NORDVIK

Breivikveien 15

1 soverom | 50 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Breivikveien 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
77	Kontaktinfo
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.08.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og sentral leilighet med balkong| Felles takterrasse | Attraktiv beliggenhet i Lervig | IN-lån

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 676 974,-**
Fellesgjeld	**477 478,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 853,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Breivikveien 15 – en lys og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet i Lervig. Boligen har en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken, store vindusflater og utgang til en møblerbar balkong med utsikt over nærområdet. Videre byr leiligheten på et romslig soverom, flislagt bad, disponibelt rom og en praktisk entré. Beboerne har i tillegg tilgang til en stor felles takterrasse med flotte utsikts og solforhold.

- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Møblerbar balkong
- Romslig soverom med garderobeplass
- Disponibelt rom for kontor eller oppbevaring
- Vannbåren varme i gulv på bad og radiator i stue/kjøkken
- Felles takterrasse med sjøutsikt og gode solforhold
- IN- ordning

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm




HENRI ROUSSEAU




HENRI ROUSSEAU


HENRI ROUSSEAU








REMA 1000






HERBS AND WILDFLOWERS



Flislagt bad innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.





Praktisk baderomsinnredning med servant, skuffer og speilskap.

Lys og innbydende entré med praktisk adkomst til leilighetens øvrige rom.






BREIVIKVEIEN 15







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0184/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Breivikveien 15, 4014 STAVANGER
Gnr 54, bnr 1053 i Stavanger kommune
Andelsnr 11 i Cementen Borettslaget, org.nr. 991655379

Selger
Sofie Gunvaldsen

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
477 478,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 667 478,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 676 974,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 686 474,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, bod Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjellerens fellesområde. Bod er ikke kontrollert
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.
Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

Solforhold
På sommeren kommer solen på balkongen rundt kl. 14 og er der til kl 21-22 iflg. eier. I tillegg er det felles takterrasse med solforhold hele dagen

Innhold
2. etasje: Gang, bod Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom
Kjeller: Bod

Standard
Leiligheten har store vindusflater som gir oppholdsrommet rikelig med dagslys og skaper en fin kontakt med uteområdet. Stuen er lys og romslig, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Den åpne løsningen binder kjøkken, stue og balkong naturlig sammen. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med skapplass, mens spiseplassen har direkte utgang til

balkongen.

Balkongen byr på utsikt over nærområdet og urbane omgivelser, med gode møbleringsmuligheter og plass til avslappende stunder.

Soverommet har et luftig preg, god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt praktisk adkomst til stuen. Badet er flislagt og innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med skuffer, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har i tillegg et disponibelt rom med garderobeskap, velegnet som kontor eller til oppbevaring. Entréen er lys og innbydende, med enkel adkomst til boligens øvrige rom.

Parkering
Mulighet for leie av parkeringsplass via borettslaget.

Modernisering og påkostninger
Selger kan informere om følgende moderniseringer og påkostninger:
2021: Nytt gulv, ny benkeplate, stekeovn, platetopp og kjøkkenvask
2021-2024: Malt overflater (tak og vegger soverom, tak i stue og kjøkken, kjøkkeninnredningen, tak og vegger i innvendig bod, vinduskarm og balkongdør i stue)
2021: Ny oppvaskmaskin og kombi vask/tørk
2022: Nytt servantskap inkl servant og blandebatteri på badet
2025: Nytt kjøleskap

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera AS. Dato: 04.03.22 Utført av: HUSTOFT ENOKSEN EVEN Nytt servantskap
inkl servant og blandebatteri ble montert. Rørlegger fikset rør og blandebatteriet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst hvem som utførte arbeidet, men det er gjennomført vedlikehold og
reparasjoner etter behov. I mai 2025 ble takterrasse vasket og fikk så et beskyttelseslag/maling. I mai 2023 ble utebenkene
skiftet. I april 2023 ble glassrekkverket på takterrassen sikret. Inngangsdøren (hovedinngangen) ble knust i januar 2023 og
dermed skiftet ut.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst hvilket firma som utførte arbeidet. En vannsprinkler i en annen leilighet i
bygget sviktet i mai 2026, og førte til vannlekkasje i den aktuelle leiligheten og leiligheten under. Brannvesenet bistod akutt. Et
skadefirma arbeidet i leilighetene gjennom natten. Sprinkleranlegget har blitt kontrollert og reparert i etterkant.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ifølge Vibbo (Appen til OBOS) ble det i 2021 gjennomført
Radon-måling i bygget, men bare i første etasje, kjeller og garasje (altså ikke i leiligheten som nå skal selges). Jeg har ingen
dokumentasjon på dette, mulig borettslaget har det.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er en liten overfladisk sprekk i en flis i dusjen. Det har blitt meldt til IF forsikring, og en inspektør/takstmann fra
forsikringsselskapet vurderte den i 2021. Det ble ikke sett på som et problem og bare tegn på "aldring" av bygget.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Toalettet i leiligheten ble tett i november 2025. En rørlegger fra Ragnar Svensen (Nicolai Ryen) fikset dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, våtromsrapport fra 27.04.2021

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2021og Tilstandsrapport (våtromsrapport) fra 2021: P-rom 47
m². Bra/Bta: 50 m²/54 m²

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til

vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er snakk om å innføre kameraovervåkning i borettslagets fellesområder. Det ble på Årsmøte i mai 2026 vedtatt at
styret skal se på tekniske løsninger, innhente tilbud, vurdere praktisk implementering og nødvendige administrative tiltak.
Dersom dette blir aktuelt så kan det påløpe ekstra kostnader.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Alvær Kjønnerød

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Bad/Vaskerom:
- Overflate vegg/himling: Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

- Overflate gulv: Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

- Membran, tettesjikt og sluk: Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Lokal utbedring av mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone anbefales.

- Sanitærutstyr: Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Synliggjøring av lekkasjevann fra sisterne bør etableres slik det kan føres mot sluk.

