



aktiv.

Brageveien 11A, 4026 STAVANGER

**Flott og innbydende endeleilighet
med 3 soverom - Solrik
terrasseplatting - Fast
parkeringsplass i lukket anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 147 911,-
Omkostn.: Kr 118 810,-
Total ink omk.: Kr 4 816 721,-
Felleskostn.: Kr 4 249,-
Selger: Kristoffer Bøe

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 89/95 kvm
Tomtstr.: 5306.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 274
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1413260021

Flott og innbydende endeleilighet med 3 soverom - Solrik terrasse - Parkering i lukket anlegg

Velkommen til denne flotte 4-roms endeleiligheten i Brageveien 11A, beliggende i det attraktive området Kampen/Byhaugen i Stavanger. Fin plassering i bygget med stor sørvendt terrasse der man ligger ut mot sameiets friareal.

Innbydende leilighet med gjennomgående god standard og praktisk og arealeffektiv planløsning.

Innhold:

Lys entré, flott stue/kjøkken, flislagt bad/vaskerom, innvendig bod og 3 gode soverom

Utvendig bod i nabobygg og parkering i lukket anlegg

Her har man sentral beliggenhet med gåavstand til byen. Nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, samt gode turmuligheter. God bussforbindelse.

Alt i alt en fin og lettstelt leilighet med hele 3 soverom og med sentrumsnær og attraktiv beliggenhet.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Grunnkart	66
Reguleringsplan	68
Reguleringsbestemmelser	70
Retningslinjer for Trehusbyen	78
Formuesverdi	79
Kommunale opplysninger	80
Boligopplysninger Bate	82
Vedtekter for Sameiet Bragetunet	84
Husordensregler	96
Innkalling til årsmøte	98
Protokoll	114
Nabolagsprofil	128
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 3 soverom

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod i nabobygg

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5306.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felleseid. Pent opparbeidet av sameiet

Beliggenhet

Brageveien 11A ligger i det attraktive området Kampen/Byhaugen i Stavanger.

Nabolaget er kjent for sin fredelige atmosfære og sentrale beliggenhet, med nærhet til både natur og byliv. Her har man gåavstand til Stavanger sentrum og alle servicetilbudene byen kan tilby.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager, med kun noen minutters gange til de fleste.

Dagligvarehandelen er praktisk med Bunnpris Bragetunet som nabo, og Coop Extra Randabergveien en kort spasertur unna.

God bussforbindelse like i nærheten.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

Bygningssakkyndig

Martin Haarr

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygget er oppført i 1998. Bygningen er fundamentert med grunnmur av stedstøpt betong.

Grunnmuren er av betong.

Dreneringen er fra byggeåret og består av grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drenerør.

Bygningen har trekonstruksjoner i vegger over grunnmur og etasjeskiller, samt betongkonstruksjon i veggene. Utvendig er fasaden kledd med liggende og stående bordkledning. Det er observert museband og lufting.

Takkonstruksjonen har en skrå takform, men er ikke nærmere undersøkt.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium og er fra 2020.

Etasjeskillerne i bygget er av betong.

Boligen har trevinduer med to-lags glass fra byggeåret. Hoveddøren er en malt tredør, og balkongdøren er av tre med to-lags glass, begge fra byggeåret.

Eiendommen har en terrasse med tilkomst fra stuen, som er utført med terrassebord som dekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre årstall, har slitte pakninger og tidspunkt for når glass i vinduer kan punktere nærmer seg.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre dører med glass.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er registrert følgende avvik:

Badet har passert forventet levealder

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er ikke fall på gulvet

Det er sprukke fliser og skruehull i dusjsonen

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takteking

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Ikke behov da det er P kjeller under med ventilasjon

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

BRA-i 89 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 3 soverom

BRA-e 6 kvm: Utvendig bod i nabobygg

TBA 22 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Velkommen til denne flotte 4-roms endeleiligheten i Brageveien 11A, beliggende i det attraktive området Kampen/Byhaugen i Stavanger. Fin plassering i bygget med sørvendt terrasse der man ligger ut mot sameiets friareal.

Innbydende leilighet med gjennomgående god standard og praktisk og arealeffektiv planløsning.

Fast parkering i lukket anlegg.

Alt i alt en fin og lettstelt leilighet med hele 3 soverom og med sentrumsnær og attraktiv beliggenhet.

Velkommen til hyggelig visning!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2020:

- Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra 2020
- Det opplyses at taktekingen er fra 2020
- Tak og fasaderenovering i 2020

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.

Parkering

Egen plass i felles lukket garasjeanlegg. Det er også gjesteparkering

Solforhold

Gode solforhold på sørvendt terrasse

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0006345183

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badet.

