien i rom for varig opphold ikke overstiger 0,4 µT ved normal drift av nettstasjon, før det kan gis brukstillatelse til boenheter innenfor BBB1.

§ 3.2 Turdrag
o_GTD skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor BBB1-2.

§ 3.3 Sandlek og annet uteoppholdsareal
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet må sandlek og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet jf § 5.6 og § 5.7 i samsvar med tabell under:

Sandlek og uteopphold:	Skal opparbeides i forbindelse med:
f_BUT1 og f_BLK1	BBB1 og BKS1
f_BUT2 og f_BLK2	BBB2 og BKS2
f_BUT3 og f_BLK3	BBB3

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal grøntarealet på 19/452 og deler av 20/50 oppgraderes. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset ulike aldersgrupper, og ha en gjennomgående gangforbindelse som kobler seg på overordnet grøntdrag i plan 2622.

§ 3.4 Parkeringsanlegg
Nedkjøring til parkeringskjeller f_SV og f_SPH skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis til boliger innenfor planområdet. Mellom nedkjøring til p-kjeller og Zetlitzveien 11a skal det etableres et tett gjerde i tre som sikrer visuell og auditiv skjerming. Gjerdet skal plasseres langs den sørlige feltgrensen til f_SKV4 og være klatresikkert. Gjerdet må mot vest trappes ned slik at det ikke hindrer frisikt. En forholdsmessig del av parkeringskjeller skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til de enkelte byggeområdene (BBB1-3 og BKS1-2) i planområdet. Mekkerom skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse til mer enn 2500 m^2 BRA innenfor planområdet.

§ 3.5 Sykkelparkeringsplasser
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor BBB1-3 og BKS1-2 skal tilhørende sykkelparkeringsplasser være ferdig opparbeidet. Det tillates at boenheter innenfor BBB1-3 kan ha sykkelparkeringsplasser på bakken på nabofeltet, dersom disse er ferdig opparbeidet, og det er tilstrekkelig kapasitet til å dekke begge feltene.

§ 3.6 Renovasjonsanlegg
Renovasjonsanlegg f_BRE skal være ferdig opparbeidet ved søknad om brukstillatelse til første boenhet innenfor planområdet.

§ 3.7 Overvann
Før det kan gis brukstillatelse til første boenhet innenfor planområdet skal det være etablert fordrøyningsanlegg og sikret flomveier i samsvar med VA-rammeplan.

§ 3.8 Fortau på nordsiden av ny bebyggelse (sørsiden av Zetlitzveien)
o_SF4 og o_SF5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn BRA = 4100 m^2 innenfor planområdet. Dersom o_SF6 ikke er etablert når o_SF5 skal opparbeides, skal det samtidig opparbeides et midlertidig fortau langs o_SF6, innenfor eksisterende veiareal. Minimumsbredde på kjøreveien på 3,5 m, og krav til svingebevegelser i krysset Zetlitzveien x Sundtagårdsveien, skal ivaretas.

§ 3.9 Nye Fagerflåtvei
Før den del av Sommerostubben som går gjennom planområdet kan fjernes må Fagerflåtveien være ferdig etablert og tatt i bruk i samsvar med plankart og § 6.2.

§ 3.10 Undergang under Sandvikveien
Undergang i krysset Sjøhagen/Sandvikveien skal være gjennomført før rammetillatelse kan gis.

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Utnyttelse og MUA
Parkering under terreng skal ikke regnes med i BRA. Det tillates 7650 m^2 BRA samlet innenfor planområdet. Maks gesimshøyde er angitt på plankartet. Det kan maksimalt etableres 72 boenheter innenfor planområdet. Det stilles krav om minimum 30 m^2 uteoppholdsareal per boenhet på bakkeplan på egen tomt. På plankartet er det vist byggelinje for fasade samt byggegrense for øverste etasje.

Hver boenhet skal sikres minimum 8 m^2 privat uteoppholdsareal enten på terreng, balkong eller på takterrasse.

§ 4.2 Takoppbygg
Takoppbygg som heishus og trappeoppganger, rekkverk på takterrasser, oppganger, ventilasjonshus og fast møblering (pergolaer, andre mindre tak/boder til hagemøbler, ol.) til takterrasser tillates over regulert maksimal byggehøyde og BRA når disse utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

Alle takoppbygg beskrevet i forrige avsnitt skal være inntrukket innenfor byggegrense for øverste etasje. Utforming av de ulike takoppbygg skal være lik innenfor planområdet. Takoppbygg må ikke utformes på en måte som gjør at de fremstår som en ekstra etasje.