- Dokumentasjon av vanntett sjikt: Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ventilasjon: Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Andre forhold:
- Elektrisk:
Oppsummering: Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2007 og boligen har automatsikringer i sikringsskapet. Det foreligger ikke dokumentasjon på samsvarserklæring for det opprinnelige anlegget, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Kursfortegnelse foreligger, og det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan verifiseres, og en utvidet el-kontroll av kvalifisert personell anbefales for å avklare eventuelle skjulte feil

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og kombi vask/tørk 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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Vannbåren varme
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 650 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 853,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Personalkostnader, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, kontigenter, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter. andre anlegg, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- A-konto fjernvarme kr. 500,-
- Lån nr: 13552685 3; IN lån 1 - Akonto renter kr. 1 622,-
- Lån nr: 13552685 3; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 5 249,-
- Takterrasse kr 282,-
- Andel fellesutgifter kr. 3 200,-

Totalsum felleskostnader kr. 10 853,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig innboforsikring
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 978 049,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 3 912 196,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Borettslaget

Om borettslaget
· Forkjøpsrett: Ja
· Tilknyttet Borettslag: Ja
· Styregodkjenning: Ja
· Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91001921.
· Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
· Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 -

måneder regnet fra oppsigelsesdato.
· Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
· Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
· Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
· Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte

Kabel tv og internett blir levert av Lyse.
Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i inneværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned. Det er mulighet å innfri restgjeld på lånet fra Husbanken ifm forfall 01.01 og 01.07. Eiers innbetaling må være på klientkonto senest 20.06 og 20.12. Merk at eier må ta kontakt med OBOS min. 6 uker før innfrielse for å inngå IN-avtale og motta betalingsinformasjon. Garasjeplass, mulighet for leie. Kontakt styret - ved salg må selger selv sørge for oppsigelse av denne via styret. Avregning fjernvarme ved salg sendes Overtakelsesprotokoll til forvaltningrogaland@obos.no, avregningen vil først bli foretatt ved kommende årsskifte.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Konferer megler for mer info.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 477 478,-pr. 26.05.2026
Avdrag: Kr 5 249,-
Rentekostnader: Kr 1 622,-

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13552685 3
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,04%
Restsaldo 12 173 254,93
Innfrielsesdato: 31.12.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208201115
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo 90 697,00
Innfrielsesdato: 30.12.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 56 561,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et overskudd på kr. 4 248 364,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 1

754 466,-

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

Hva skjer i borettslaget:
Planer og prioriteringer for 2026:

Styret vil også fremover fortsette fokuset på økonomisk ansvarlighet, teknisk oppfølging og langsiktig vedlikehold av bygningsmassen. Løpende overvåking av infrastruktur, bygningstilstand og sikkerhetssystemer vil fortsatt være prioritert gjennom året.

Planlagte tiltak for 2026 inkluderer:

- Vurdering av vask av blokkens atrium før det eventuelt tas stilling til behovet for maling.
- Vurdering og mulig implementering av overvåkings- og monitoreringssystemer for å styrke byggets sikkerhet, etter en åpen diskusjon og enighet med beboerne.
- Oppfriskning av varmeanlegget med nytt vann i samarbeid med Lyse, planlagt i august 2026.
- Service og kontroll av alle individuelle brannslukkingsapparater i leilighetene.

Styret vil samtidig fortsette arbeidet med å sikre stabil drift, forutsigbare kostnader og et trygt, godt vedlikeholdt bomiljø for alle beboere.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Tillatelse til kjæledyrhold gis av styret etter skriftlig søknad, hvor andelseier underskriver erklæring om reglene for husdyrhold. Alle må sende søknaden sin uavhengig av om det er kort- eller lantidshold av kjæledyr. Husdyrhold må ikke være til sjeanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 91001921

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 108 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Åpner du annonsen på finn.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Breiviksveien 15 har en attraktiv beliggenhet i et populært og sjønært boligområde i Stavanger. Området kombinerer rolige og skjermede omgivelser med nærhet til sjøen, fine fellesområder og kort vei til det man trenger i hverdagen. Her bor man i et trygt og familievennlig nærmiljø, med grønne uteområder og kort avstand til både strand og sjøpromenade.

Like utenfor boligen finner man flotte turmuligheter langs vannet. Turstiene strekker seg forbi blant annet Rosenli, Ramsvig og Godalen, og videre inn mot Stavanger sentrum via Blå Promenade. Underveis passerer man både Tou Scene og Badedammen, noe som gjør området velegnet for både rolige spaserturer, treningsturer og fine helgeutflukter.

I nærområdet er det et godt utvalg av servicetilbud. Barnehage ligger like ved, og det er kort avstand til Lervig skole. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres i nærliggende butikker som Kiwi og Rema 1000, og det er også gode treningsmuligheter i området, blant annet ved SATS og Storhaug Treningssenter. I tillegg finnes flere hyggelige kaféer og spisesteder i nærheten, herunder Ostehuset, Brøl og Fortou ved Tou Scene.

Med sjøen tett på, gode rekreasjonsmuligheter, et variert servicetilbud og enkel forbindelse til sentrum, fremstår området som et svært attraktivt sted å bo.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.11.2008

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for terrasse med bod datert 10.06.2015

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

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 felles privat vei 54/1029

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter to reguleringsplaner: "Bebyggelsesplan for Ryfylkegata 70, felt BFK-1" med planid 1668B1 vedtatt 02.11.2000 med arealformål felles grøntareal, bolig, forretning, kontor, frisiktsone, felles avkjørsel og felles gangareal.
"Detaljregulering for Lervig brannstasjon" med planid 2723 vedtatt 08.03.2021 med arealformål gang-sykkelvei.

I Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (planid KP 2023-2040), ikrafttredelse 11.11.2022, er området avsatt til boligbebyggelse og flomfare.

Vedrørende hensynsone:
320 - Flomfare:
Forklaring: Innenfor områder vist med hensynsone H320-1 og H320-2 faresone/aktsomhetssone for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo og bølgepåslag langs havnefronten i sentrum av Stavanger og i Judaberg (4 moh) skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jf. bestemmelser 1.6 og veiledere.
Innenfor andre områder med mulig flomfare vist med hensynsone H320_2, potensiell flomfare, skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.
Ingen tinglyste heftelser og rettigheter på andelen.

Det er følgende heftelser og rettigheter på borettslaget:
2007/925685-1/200 13.11.2007 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 68 825 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

2007/925702-1/200 13.11.2007 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK
Beløp: NOK 12 145 500
Panthaver: BORETTSLAGETS ANDELSEIERE I FELLESSKAP
LØPENR: 7653085
2007/925702-2/200 13.11.2007 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2007/925685-1
2014/125772-1/200 13.02.2014 **
PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2014/125765-1
2014/125765-1/200 13.02.2014 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
2023/1184070-1/200 24.10.2023 21:00
** TRANSPORT VED BYTTE AV BANK
FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
TIL: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

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 uten ytterligere utvask enn slik det fremsto på visning.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 843,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 068,- 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 10. august 2026

Ansvarlig megler
Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

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.