Strøm: Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Gul D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 550 000

Omkostninger kjøper

4 550 000 (Prisantydning)

147 911 (Andel av fellesgjeld)

4 697 911 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

117 420 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

118 810 (Omkostninger totalt)

130 710 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 510 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 816 721 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 828 621 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 831 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 411 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Fastdel renovasjon: kr 2256,96

Trilletjenester - spann: kr 624,72

Restavfall 660 l: kr 2715,12

Fastdel vann: kr 1121,52

Stipulert vann (1,5m³ pr m²): kr 1301,40

Fastdel avløp: kr 1534,20

Stipulert avløp (1,5m³ pr m²): kr 1856,76

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 148 757 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 595 028 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

91/5649

Felleskostnader inkluderer

Forsikring på bygg, drift- og vedlikehold, forretningsførsel og styrehonorar, Altibox TV-pakke, brannalarm.

Fordeles slik:

- Felleskostnader: 3 485,- kr i måneden
- Altibox TV-pakke: 529,- kr i måneden
- Verisure brannalarm: 235,- kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 249

Andel Fellesgjeld

Kr 147 911

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.03.2026

Andel fellesformue

Kr 5 444

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bragetunet

Organisasjonsnummer

979512627

Om sameiet

Sameiet består av 3 bygninger med totalt 38 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16362370470, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 6.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Andel av saldo: 136 321

Første termin: 28.09.2020. Første avdrag: 28.06.2021 (siste termin 28.06.2040)

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 274, seksjonsnummer 19 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/59/274/19:

13.01.1995 - Dokumentnr: 648 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:1103 Gnr:59 Bnr:274

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1997 - Dokumentnr: 15561 - Erklæring/avtale

KOMMUNEN,TELEVERKET,EL.FORSYNING OG ANTENNESELSKAPET HAR

RETT TIL Å HA LIGGENDE LEDN. AV ENHVER ART,KUMMER,STOLPER

O.L. I ELER OVER DEN UBEBYGDE DEL AV EIEND.,SAMT RETT TIL

ADKOMST FOR ANLEGG OG VEDLIKEHOLD.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2000 - Dokumentnr: 15712 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2026 - Dokumentnr: 256665 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

28.10.1997 - Dokumentnr: 15561 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/5649

11.10.2000 - Dokumentnr: 15712 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/3859

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 2 til og med seksjon nr. 39

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.12.1998. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.12.1998.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig og ervervsbebyggelse

Følger bebyggelsesplan for gnr. 59 bnr. 1836, 1832, 1198 og 274 - Chr. Bjellandsgt. (plan-ID 1095B1). Dette er en bebyggelsesplan som detaljerer reguleringsplan 1095 og regulerer eiendommen til bolig og ervervsbebyggelse.. 14.12.1995

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. Et delareal på 5290.71 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B330.

Det pågår planarbeid i nærområdet, inkludert detaljregulering for Tanke Svilands gate 73 (plan-ID 2867) og detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4582 Misjonsveien (plan-ID 2683).

I henhold til kommuneplanen er eiendommen berørt av hensynssone H570_26 for bevaring av kulturmiljø. Trehusbebyggelsen

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

18.03.2026







Lys og innbydende stue med god plass til sittegrupper



Stuen har duse farger og passer til de fleste stiler.



Stuen har utgang til solrik uteplass



Åpen løsning til kjøkkenet gir en god romfølelse.





Koselig sitteplass som en egen sone i stuen.



Naturlig og praktisk plass til spisebord like ved kjøkkenet.





Flott overbygd terrasse



Terrasse med gode solforhold





Delvis åpen, men likevel skjermet kjøkkenløsning



Lyst og stilrent kjøkken med rikelig skap og benkeplass.





Dusj med innfellbare glassvegger gir en god romfølelse



Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Lyst baderom med mørk servant og skuffer under. Speilskap over og stort skap for oppbevaring på siden.