§ 4.3 Boligstørrelser
Boligstørrelsen skal være minimum 40 m^2 BRA. Minimum 80% av boligene skal være større eller lik 55 m^2 BRA og ha minimum 2 rom. 40 % av boligene skal være større eller lik 80 m^2. Det skal legges til rette for en god blanding av ulike leilighetsstørrelser.

§ 4.4 Blågrønn faktor
Føringene som ligger i beregning av blågrønn faktor skal være førende for utforming av området slik at området oppnår en blågrønn-faktor på 0,7 eller bedre.

§ 4.5 Parkering
Det tillates maks 1 og minimum 0,5 biloppstillingsplass per boenhet inkludert gjesteparkeringsplasser. Det skal settes av minimum 5% parkering for bevegelseshemmede og minimum 5 % parkering for lading av elbil i alle P-anlegg. Det skal i tillegg til parkeringsplasser for beboere etableres minimum 3 plasser til bildelingsordning. Det legges

opp til at det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle parkeringsplasser i parkeringskjelleren, slik at de beboerne som ønsker det enkelt kan få satt opp ladepunkt for egen regning.

§ 4.6 Sykkelparkering
For blokkene gjelder: For boenheter over 55 m^2 i blokk skal det settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For boenheter mindre enn 55 m^2 skal det settes av plass for minimum 2 sykkelparingsplasser. 1 plass per boenhet skal etableres i overdekket sykkelskur på bakkeplan. 2 (1 for boenheter mindre enn 55 m^2) sykkelparkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller med direkte atkomst til avkjørselsrampe.
For rekkehusene gjelder: For rekkehusene skal det etableres plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i forbindelse med inngangsparti.

§ 4.7 Mekkerom for sykkel
I parkeringskjelleren, nær rampe, skal det etableres mekkerom/enkelt verksted med fasiliteter for reparasjon og vask av sykkel. Mekkerommet skal være felles for alle boenheter innenfor planen.

§ 4.8 Estetikk
Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt variert fasade mellom bygg. Bebyggelsen skal hovedsakelig ha tegl-, puss- eller trekledning. Felt BBB1-BBB3 skal ha et enhetlig uttrykk. Der parkeringsrommene er eksponert mot friluft skal fasaden kles med materialer av gjennomsiktig karakter (spiler, glass, vegetasjon) og behandles som en del av bebyggelsens fasadeuttrykk for øvrig.

Balkonger skal etableres mot uteoppholdsareal. Dekkeforkanter på balkonger skal fremstå i samme materiale, som tilstøtende fasader (tegl, pusset el. tre). Balkonger tillates å krage ut over byggegrensen med inntil 2,5 meter. Det tillates ikke balkong mot øst i felt BBB3.

For eventuelle innglassede balkonger skal brystningsfeltet og åpningsbare felt være utført i glass på alle balkongens sider. Eventuelle innglassede balkonger for blokkene skal ha samme utforming innenfor feltene BBB1 til BBB3. Eventuelle innglassede balkonger for rekkehusene skal ha samme utforming innenfor BKS1-2.

§ 4.9 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uteoppholdsarealene og boligblokkene skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

§ 4.10 Energiløsninger
Det skal legges opp til at bebyggelsen kan kobles til fjernvarmenettet. Det skal legges til rette for vannbåren varme. Alle bygg skal planlegges og bygges ut som lavenergibygg (energiklasse B eller bedre)

§ 4.11 Støy
For leiligheter mot Langflåtveien tillates innglassing av balkong for å ta høyde for konstruert stille side.

§ 4.12 Overvann, avløpssystem
Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å takle 20-årsregn. Flomveier skal sikres i samsvar med VA-rammeplan. Arealbruksendringer skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Teknisk infrastruktur for vann og avløp utformes i samsvar med VA-rammeplan.

§ 4.13 Nettstasjon
Nettstasjonen må etableres på bakkenivå med tilfredsstillende ventilasjonsforhold og ha direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil.

§ 4.14 Miljøoppfølging
Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønska arter.