Breivikveien 15

Nabolaget Breivig/Lervig søndre - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	8 min 2.8 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	19 min 1.6 km
Bergeland videregående skole 700 elever	20 min 1.6 km

Offentlig transport

Søilands gate Linje 4, X74	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 1.9 km
Stavanger Sola	21 min

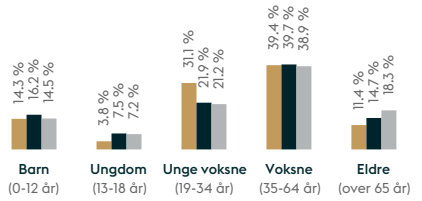
Barnehager

Tinnfabrikken barnehage	5 min
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.4 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 å... 100 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Storhaug	2 min
Kiwi Lervig Brygge	2 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breivig/Lervig søndre	2 112	1 202
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nylund skole	9 min
Lysefjordgt-Avaldnesgt.-Nærmil...	10 min
Storhaug Treningssenter (STS)	2 min
SATS Storhaug	6 min

«Det er et veldig kjekt bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



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 2026

Breivikveien 15
4014 STAVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2007
BRA:	55 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	7.8.2026 (Gyldig til 7.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	5	0	2

Kristoffer Kjønnerød
Takstmann
Taksering sørvest AS

kristoffer@takseringsorvest.no
92840977

Breivikveien 15
4014 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflate vegg/himling	- det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg - riss/sprekker i flisfuger - riss/sprekker i flis
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis - riss/sprekker i flisfuger - fall er i underkant av dagens krav, men tilfredstiller kravet på bygningstidspunktet.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne - manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne
Våtrom: Bad/Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Kundesentralen er en fellesdel og vedlikeholdes av borettslaget/sameiet.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ingen visuelle observasjoner tyder på lekkasjer.

Lovlighet / HMS

Radon
Ikke gjeldende da boligen er i 2.etasje. Se egenerklæring vedrørende radonmåling i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.8.2026

Rapportdato
7.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sofie Gunvaldsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Kjønnerød**
Firma: **Taksering sørvest AS**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Trygg**

Telefon: **92840977**
Epost: **kristoffer@takseringsorvest.no**
Adresse: **Halfdan kjerulfs vei 5, 4023 Stavanger**

Informasjon om boligen

Adresse: **Breivikveien 15, 4014 Stavanger**

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	54	Bruksnr:	1053	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	11	Leilighetsnr:	206		

Byggeår: **2007** - Iht. matrikkeldata
Boligtype: **Leilighet**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighetsbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Gang, bod Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom	**0**	**0**	**5**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod i kjellerens fellesområde. Bod er ikke kontrollert.	**0**	**0**
Totalt m²	**55**	**50**	**5**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.
Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1



Type	**Balkong**
Balkong i betongkonstruksjon. Terrassebord i tre som er behandlet. Rekkverk av metall og farget glass.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Terrassebord av nyere ukjent alder.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen er utført i betongkonstruksjon med terrassebord i tre, behandlet, og rekkverk av metall og farget glass. Betongkonstruksjonen er belagt med terrassebord i tre av nyere ukjent alder. Balkongen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og døreri tre med 3lags glass fra byggeåret. Normal stand alder tatt i betraktning. Vedlikehold anbefales som normalt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Overflatebehandlingen er noe værslitt som følge av alder, værbelastning. Slitasjen er normal alder tatt i betraktning.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Vinduer og dører er utført i tre med 3-lags glass fra byggeåret 2007. Det er ikke påvist punkterte glass, fuktskader, råteskader eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Overflatebehandlingen er noe værslitt som følge av alder og værbelastning, men slitasjen vurderes som normal sett i forhold til byggeårets alder. Det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Normalt vedlikehold anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for forhøyet tilstandsgrad.

6.4 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med moderne innredning med hvite fronter.
Benkeplaten har laminerte overflater.
Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap, samt ventilator over koketoppen.
Fliselagte overflater mellom underskap og overskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet er fra byggeår 2007 og innredet med moderne innredning med hvite fronter og benkeplate med laminerte overflater. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap samt ventilator over koketoppen, og det er fliselagte overflater mellom under- og overskap. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Mekanisk ventilator (Villavent) er funnet i orden ved funksjonstest.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk med ventilator av type Villavent. Ventilatoren er funksjonstestet og funnet i orden. Det er ikke registrert avvik.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Radon

Ikke gjeldende da boligen er i 2.etasje.
Se egenerklæring vedrørende radonmåling i bygget.

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Avløpsrør i plast fra byggeåret.
Skjulte rør vurderes ikke.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Avløpsrørene er utført i plast fra byggeåret 2007. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak er ukjent, og skjulte rør er ikke vurdert. Det er heller ikke kjent om det er utført arbeider etter byggeår.

6.7 Vannledninger

TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Rør i rør system fra byggeåret.
Fordelerskap mangler innholdsfortegnelse montert på baksiden av skapdøren.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system fra byggeåret, med montert fordelerskap. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran, og vannrørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Fordelerskapet mangler imidlertid innholdsfortegnelse montert på baksiden av skapdøren, noe som gjør det vanskeligere å identifisere hvilke kurser som forsyner de enkelte tappestedene ved behov for stenging. Det anbefales etablering av innholdsfortegnelse i rørfordelerskapet.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeåret. Boligen har automatsikringer i sikringsskapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2007 og boligen har automatsikringer i sikringsskapet. Det foreligger ikke dokumentasjon på samsvarserklæring for det opprinnelige anlegget, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Kursfortegnelse foreligger, og det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan verifiseres, og en utvidet el-kontroll av kvalifisert personell anbefales for å avklare eventuelle skjulte feil.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Eier har opplyst at det ikke er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.

6.10 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Radiator i stue er montert i byggeåret.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har vannbåren varme i form av radiatorer, hvor radiator i stue er montert i byggeåret. Det er ikke påvist tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det er ikke registrert lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget, og vannrørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Hvorvidt det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår er ukjent.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Fjernvarme/varmesentral, fellesdel:
- Boligen er tilknyttet fjernvarme via felles kundesentral for bygget.

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering i ytterveggventiler og ved vindu/døråpning.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken.
Funksjonstestet mekaniske avtrekk og funnet i orden.

Oppsummering	TG-1

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon gjennom ytterveggventiler og lufting via vinduer og døråpninger, supplert med mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken. Mekaniske avtrekk ble funksjonstestet og funnet å være i orden.

6.13 Våtrom: Bad/Vaskerom — TG-2



Generell beskrivelse

Bad/Vaskerom har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nytt servantskap, inkl servant og blandebatteri ble montert. Rørlegger fikset rør og blandebatteriet. Utført av Montera AS. Dato: 04.03.22

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei







Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg
- Riss/sprekker i flisfuger
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Mindre rift/riss i flis/fug og enkelte mindre hakk/sprikk i flis ble observert.
Slitasjen er normal iht. alder
Hull etter tidligere innredning i flere fliser på veggoverflater utenfor dusjsonen.
Bom i flis kan oppstå og det er foretatt stikkprøver uten utslag.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene er flislagt, og vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Malt slett tak.
Det er registrert mindre rift/riss i flis og fuger, samt enkelte mindre hakk i flis. I tillegg er det hull etter tidligere innredning i flere fliser på veggoverflater utenfor dusjsonen. Slitasjen vurderes som normal i forhold til byggeår. Ved stikkprøver ble det ikke påvist bom i flis, og det er ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Manglende utbedring av riss, manglende vedheft i mykfug og hull i flis kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Det ble observert mindre rift/riss i flis og fuger samt enkelte hakk i flisene, noe som vurderes som normal slitasje ut fra byggeår.
Det er registrert stedvis løs mykfug i overgang mellom vegg og innredning.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fall er i underkant av dagens krav, men tilfredstiller kravet på bygningstidspunktet.