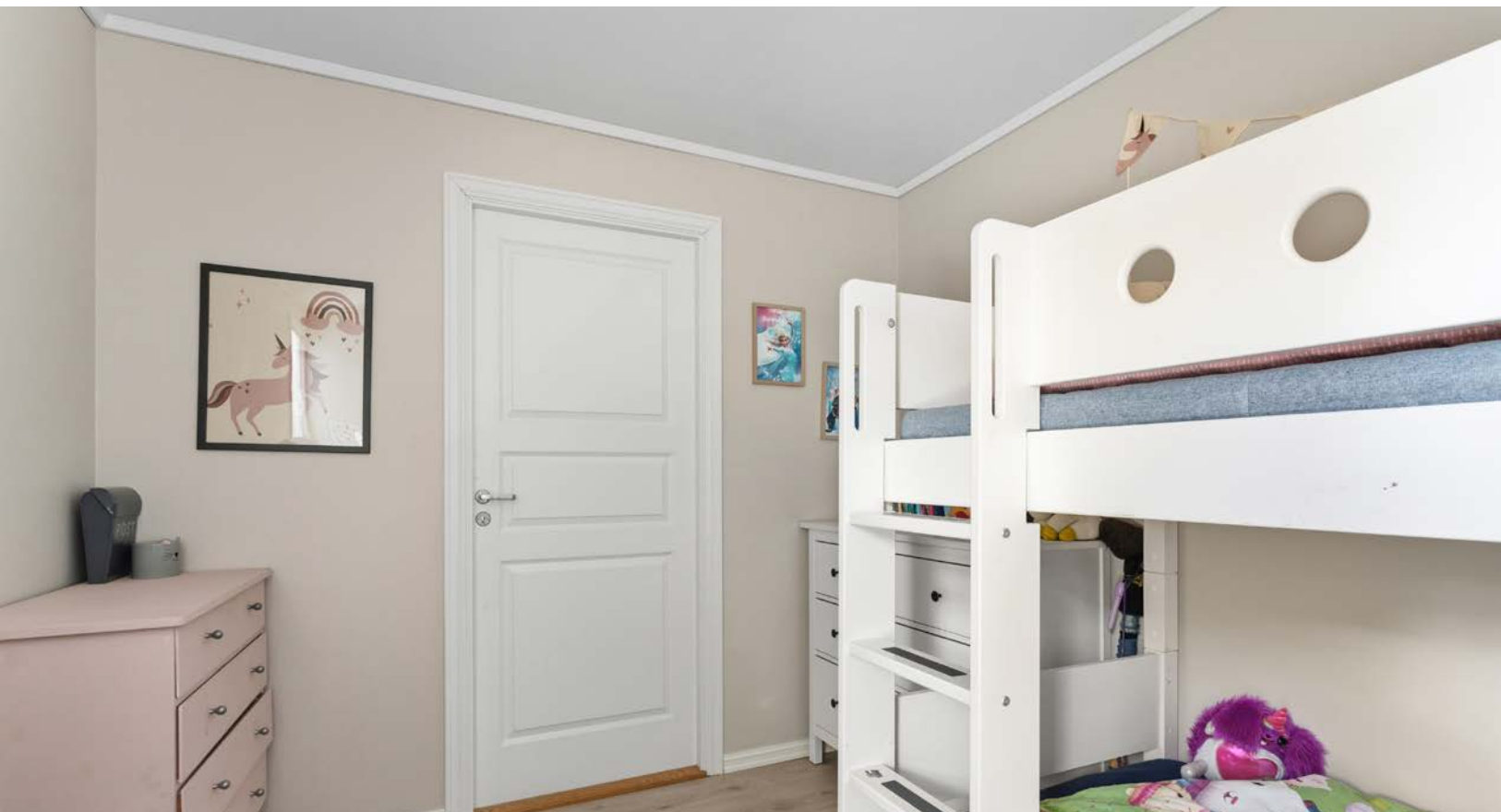
Hovedsoverommet er romslig størrelse og har god plass til stor seng med tilhørende nattbord.



Stor garderobeløsning for oppbevaring av klær på rommet.



Soverom 2



Passer perfekt for små prinsesser!