§ 5 Bebyggelse og anlegg – jf. PBL §12-5 pkt. 2

§ 5.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse - Felt BBB1
Innenfor BBB1 skal det bygges blokkbebyggelse med maks BRA = 2238 m^2. Fasadelivet mot nord skal plasseres i byggelinje som vist på plankartet, og innenfor byggegrense mot øst, vest og sør. Det tillates mindre justeringer på plassering av bygget på inntil 0,5 meter for å tilpasse til terreng, store steiner eller eksisterende trær. Bygget kan likevel ikke plasseres nærmere gang-/sykkelveg enn 2 meter fra. Trapp/heis ned til parkeringskjeller skal gjøres tilgjengelig for beboere innenfor BKS1-2

Øverste etasje på alle delene av bygget skal være tilbaketrukket mot nord og øst. Maks gesimshøyde for de ulike delene er vist på plankartet.

§ 5.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse - Felt BBB2
Innenfor BBB2 skal det bygges blokkbebyggelse med maks BRA = 2312 m^2. Fasadelivet mot nord skal plasseres i byggelinje som vist på plankartet, og innenfor byggegrense mot øst, vest og sør. Det tillates mindre justeringer på plassering av bygget på inntil 0,5 meter for å tilpasse til terreng, store steiner eller eksisterende trær. Bygget kan likevel ikke plasseres nærmere gang-/sykkelveg enn 2 meter fra. Trapp/heis ned til parkeringskjeller skal gjøres tilgjengelig for beboere innenfor BKS1-2.

Øverste etasje på alle delene av bygget skal være tilbaketrukket mot nord og øst. Maks gesimshøyde for de ulike delene er vist på plankartet.

§ 5.3 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse - Felt BBB3
Innenfor BBB3 skal det bygges blokkbebyggelse med maks BRA = 1400 m^2. Fasadelivet mot nord skal plasseres i byggelinje som vist på plankartet, og innenfor byggegrense mot øst, vest og sør. Det tillates mindre justeringer på plassering av bygget på inntil 0,5 meter for å tilpasse til terreng, store steiner eller eksisterende trær. Bygget kan likevel ikke plasseres nærmere gang-/sykkelveg enn 2 meter fra.

Bygget skal etableres som et 2-delt bygg i 4 etasjer. Øverste etasje på den vestre del skal være tilbaketrukket mot nord og vest, og østre del av bygget skal være tilbaketrukket mot nord og øst. Maks gesimshøyde for de ulike delene er vist på plankartet.

§ 5.4 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse - Felt BKS1
Innenfor BKS1 skal det bygges rekkehusbebyggelse med maks BRA = 360 m^2. Maks gesimshøyde er vist på plankartet.

§ 5.5 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse - Felt BKS2
Innenfor BKS2 skal det bygges rekkehusbebyggelse med maks BRA = 1340 m^2. Maks gesimshøyde er vist på plankartet.

§ 5.6 Sandlekeplasser – f_BLK1-3
Sandlekeplassene skal utstyres med lekeapparater som er av god kvalitet og stimulere til aktivitet. Det skal være en sandkasse på hver av de 3 lekeplassene, og ellers skal sandlekeplassene utstyres med varierte lekeapparater som stimulerer til aktivitet.

Lekeapparatene skal være tilpasset barn i alderen 3-7 år og opparbeides i tråd med utomhusplan. f_BLK1-3 er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

§ 5.7 Uteoppholdsarealer – f_BUT1-3
Uteoppholdsarealene skal opparbeides parkmessig på en måte som innbyr til uteopphold. Opparbeidelse skal skje i samsvar med utomhusplan. Deler av det midterste uteoppholdsarealet (f_BUT2) skal opparbeides som møteplass med benker, bord og grillplass. Uteoppholdsarealet som ikke brukes til gangareal eller møteplass skal beplantes og gis et grønt preg. Det er ikke tillat å bruke svartelistede planter i beplantningen av området og heller ikke planter som er spesielt problematiske for allergikere. f_BUT1-3 er felles for alle beboerne innenfor planområdet. For uteoppholdsarealer anlagt på lokk, skal minimum 60 % av dekket være dimensjonert og anlagt slik at det gir tilstrekkelig vekst- og drenslag til beplantning av store busker og mindre trær. f_BUT1-3 er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

§ 5.8 Renovasjon – f_BRE
Innenfor området f_BRE skal det etableres nedgravde søppelkontainere. f_BRE er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

§ 5.9 Boligbebyggelse småhusbebyggelse felt B
Område B er et tilleggsareal til boligeiendom i Fagerstølveien 4, gnr/bnr 20/266, og kan ikke bebygges.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – jf. PBL §12-5 pkt. 2

§ 6.1 Offentlig kjøreveg - Felt o_SKV1
Felt o_SKV1 er en del av Zetlitzveien, og er en del av det kommunale vegnettet. Vegen skal opparbeides med bredde 5 m og etter den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk vegnorm.