Beskrivelse:
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet er fliselagt. Det ble observert mindre rift/riss i flis og fuger samt enkelte hakk i flisene, noe som vurderes som normal slitasje ut fra byggeår. Videre er det registrert stedvis løs mykfug i overgang mellom vegg og innredning. Det er også påvist utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, der fallforholdene er svakere enn anbefalt. Dette kan redusere avrenningen av bruksvann og gi økt risiko for vannansamlinger på gulvet. Det er ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak bør påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring av mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone anbefales.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**

Nytt servantskap, inkl servant og blandebatteri ble montert. Rørlegger fikset rør og blandebatteriet. Utført av Montera AS. Dato: 04.03.22

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
- Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er ikke framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterne og baderomsinnredning med servant. Servantskap med servant og blandebatteri ble montert av Montera AS 04.03.22, og det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, og det foreligger ikke dokumentasjon på annen godkjent løsning. Manglende drenering innebærer at en lekkasje fra sisternen kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for påfølgende fukt- og vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Synliggjøring av lekkasjevann fra sisterne bør etableres slik det kan føres mot sluk.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ingen visuelle observasjoner tyder på lekkasjer.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er utført overflatesøk med Protimeter MMS3 i nærliggende konstruksjoner uten utslag.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er utført overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS3) i nærliggende konstruksjoner uten utslag, og det ble ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Ingen visuelle observasjoner tyder på lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder dokumentasjon på membran og fagmessig arbeid. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og eventuelle skjulte feil, og det kan innebære økt risiko for at avvik først avdekkes på et senere tidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sofie Gunvaldsen	9578-5993-4-3744661	2026-05-25 22:20:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mai 2026

Oppdragsnummer
43-0184/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Breivikveien 15, 4014 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Sofie Gunvaldsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 871905
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera AS. Dato: 04.03.22 Utført av: HUSTOFT ENOKSEN EVEN Nytt servantskap inkl servant og blandebatteri ble montert. Rørlegger fikset rør og blandebatteriet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oppgraderinger så lenge jeg har eid leiligheten

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

Nei

Eventuell kommentar: Forskriftsmessig membran synlig i sluk

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst hvem som utførte arbeidet, men det er gjennomført vedlikehold og reparasjoner etter behov. I mai 2025 ble takterrasse vasket og fikk så et beskyttelseslag/maling. I mai 2023 ble utebenkene skiftet. I april 2023 ble glassrekkverket på takterrassen sikret. Inngangsdøren (hovedinngangen) ble knust i januar 2023 og dermed skiftet ut.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvisst hvilket firma som utførte arbeidet. En vannsprinkler i en annen leilighet i bygget sviktet i mai 2026, og førte til vannlekkasje i den aktuelle leiligheten og leiligheten under. Brannvesenet bistod akutt. Et skadefirma arbeidet i leilighetene gjennom natten. Sprinkleranlegget har blitt kontrollert og reparert i etterkant.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ifølge Vibbo (Appen til OBOS) ble det i 2021 gjennomført Radon-måling i bygget, men bare i første etasje, kjeller og garasje (altså ikke i leiligheten som nå skal selges). Jeg har ingen dokumentasjon på dette, mulig borettslaget har det.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er en liten overfladisk sprekk i en flis i dusjen. Det har blitt meldt til IF forsikring, og en inspektør/takstmann fra forsikringsselskapet vurderte den i 2021. Det ble ikke sett på som et problem og bare tegn på "aldring" av bygget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Toalettet i leiligheten ble tett i november 2025. En rørlegger fra Ragnar Svensen (Nicolai Ryen) fikset dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, våtromsrapport fra 27.04.2021

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2021og Tilstandsrapport (våtromsrapport) fra 2021: P-rom 47 m². Bra/Bta: 50 m²/54 m²

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er snakk om å innføre kameraovervåkning i borettslagets fellesområder. Det ble på Årsmøte i mai 2026 vedtatt at styret skal se på tekniske løsninger, innhente tilbud, vurdere praktisk implementering og nødvendige administrative tiltak. Dersom dette blir aktuelt så kan det påløpe ekstra kostnader.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

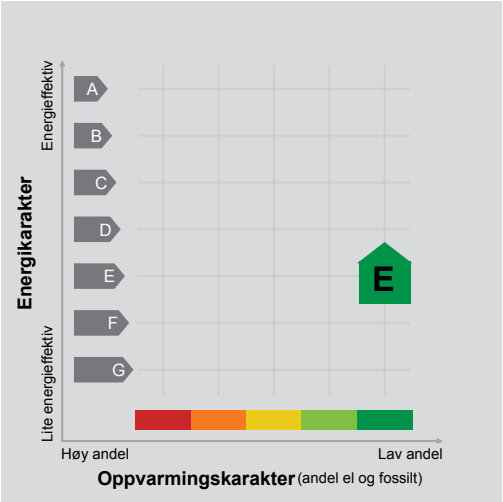
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 43-0184/26

ENERGIATTEST

Adresse	Breivikveien 15
Postnummer	4014
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	1053
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4872908
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-202268
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Breivikveien 15	4872908	H0206	0	0	11

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2007

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	40 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	48 m²
Totalt BRA	48 m²
Oppvarmet luftvolum	115 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	178,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.7.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	101,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	171,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 043 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	209,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 107 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	172,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 296 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 476 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 567 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 043 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,2 %

Vedtekter

For Cementen borettslag org nr 991 655 379

vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Cementen 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 fra 27.12.2010 tidligere Hetland Boligbyggelag.

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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 6 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) 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.

(7) 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) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn 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.

(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 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 3-3(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 opp til 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.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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. 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) 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.

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

(3) 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 15. 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 2 andre medlemmer med 2 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
- 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 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.

ORDENSREGLER FOR CEMENTEN BORETTSLAG

Breivikveien 15, Stavanger, Norge

Vedtatt i Generalforsamling 05/04/2022

Innholdsfortegnelse:

1. Introduksjon 3
2. Bor i blokken 3
3. Bygg og fellesarealer 3
4. Husdyrhold 4
5. Avfall 5
6. Ro i blokken / boligen 5
7. Oppussing av leiligheten 5
8. Takterrassen 6
9. Parkering 7
10. Heis 7
11. Kontaktinformasjon 7

1. INTRODUKSJON

Et godt bomiljø er avhengig av toleranse og at alle tar hensyn til hverandre. Den viktigste forutsetningen for et godt miljø er at alle bruker sunn fornuft.

Nedenfor finner du noen sentrale regler som vil være med på å bygge trivsel i borettslaget. Utover nevnte regler vises det for øvrig til borettslagets vedtekter.

Brudd på ordensregler vil medføre skriftlig advarsel fra styret. Manglende innrettelse etter advarsel eller tredje gangs advarsel kan som ytterste konsekvens føre til at beboer kan bli beordret til å selge/tvangsselge boligen sin.