Soverom 3



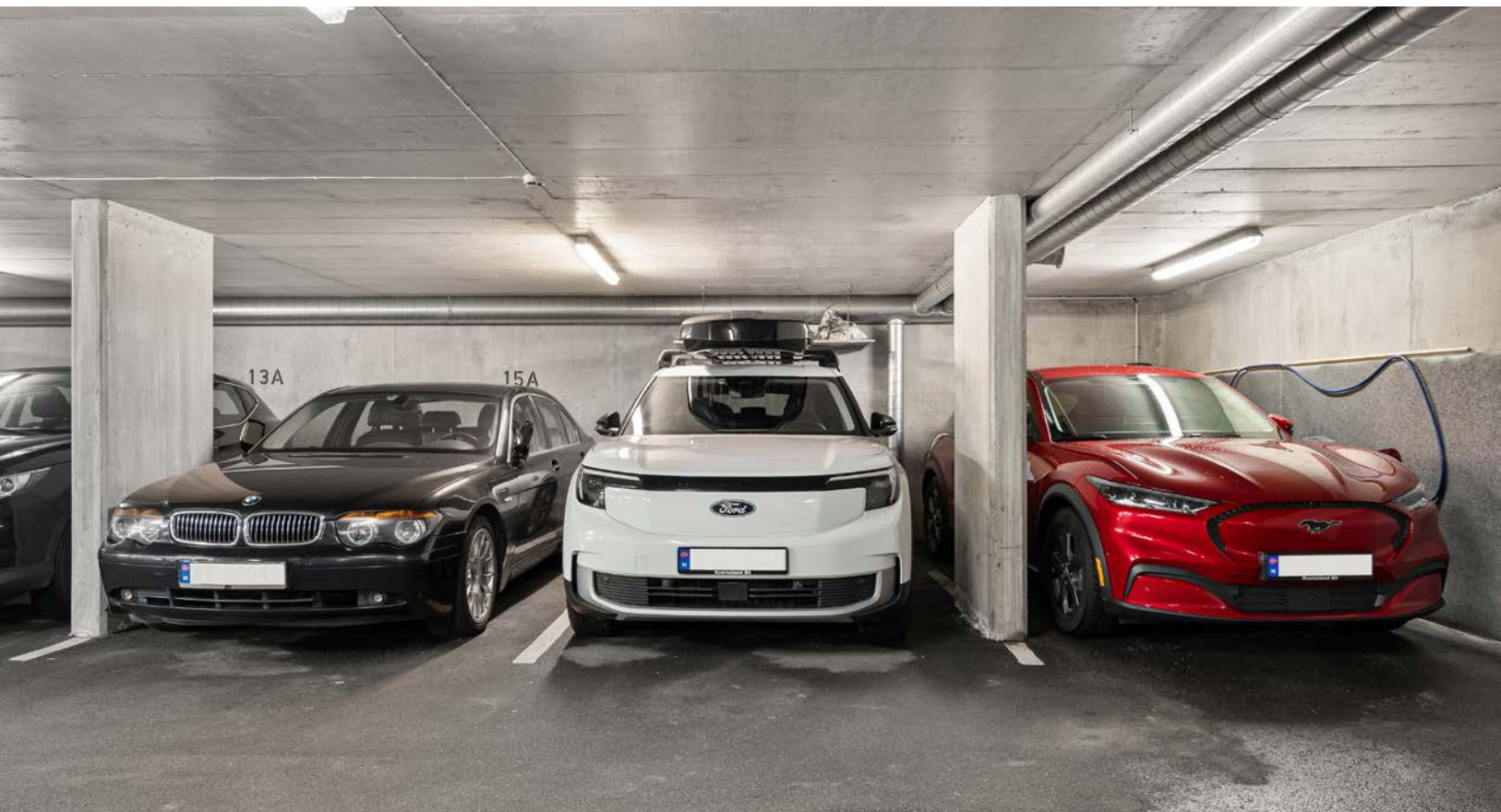
Et allsidig soverom som passer for små og store - gjester eller som kontor.

Terrassen på bakkeplan er romslig og har plass til både utemøbler og grill.