§ 6.2 Offentlig kjøreveg - Felt o_SKV2
Felt o_SKV2 er en del av Fagerflåtveien, og er en del av det kommunale vegnettet. Vegen skal opparbeides med bredde 6 m og etter den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk vegnorm. Det kan på del av offentlig kjøreveg etableres parkeringskjeller under kjørevegen, jf § 8.2.

§ 6.3 Avkjørsel - Felt f_SKV4
Felt f_SKV4 er del av nedkjøring til felles parkeringsanlegg samt avkjørsel for gnr/bnr 20/266. Det skal etableres rabatt som deler nedkjøring til felles parkeringsanlegg og avkjørsel for enebolig på gnr/bnr 20/266. Avkjørselen skal opparbeides i tråd med kommunal veinorm. Avkjørselen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet samt for gnr/bnr 20/266.

§ 6.4 Nedkjøring til felles parkeringsanlegg for boliger i planområdet - Felt f_SKV3
Innenfor felt f_SKV3 skal det etableres nedkjøring til parkeringskjeller. Nedkjøringen skal etableres med ca. 5 meter bredde for bil og 1,5 meter for sykkel. Nedkjøringen er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Langs sørenden av feltet skal det etableres gjerde mot Zetlitzveien 11a.

§ 6.5 Offentlig fortau - Felt o_SF1-3
Felt o_SF1-3 er fortau på nordsiden av Zetlitzveien. Fortau skal opparbeides med bredde 2 m og etter kommunalteknisk vegnorm.

§ 6.6 Offentlig fortau - Felt o_SF4-7
Felt o_SF4-7 er fortau på sørsiden av Zetlitzveien. Fortau skal opparbeides med bredde 3 m, med unntak av o_SF7, og etter kommunalteknisk vegnorm.

§ 7 Grønnstruktur – jf. PBL §12-5 pkt. 3

§ 7.1 Offentlig turdrag – Felt o_GTD
o_GTD er del av et større offentlig grøntområde med kvartalslek og ballfelt vist i plan 1801. o_GTD skal opparbeides parkmessig og i tråd med utomhusplanen. Innenfor o_GTD skal det etableres en gangforbindelse fra nord til sør med bredde 3 m. Det kan på del av offentlig turdrag etableres parkeringskjeller under turdraget, jf § 8.2.

§ 8 Hensynssoner – jf. PBL §12-6

§ 8.1 Sikringssone frisikt - H140
Innenfor hensynssone frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaners planum.