2. BOR I BLOKKEN

Alle beboere skal være registrert i vårt elektroniske system (OBOS, Vibbo eller annet). Det er andelseier sitt ansvar å sørge for at alle som bor i leiligheten er registrert, dette gjelder også for utleieleiligheter (kort- eller langtidsleie). Det er påbudt for borettslaget å vite kontaktinformasjon til alle leietakere i tilfelle en nødssituasjon.

3. BYGG OG FELLESAREALER

Når det gjelder ansvar for vedlikehold vises det til borettslagets vedtekter (se kap. 5). Meld fra til styret ved oppståtte skader eller feil som er borettslagets ansvar. Hvis du ikke informerer styret om oppståtte skader, og du prøver å reparere dem selv, kan det hende at alle reparasjonskostnader faller på deg. Sjekk alltid hvem som har ansvaret for å reparere skaden, du eller borettslaget.

De mest kritiske skadene kan være relatert til vannlekkasjer eller strømproblemer. Vennligst gjør deg kjent med hvor vannpanel, hovedkrana til vannforsyningen, sikringsskapet og hovedsikringen er i leiligheten din. I nødstilfeller bør du kunne stenge hovedsikring og/eller hovedkrana til vannforsyningen.

Sørg også for at vann-og avløpssystemet ditt blir rengjort regelmessig, inkludert både kjøkken og bad.

Leilighetseiere skal sørge for at brannslukningsapparater er fullt funksjonelle og egnet til bruk.

Beboere i blokken bør melde fra til styret dersom de har problemer med ventilasjons- eller varmeanlegg. Begge er knyttet til hovedbygningens infrastruktur, og det er derfor ikke tillatt å gjøre noen modifikasjoner på systemet før styrets godkjenning.

Gassflaske er strengt forbudt for bruk og lagring i alle områder i blokken vår, inkludert, men ikke begrenset til, leiligheter, private terrasser, takterrasse, lagringsplasser, garasje... Gassflasker representerer høy HMS-risiko for deg og hele blokken.

Bruk av grill på private balkonger er ikke tillatt, først og fremst på grunn av tilhørende HMS-risiko og deretter på grunn av lukt og røyk som kommer inn i de andre leilighetene gjennom ventilasjonsåpningene. Skal du bruke grill er det en anvist plass på takterrassen. (les mer kapitel 8.)

Orden i bygninger og fellesarealer er alles ansvar!
Privat utstyr skal oppbevares i egen bod. Sykler hensettes eventuelt på anvist plass i garasjeanlegg. Du bør ikke lagre sykler i hovedgangen da det kan representere en HMS-risiko under en evakuering eller ved et nødstrømbrudd. Det er en felles oppgave å skape et trivelig miljø.

Søppel og annet skal ikke oppbevares i fellesareal, selv ikke for kortere perioder.

Utenfor leilighetsdøren kan man ha dørmatte, blomsterpotte og lignende til pynt.

Postkasser og leilighetsregister ved inngangen er Styrets ansvar.
Det er styret som markerer postkasser med navn og leilighetsnummer. Dersom du ønsker å oppdatere leilighetsregisteret, må du kontakte styret. Etiketter og liste over beboere ved inngangsdør skal ikke oppdateres på egenhånd.

Ta derfor kontakt ved bruksoverlating. Før eventuelle endringer må du være registrert som beboer i blokken vår gjennom Vibbo.

Det er forbudt å legge aviser, brosjyrer eller annet på toppen av postkassene.

Røyking er ikke tillatt i blokkens innvendige fellesarealer.
Det er ikke tillatt å røyke i noen av blokkens innvendige fellesarealer, inkludert svalganger og garasjeanlegg.

Det er heller ikke tillatt å røyke ut av privat vindu eller på private balkonger (se vedtektene kap. 4.1.3). Vennligst bruk askebeger når det røykes på utvendige fellesområder.

4. HUSDYRHOLD

Tillatelse til kjæledyrhold gis av styret etter skriftlig søknad, hvor andelseier underskriver erklæring om reglene for husdyrhold. Alle må sende søknaden sin uavhengig av om det er kort- eller langtidshold av kjæledyr. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område - både inne og ute. I følge politivedtektene fra Stavanger Kommune skal eier av hund ha full kontroll over hunden og fjerne ekskrementer etter denne.

Vi skal også legge til rette for god trivsel for kjæledyr. Det er tillatt at kjæledyr leker sammen utenfor blokka vår, men det er viktig å ikke forstyrre noen av beboerne.

Det er dyreeiers plikt å sørge for at fellesarealer innendørs og utendørs, samt balkonger og terrasser ikke brukes som toaletter. Rengjør alltid etter kjæledyret ditt.

5. AVFALL

Avfallet skal kildesorteres og skal behandles etter de til enhver tid gjeldende regler i Stavanger Kommune.

Avfall skal ikke settes eller legges igjen i fellesarealene innenfor eller utenfor blokken utenom ved bestilt søppelhenting.

6. RO I BLOKKEN / BOLIGEN

Alle skal respektere andre!

Det skal være ro i blokkens fellesarealer etter kl. 21 på hverdager og kl. 24 i helger (fredag og lørdag).

Imidlertid er fellesarealer annerledes enn leiligheter, derfor er hovedregelen i leiligheten at ingen andre beboere skal være berørt eller kjenne på forstyrrelser (se vedtekter kap. 5). Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, høy sang, avspilling av høy musikk eller annen bruk av lydsystemer. Av naturlige årsaker er det viktig å være ekstra forsiktig på ettermiddag/natt og ferier.

Dette er veldig viktig å følge med på i tilfeller av feiring eller folk som samles.

Etter klokken 21 på hverdager skal beboere vise særlig hensyn til naboer. Dette gjelder også bruk av vaskemaskiner, støvsugere og andre støyende apparater.

Hvis du mottar en klage fra naboen, vennligst respekter denne og reduser støyen til et akseptabelt nivå.

Det er viktig at det ikke kommer forstyrrende støy fra takterrassen etter **kl. 21.00 alle dager**. (se kapitel 8.)

Viktig, les mer i kapittel 7.

7. OPPUSSING AV LEILIGHETEN

Ved større prosjekter, for eksempel oppussing av leiligheter, skal det sendes søknad og styret informeres før eventuelt arbeid settes i gang. Det er viktig å forstå hvilken type arbeid som skal utføres og hvor lenge. Når alle detaljer er avklart, kan arbeidet starte.

Uten forhåndsgodkjenning fra styret er det ikke tillatt å bruke andre arealer, som terrasse, hovedganger eller lignende, til å utføre arbeidet eller oppbevare renoveringsmateriell eller utstyr.

Potensielt støyende arbeid i leiligheter må begrenses til mellom 09.00 - 19.00 på hverdager og 09.00 - 18.00 på lørdager.