Parkering i lukket anlegg

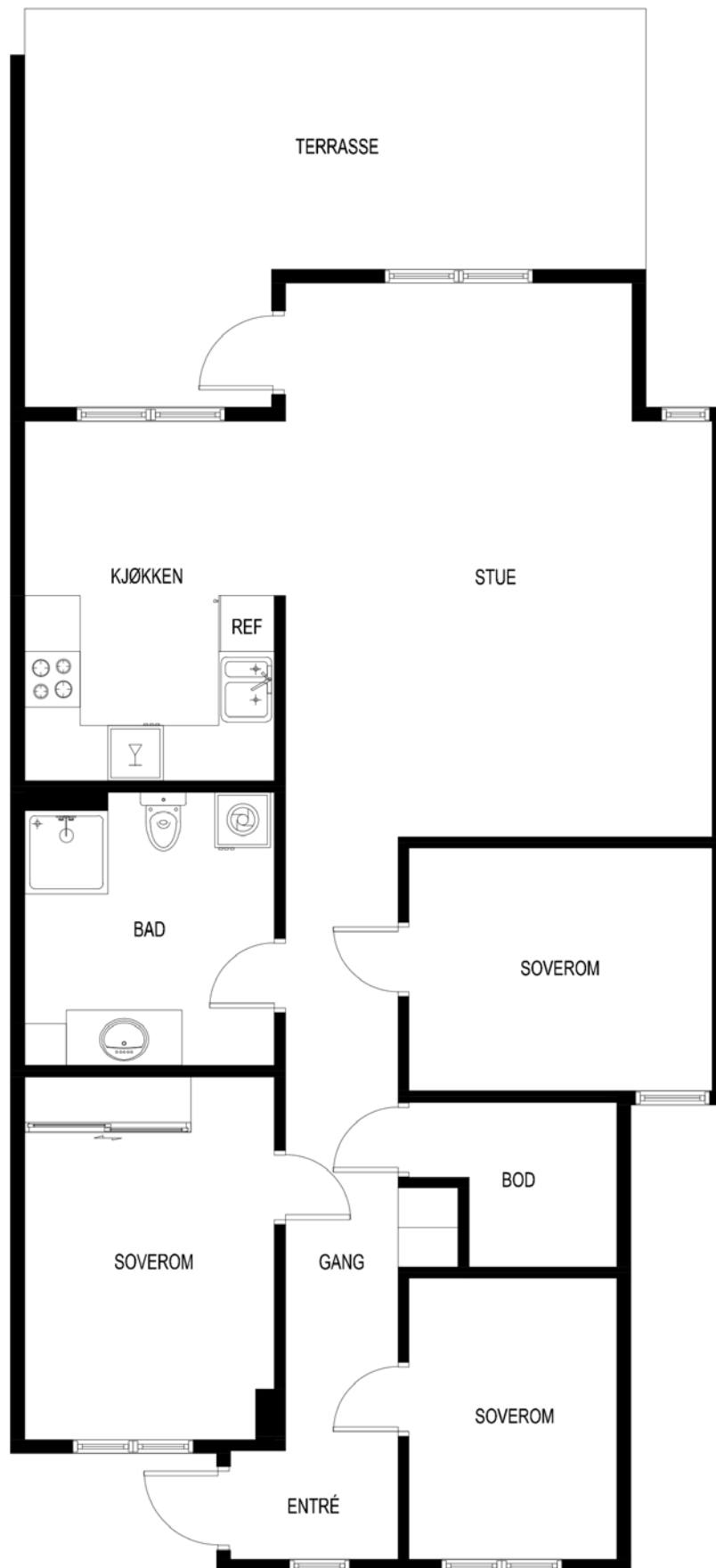


Egen parkeringsplass



Sportsbod





Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Brageveien 11 A, 4026 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 59, bnr. 274, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 21435-2173

Referansenummer: UV2010

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Martin Haarr



ROGATAKST

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

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Martin Haarr

Martin Haarr
Uavhengig Takstingeniør
martin@rogatakst.no
979 39 301



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i 1998 på Tasta i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i vegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i betong. Skrå takform - ikke kontrollert

Leiligheten ligger i 1 etasje og er utstyrt med følgende: Boligen har entre, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 3 soverom. Leiligheten er normalt vedlikeholdt og finnes i normal stand, med slitasje som beskrevet i rapport. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Leilighet - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra 2020

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Det er observert museband og lufting, sjekket tilfeldige plasser

Boligen har trevinduer med to-lags glass. Vinduer er fra byggeår. Åpne/lukkevinduer er funksjonstestet og funnet i god stand.

Malt hoveddør i tre fra byggeår. Det er balkongdør av tre med 2-lags glass fra byggeår

Terrasse med tilkomst fra stue. Utført med terrassebord som dekke. Oppmålt til ca. 22 m2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har parkett og laminat på gulv. Det er betong og malte plater på vegger og i tak.

Boligen har profilerte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet er innredet med:
- innredning med nedfelte servanter

- dusjhjørne med glassvegger
- toalett
- vaskemaskin
Badet har elektrisk vidfte og luftespalte i døren

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger. Innredning med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- stekeovn
- oppvaskmaskin
- platetopp
- kjøll/fryseskap

Hvitevarer er integrerte.

Det ble gjort fuktstøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex MES uten fuktutslag. Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med vannledninger av kobber. Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik. Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenvask

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse fra byggeår. Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad og er ventilert via ventiler i vinduene i resterende rom

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Står i kjøkkeninnredning og er fra byggeår

Boligen har et elektrisk anlegg fra byggeår. Det er automatsikringer og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår. Det er da grunnmursplast, klemplast, drenerende masser og drenerør.

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Det er relativt flatt rundt bygget

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

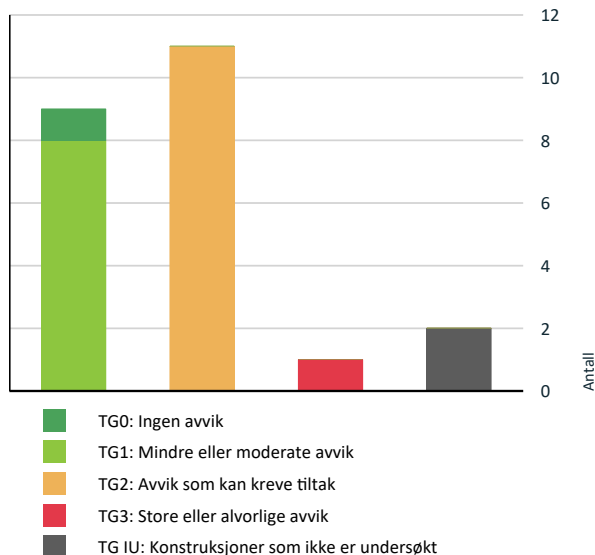
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