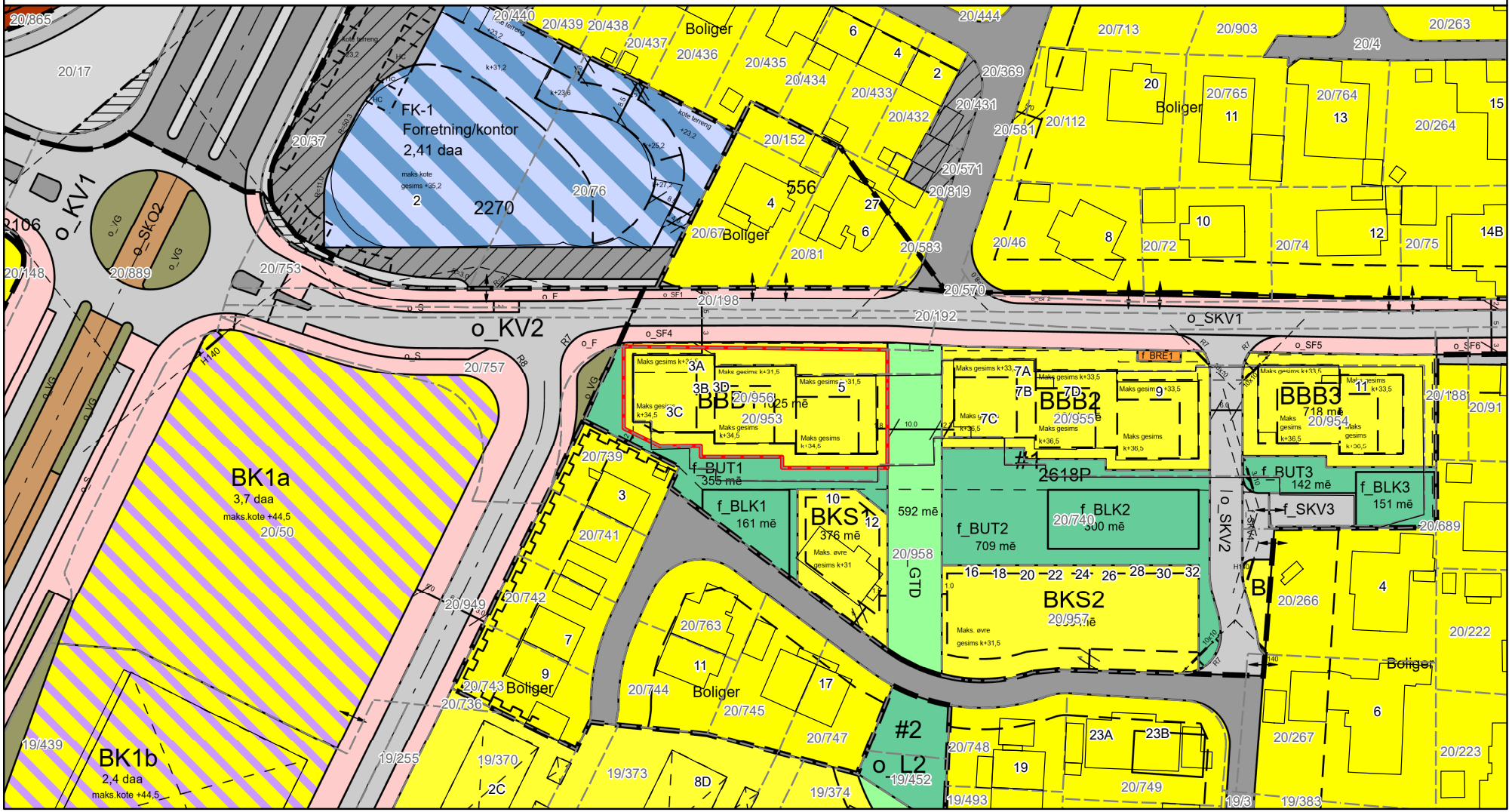
§ 8.2 Bestemmelsesområde Parkering - #1
Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres felles parkeringsanlegg under bakken. Parkeringskjeller tillates etablert utenfor byggegrense så lenge anlegget holder seg innenfor bestemmelsesområdet. Parkeringsanlegget kan etableres under hele eller deler av bestemmelsesområdet. I parkeringskjeller skal det også etableres trapp og heis opp til hver oppgang i blokkene innenfor BBB1-3. Det skal i parkeringskjeller etableres boder og sykkelparkering til boenhetene innenfor BBB1-3. Nær nedkjøring til parkeringskjeller skal det etableres mekkerom for sykkel som er dimensjonert for alle boenhetene innenfor planområdet. Nedkjøring til parkeringskjeller skal være innenfor f_SPH. Parkeringskjeller er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. For alle biloppstillingsplasser skal det legges til rette for etablering av lademuligheter. De delene av parkeringskjeller som ligger under offentlig turdrag eller offentlig vei, skal dimensjoneres for akseltrykk for renovasjonsbil og brannbil iht. de enhver tid gjeldende krav. I den delen av parkeringskjeller som ligger under offentlig turdrag skal det i tillegg dimensjoneres for minimum 1,2 m tykt jordlag slik at det kan plantes trær og større vegetasjon.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Zetlitzveien 3D, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/956/0/0
Dato: 2024-11-03 Planident: 2618P
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 3.9.2018