Søndag er det forbudt å gjøre noe oppussingsarbeid som kan forårsake forstyrrelser for andre.

8. TAKTERRASSEN

Takterrassene et viktig fellesområde der alle beboere skal kunne føle seg velkommen, uavhengig av tid og anledning.

Dette fordrer generelt hensyn, og en må være særlig oppmerksom på at lyd bæres gjennom ventilasjonsanlegg og blokkens fellesområder (spesielt forplanter lyden seg nedover blokkens åpne midtdel). I tillegg skal det være ro på taket **kl. 21.00 hver dag**. Høy musikk kan også ha en innvirkning på de omkringliggende blokkene, så sørg for at musikken er på et akseptabelt nivå.

Rydd alltid etter deg selv og gjestene dine. Bruk askebeger når du røyker og ikke kast sigaretter over glassgjerdet.

Sørg for at takterrassemøbler blir tatt vare på, ikke sett deg på bordene, og ikke sett skoene på sittebenkene. Vi har solstoler i redskapsboden sør på taket, disse skal plasseres på samme plass etter bruk. Takterrassemøbler i tre bør flyttes under boden i vintersesongen.

Vi har felles grill som står i redskapsboden sør på taket. Det er påkrevd å kun bruke anvist område når du bruker grill (område med rustfri plate). Rengjøre grillen og plasser den på samme plass etter bruk. Kull og lignende er ditt ansvar. Etter bruk må du kaste kull i den røde beholderen etter at det er avkjølt. Du må sørge for at det ikke er fare for brann eller lignende. Grunnet brannfare og avfallshandtering er engangsgriller forbudt, det samme gjelder gassgriller.

Sørg for at kjæledyrene dine er under kontroll (les mer i kapitel 4.).

Taket er et fellesområde, og det er ikke mulig a reservere hele taket. Vi gjør unntak for området under halvtaket i forbindelse med arrangement og feiringer. Dette gjøres via skriftlig melding til styret på **cementen@styrerommet.no** samtidig som det henges opp notis ved fellesinngangen og Facebook gruppen. Dersom du har flere enn 5 gjester på feiringen/samlingen, skal styret gis beskjed, så snart som mulig, ikke vent til siste øyeblikk med å sende inn søknad. Styret kan gi avslag på reserveringen.

Det er ditt ansvar å sørge for at dine gjester følger husreglene.

Detaljerte regler er presentert på takterrassen.

9. PARKERING

Cementen Borettslag disponerer fire forskjellige muligheter for parkering. Utendørs på felles parkeringsplass, utendørs gjesteparkering, innendørs i blokkas kjeller med fast plass, innendørs i nabobygg (Breivikveien 29, ved Kiwi) med fast parkeringsplass. Gjestekort for gjesteparkering gis uavhengig av parkeringsplasser man eventuelt disponerer. Alle leiligheter kan ha opptil 2 gjestekort per leilighet.

Elbillading er tilgjengelig på forespørsel, kun på innendørs parkering i nabobygg (Breivikveien 29, ved Kiwi). Det tilkommer en tilleggskostnad for montering av elektriske ladere og dette dekkes av søkerne og ikke borettslag. Strøm og andre kostnader tilknyttet lading dekkes også av søkerne, ikke borettslaget.

Styret kan ved tilgjengelige parkeringsplasser gi tillatelse til å ha to parkeringsplasser per leilighet (ikke inkludert gjesteparkering). To parkeringsplasser krever at begge bilene er registrert på to ulike beboere i samme leilighet i borettslaget (registrert med Breivikveien 15 som adresse). Parkeringsplass nummer to gis etter søknad og kun ved tilgjengelige plasser. En leilighet kan allikevel ikke okkupere to utendørs parkeringsplasser (ikke inkludert gjesteparkering).

Det er viktig å sørge for at alle interesserte beboere har mulighet for å få minst én parkeringsplass per leilighet. Dette vil si at leiligheter som har fått innvilget bruk av to parkeringsplasser, kan måtte tilbakelevere bruksretten til parkeringsplass nummer to. Man har i så fall krav på en måneds varsel.

Det er ikke gitt at man får to plasser i innendørs parkering, selv om det i perioder skulle være ledig plass. Dette vurderes av styret ut i fra en helhetlig vurdering av parkeringssituasjon for blokka.

Misbruk medfører inndragning av relevante kort, nøkkel eller parkeringsplass.

Det er tillatt å parkere motorsykler i garasjen, men kun hvis de ikke gir høy støy i løpet av kjøretiden, først og fremst fordi det er leiligheter over garasjen, og kjøretøy kan forstyrre andre beboere. Styret har rett til å begrense adgangen til slike motorsykler.

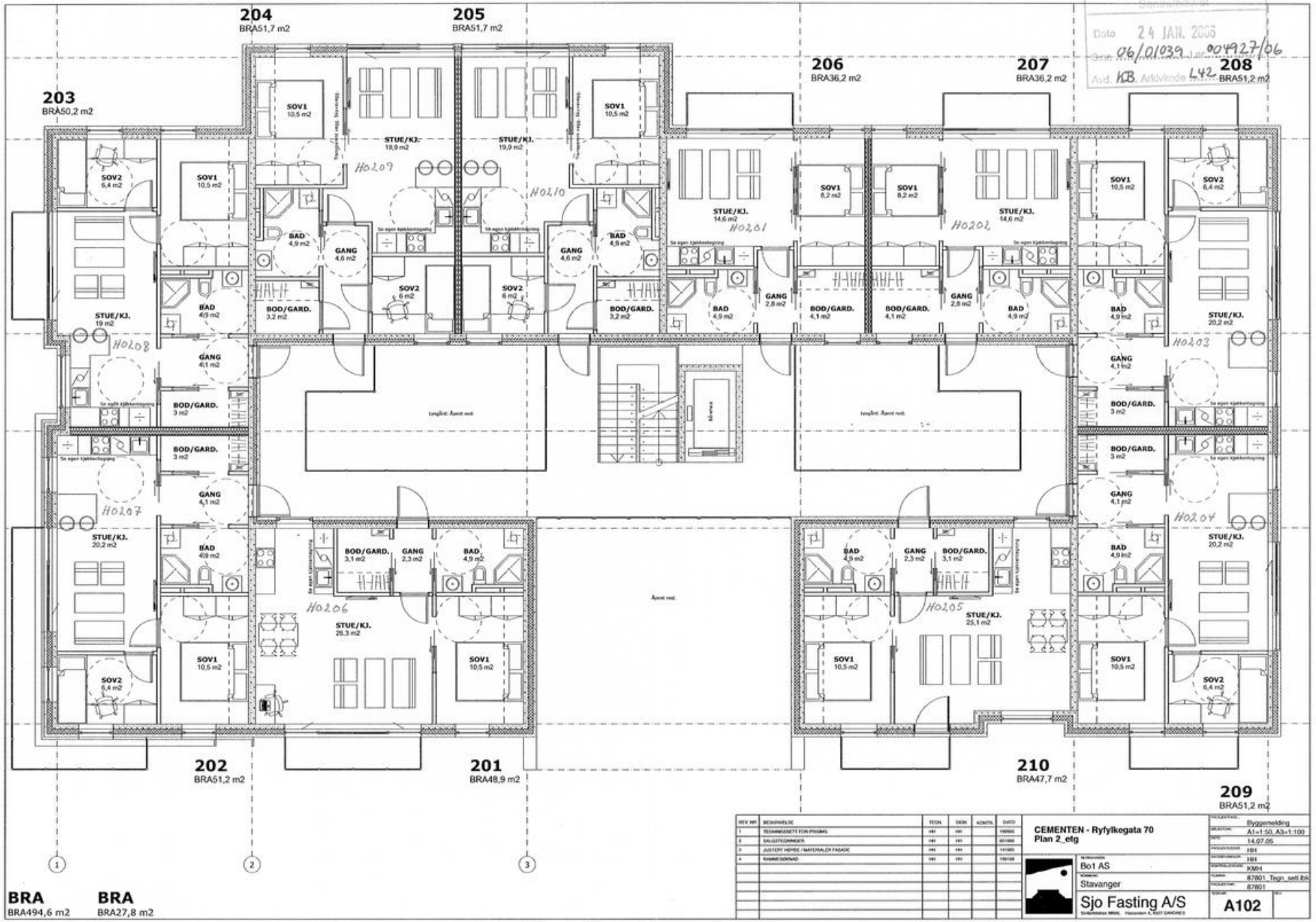
Ta kontakt med styret for mer informasjon om alle parkeringsmuligheter.