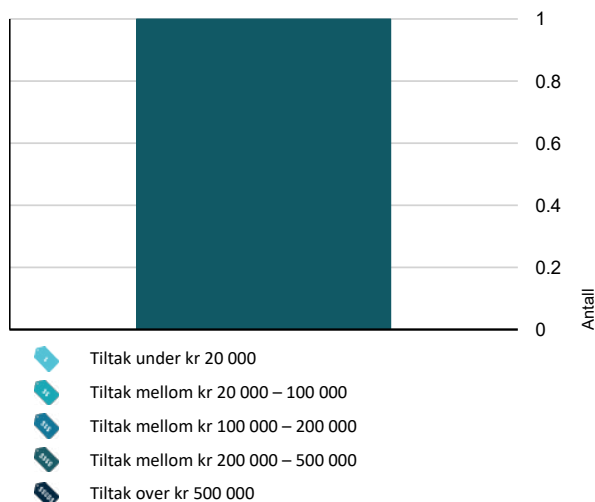
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1998

Kommentar
I følge einendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tekkingen
Det opplyses at taktekkingen er fra 2020

Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra 2020

Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Det er observert museband og lufting, sjekket tilfeldige plasser

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til takkonstruksjon/loft

Vinduer

Boligen har trevinduer med to-lags glass.
Vinduer er fra byggeår.
Åpne/lukkevinduer er funksjonstestet og funnet i god stand.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre årstall, har slitte pakninger og tidspunkt for når glass i vinduer kan punktere nærmer seg.

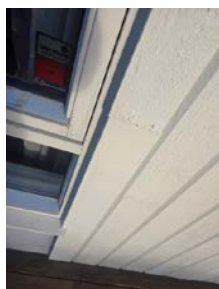
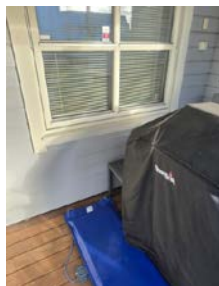
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Kostnader for vedlikehold av vinduer anses å ligge under borettslagets/sameiets ansvar.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malt hoveddør i tre fra byggeår.

Det er balkongdør av tre med 2-lags glass fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre dører med glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører kan skrapes, pusses og males men tidspunkt for utskifting Kostnader for vedlikehold av ytterdører anses å ligge under borettslagets/sameiets ansvar. av dører nærmer seg med tanke på alder.

Kostnader for vedlikehold av ytterdører anses å ligge under borettslagets/sameiets ansvar.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilkomst fra stue.

Utført med terrassebord som dekke.

Oppmålt til ca. 22 m2.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har parkett og laminat på gulv.

Det er betong og malte plater på vegger og i tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i betong og høydeforskjell er målt til 1,5 cm på 3 meter målt i stue, gang og på kjøkken.

Største avvik gjennom hele rom er på 1,8 cm

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Badet har plant gulv og terskel er montert 8 mm over nivå på sluket

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet er innredet med:

- innredning med nedfelte servanter
- dusjhjørne med glassvegger
- toalett
- vaskemaskin

Badet har elektrisk vidfte og luftespalte i døren

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er registrert følgende avvik:

Badet har passert forventet levealder

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er ikke fall på gulvet

Det er sprukne fliser og skruehull i dusjsonen

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt etter fukt i eksisterende hulltaking med normale verdier



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger.
Innredning med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- stekeovn
- oppvaskmaskin
- platetopp
- kjøll/fryseskap

Hvitevarer er integrerte.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.
Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.
Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenvask

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse fra byggeår.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad og er ventilert via ventiler i vinduene i resterende rom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggventiler bør monteres i alle oppholdsrom, slik at rommene er ventilerte

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Står i kjøkkeninnredning og er fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har et elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet alder på anlegget og at det ikke forligger elsjekk de siste 5 år anbefaler jeg kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:

Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Det er da grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dette er ett sameie/borettslagsansvar

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Det er relativt flatt rundt bygget

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Dette er ett sameie/borettslagsansvar

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Dette er ett sameie/borettslagsansvar

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

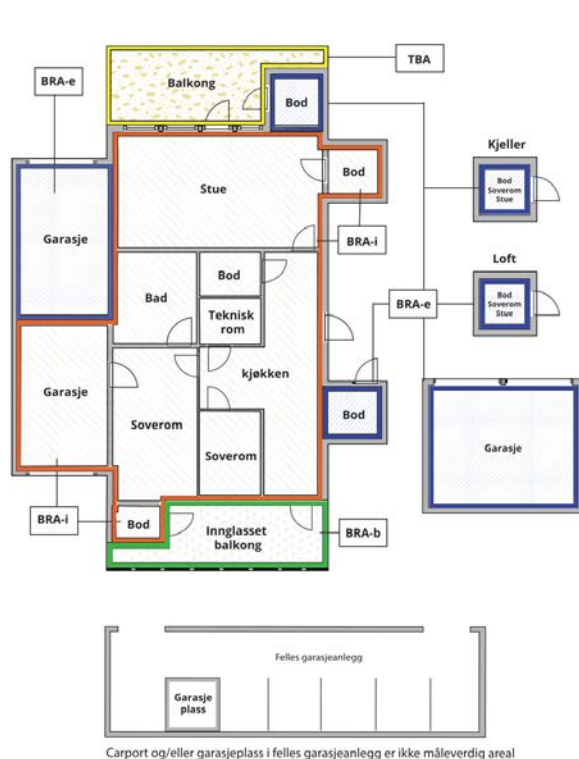
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	89	6		95	22
SUM	89	6			22
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod	Utvendig bod i nabobygg	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Martin Haarr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	274		19	426 m ²	Kartverket.no	Ikke relevant
Adresse Brageveien 11 A							
Hjemmelshaver Bøe Kristoffer							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende på Tasta i Stavanger kommune.
Det er nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker.
Kort avstand til Stavanger sentrum med alt av servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1095B1, og er regulert til annet kombinert formål