Stavanger kommune

N

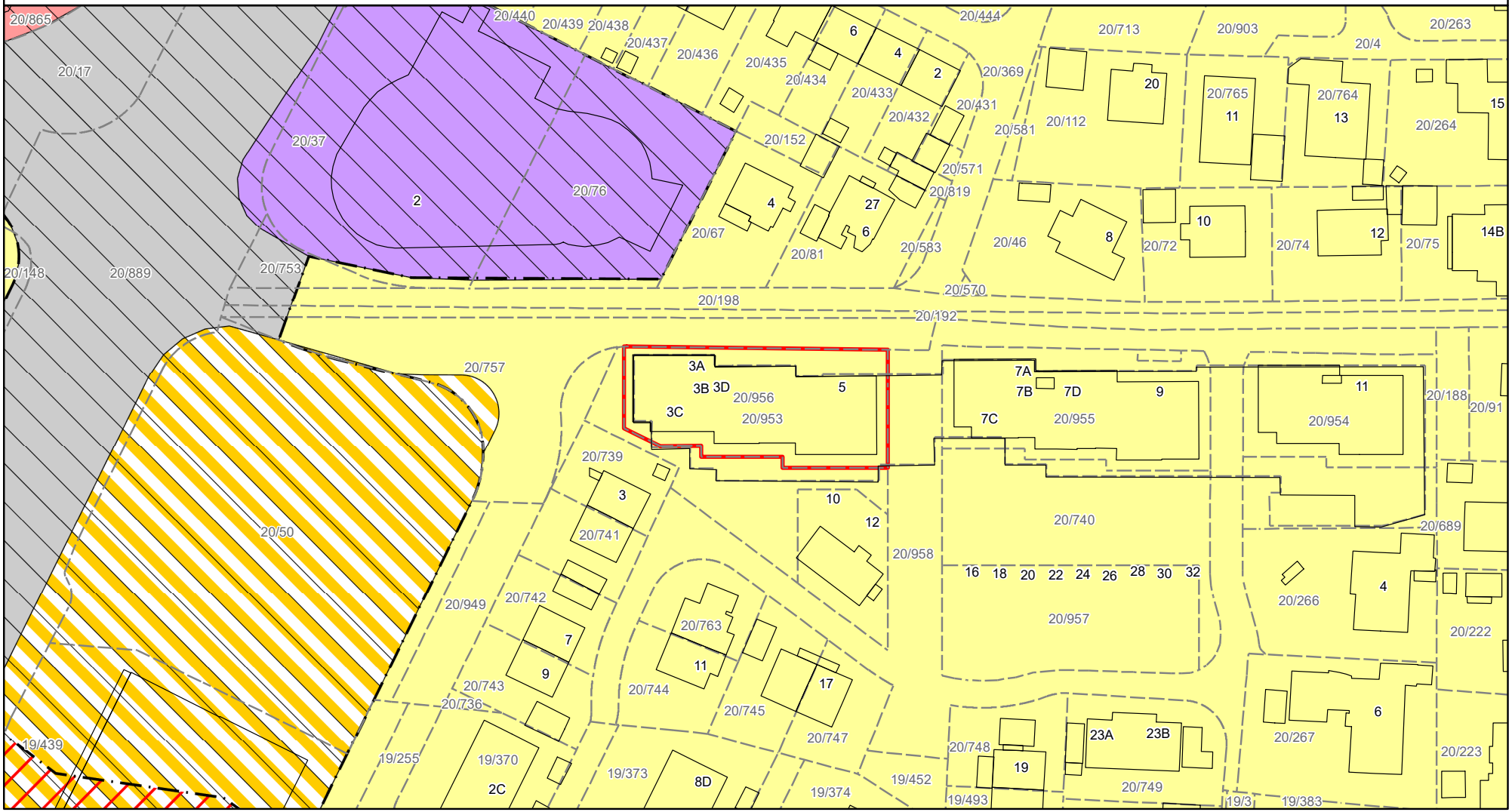


Kommuneplan

Adresse: Zetlitzveien 3D, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/956/0/0
Dato: 2024-11-03 Planident: KP 2023-2040
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N