10. HEIS

Bygget vårt har heis som er i bruk hver dag. Det er påkrevd å vedlikeholde heis, spesielt i alle tekniske aspekter og renhold. Når du bruker heisen, sørg for at det ikke er skader forårsaket av dårlig håndtering og bruk. Vask etter deg selv ved søl eller tilgrising av heis.

11. KONTAKTINFORMASJON

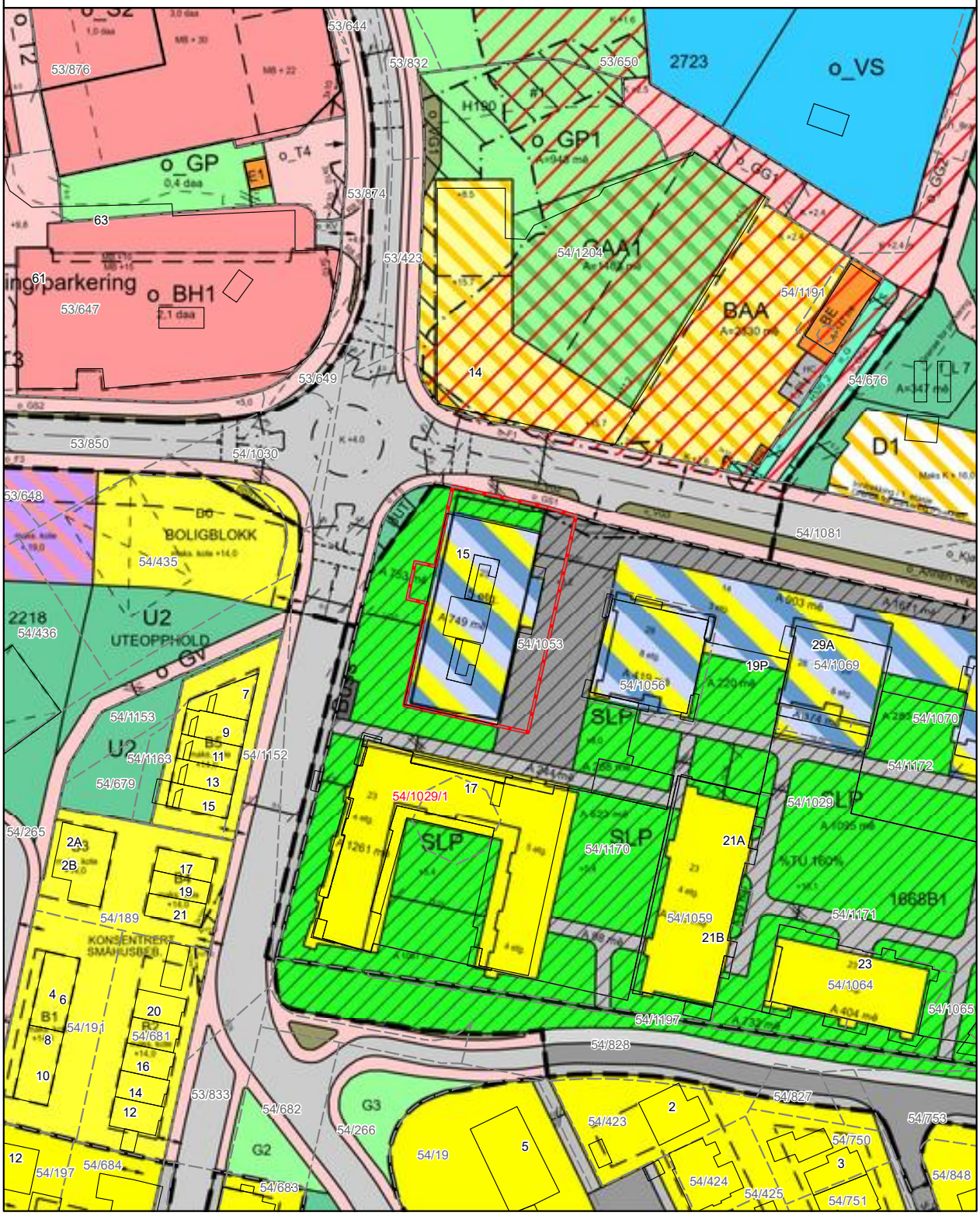
Det er obligatorisk å kontakte styret gjennom den offisielle e-posten til styret **cementen@styrerommet.no** eller over telefonnumrene til Styrets medlemmer (Styre eller Styremedlemmer).
Alle kontaktopplysninger til styremedlemmene er oppført i informasjonstavlen ved hovedinngangen.