Om tomten

Tomten er felleseid.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger sameiebrøk på 91/3859
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Kristoffer Bøe

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brageveien 11A

4026 Stavanger

1103-59/274/0/19



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ikke behov da det er P kjeller under med ventilasjon

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Grunnkart

Adresse: Brageveien 11A, 4026 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/274/0/19

Dato: 2026-03-05

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Brageveien 11A, 4026 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/274/0/19
Dato: 2026-03-05
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Brageveien 11A, 4026 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/274/0/19

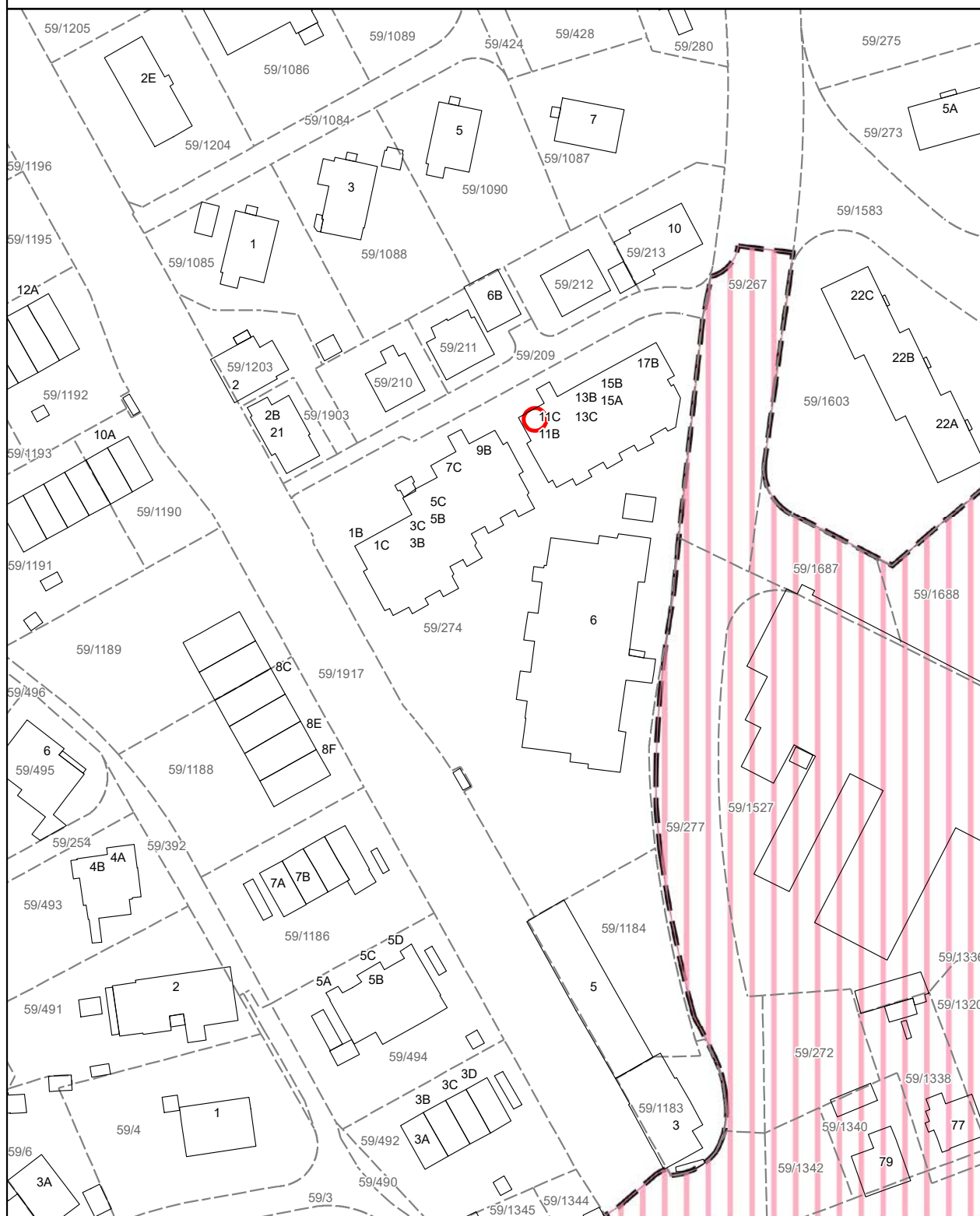
Dato: 2026-03-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2683,2867