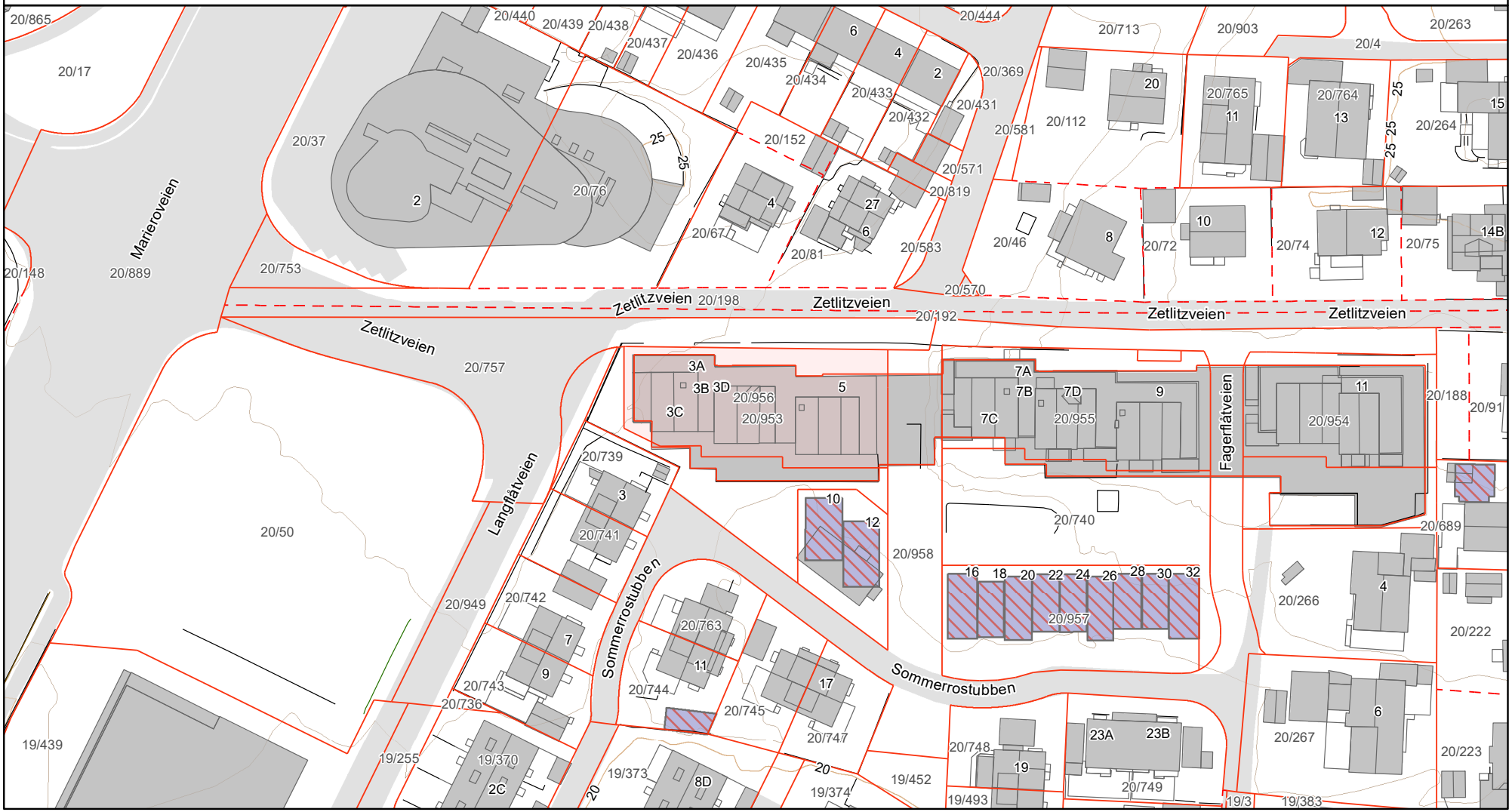


Grunnkart

Adresse: Zetlitzveien 3D, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 20/956/0/0
Dato: 2024-11-03
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Zetlitzveien 5

Nabolaget Eikeberget østre/Mariero - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 357 elever, 21 klasser	**12 min** 0.9 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 ... 167 elever, 10 klasser	**13 min** 1 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 727 elever, 37 klasser	**23 min** 1.7 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 466 elever, 29 klasser	**11 min** 0.8 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 322 elever, 20 klasser	**6 min** 2.9 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	**12 min** 0.9 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	**6 min** 2.7 km

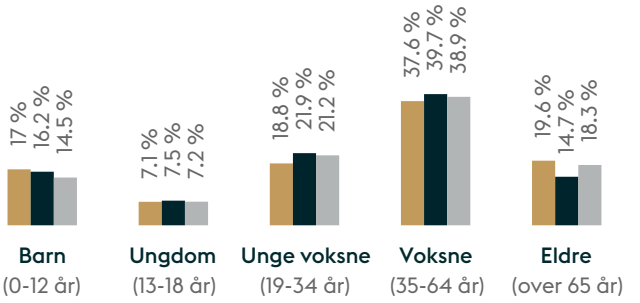
Offentlig transport

Eikeberg Linje 2, 3, N84	**3 min** 0.2 km
Mariero stasjon Linje L5	**12 min** 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**7 min** 3.6 km
Stavanger Sola	**15 min**

Barnehager

Sandvikveien barnehage (1-5 år... 90 barn	**9 min** 0.7 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	**12 min** 0.9 km
Kvaleberg barnehage (1-5 år) 112 barn	**13 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeberget østre/Mariero	1 726	725
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