203
BRA50,2 m2
204
BRA51,7 m2
205
BRA51,7 m2
206
BRA36,2 m2
207
BRA36,2 m2
208
BRA51,2 m2
209
BRA51,2 m2
210
BRA47,7 m2
201
BRA48,9 m2
202
BRA51,2 m2
BRA
BRA494,6 m2
BRA
BRA27,8 m2
STAVANGER KOMMUNE
Dato 24 JAN. 2006
Saksnr 06/01039 Løpenr 004927/06
Avd. KB Arkivkode 442
CEMENTEN - Ryfylkegata 70
Plan 2_etg
Bo1 AS
Stavanger
Sjo Fasting A/S
Byggemelding
A1=1:50, A3=1:100
14.07.05
KMH
87801_Tegn_sett.ifc
87801
A102

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Breivikveien 15, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1053/0/0
Dato: 2026-05-26 Planident: 1668B1
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 2.11.2000

Stavanger kommune



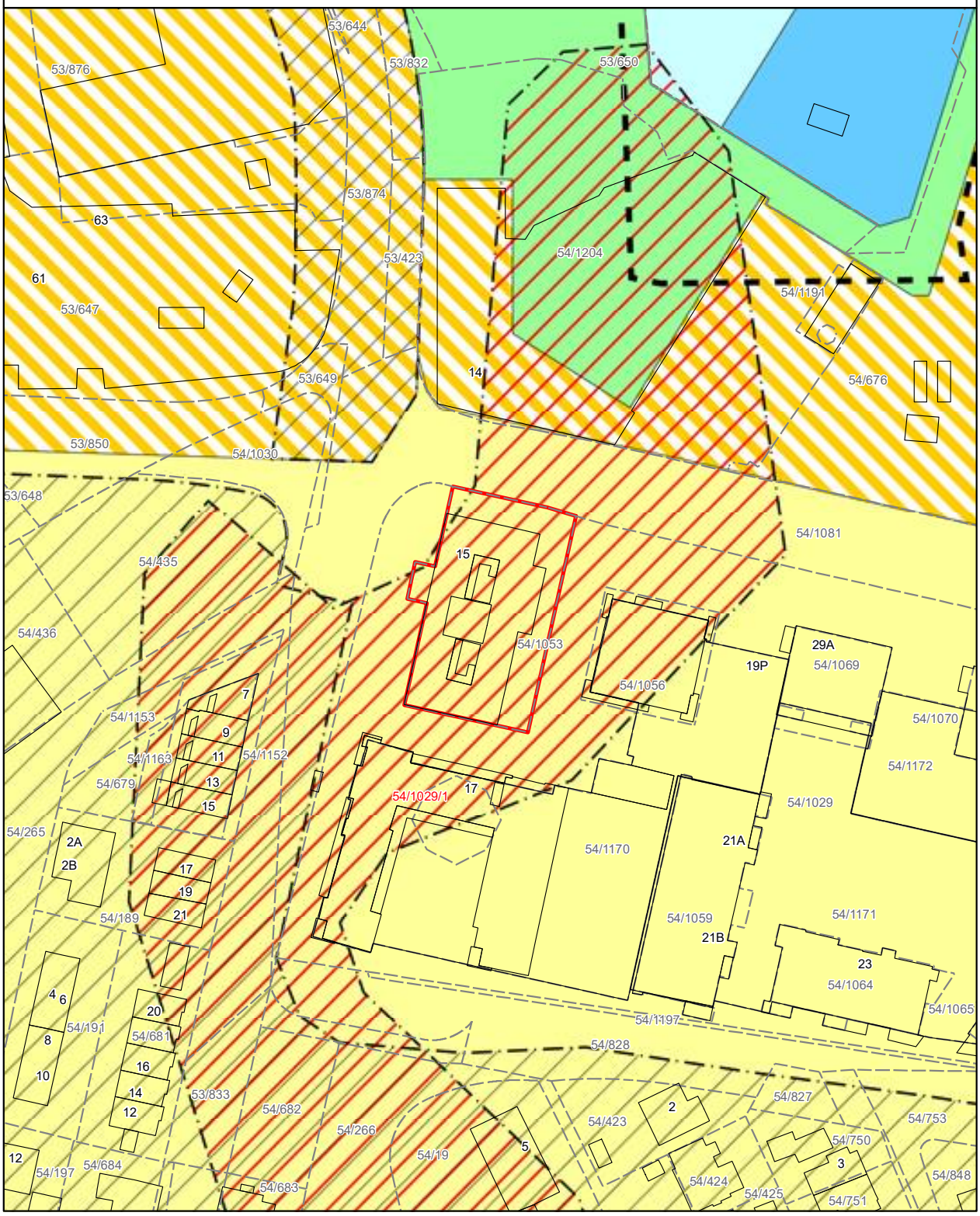
Kommuneplan

Adresse: Breivikveien 15, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/1053/0/0
Dato: 2026-05-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



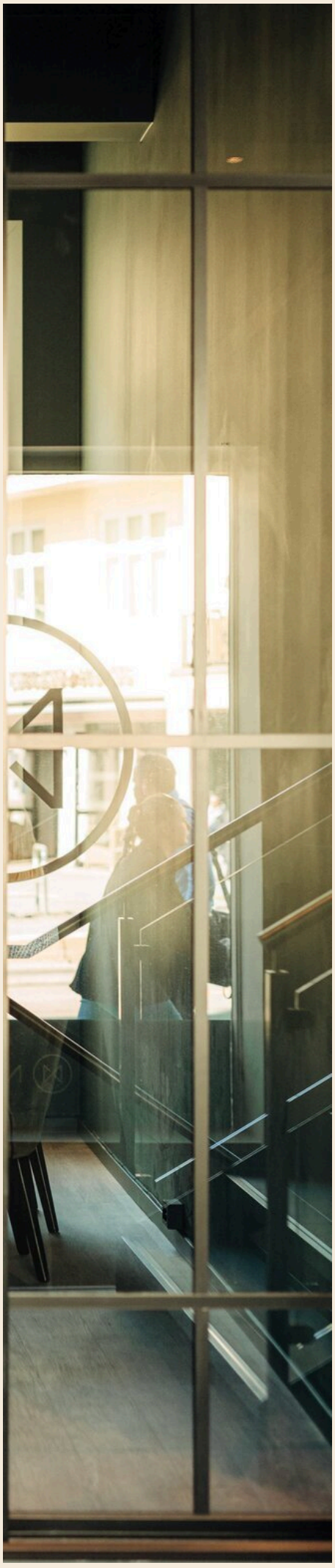
Velkommen til

Nordvik Stavanger

Vi er her for deg fra første prat til nøklene er overlevert. I Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal er vi lokalkjente fagfolk med dyp kjennskap til markedet og menneskene i det. Vi tror at et godt boligsalg handler like mye om tillit og ærlighet som om tall og teknikk. Hos oss møter du meglere som setter seg inn i din situasjon, gir deg ærlige råd og jobber målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, enten det gjelder bolig, fritidseiendom, tomt, nybygg eller næring. Du får én dedikert megler gjennom hele prosessen, men med et helt team i ryggen: fagansvarlig, oppgjørsansvarlig, takstmann, fotograf og eventuelt stylist. Vi vil det beste for deg og din eiendom.

Lurer du på hva boligen din er verdt? Kontakt oss for verdivurdering eller e-takst, snakk med en av våre meglere om hva som er riktig for deg, eller se boligene vi har til salgs i området.

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0184/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Breivikveien 15 4014 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 54, bnr 1053 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Birkeland

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
t.birkeland@nordvikbolig.no
911 55 429