"Skolebrygga" - Hundvåg	6 min
Solhøgda balløkke	8 min
CrossFit Centrum Hillevåg	6 min
24/7 Mariero	13 min

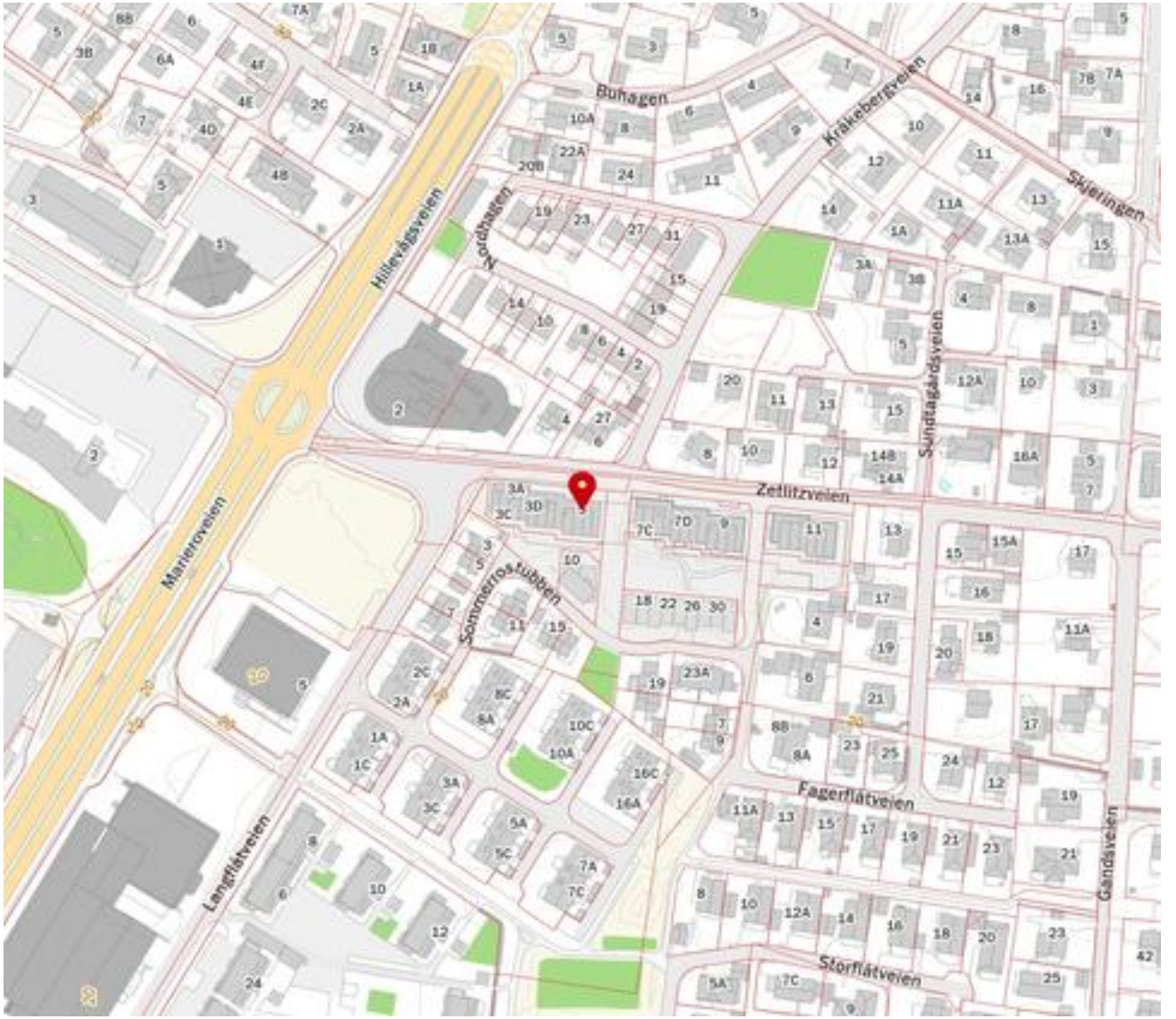
«Veldig nærme Stavanger sentrum, samtidig veldig gode buss og togforbindelser. Nydelige turmuligheter ved sjøen og opp til Vannassen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100



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 2024

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 43-0075/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Zetlitzveien 5 - H0101 4017 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 20, bnr 956 (ideell andel 1/1) / Gnr 20, bnr 7400 (ideell andel 1/4) 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