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune



Reguleringsbestemmelser for plan id 2678. Detaljregulering av Randabergveien 5

14.10.2024

Vedtatt av Stavanger bystyre 14.10.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Korrigert § 1, 07.11.2024 i henhold til bystyrets vedtak 14.10.2024.

§ 1 Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for næringsbebyggelse i form av kontor samt sikre tilhørende funksjoner som vei, parkering, uteområder mm.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Arkitektur/estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

§ 2.2 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp og felles uterom skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Beplantning skal ikke virke miljøhemmende, dvs. til sjenanse for mennesker med astmatiske eller allergiske plager.

Det skal sikres trinnfri adkomst til felles uteområder.

Kontorlokaler skal planlegges universelt utformet med trinnfri adkomst til fellesområder.

§ 2.3 Støy, adkomst og skilting i anleggsperioden

Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold under anleggsperioden. jf.T-1442. Det må tas hensyn til fremkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter under anleggsperioden. Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det fremgår hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

§ 2.4 Blågrønn faktor

Det stilles krav til en blågrønn faktor på minimum 0,44. Beplantning skal bestå av hardføre arter som vokser i Norsk klima. Det skal ikke anvendes allergifremkallende vekster, og treet foran bygget skal ikke være lønn eller bjørk. Det skal plantes klatreplanter langs den sørvendte fasaden som skal

støttes opp av et stativ som tillates lufting oppover langs veggen for å beskytte kledning.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

- § 3.1 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for hele planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, overvannshåndtering, materialbruk, beplantning, møblering, belysning, sykkelparkering, og andre faste elementer, samt overgang mellom fellesareal og privat uteplass. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplaner skal utarbeides av fagkyndige og sendes til gjennomsyn til kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- § 3.2 Tekniske planer for veg, vann og avløp, trafo, renovasjon og redegjørelse for blågrønn faktor (BGF) utarbeides, og skal være godkjent av kommunen, før igangsettingstillatelse gis.
- § 3.3 Sammen med byggesøknad skal det vedlegges dokumentasjon på at forskriftenes krav, TEK17, til maksimal støy er oppfylt.
- § 3.4 Situasjon vedrørende forurenset grunn skal undersøkes før det gis igangsettingstillatelse. Ved funn av forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av Stavanger kommune ved fagavdeling for renovasjon.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 BNI - Næring

Det tillates oppføring av byggverk til kontor. Inngangsparti som henvender seg mot Randabergveien skal ikke ha dører som vender utover.

Maksimal %-BRA er 245%. Areal for parkeringskjeller medregnes ikke

i BRA. Det tillates 4 etasjer i tillegg til parkeringskjeller.

Maksimal gesims før taket brytes er +58,8. Taket skal skrås innover med maksimal gesimshøyde på +63,8. Takflatene skal fremstå som separerte tak og det tillates ikke en kontinuerlig takgesims på langs av bygget. Det tillates rekkverk av glass på taket med høyde 1.2m som skal fungere som støyskjerm av takterrasse.

På tak tillates det trapperom og heisbygg. Trapperom tillates med maksimal

gesims på +65,6 m og er avgrenset av regulert høyde som vist på plankartet. Det tillates i tillegg ett heis-oppbygg med maksimal høyde +66,7 m. Heis-oppbygg skal være et underordnet visuelt element i bygningsvolumet.

Det skal etableres uteoppholdsareal på takterrasse som er felles for BNI. Det skal opparbeides minimum 130 m² sedum på takets østside. Tak skal opparbeides med minimum 40 m² øvrig beplantning. Takterrassen skal være avgrenset med rekkverk som er trukket inn fra Christian Bjellands gate med minimum 4,0 meter.

Materialvalg og utforming:

- Byggets fasade skal deles inn i tre volumer slik at det fremstår som et bygg bestående av tre deler. De tre delene skal skilles av inntrukne partier i et kontrasterende material og farge.
- Byggets fremskutte deler (de tre hoveddelene) skal kles i stående trekledning. Denne skal behandles slik at trematerialets struktur er synlig, dvs. med beis, olje, naturlig gråning e.l. Det skal etterstrebtes å holde treet naturlig farget harmonisk med resten av byggets materialpalett.
- Trappoppbyggene og heisoppbygg skal kles i materialer som harmoniserer med bygget for øvrig og skal forsøkes gjort minst mulig synlig i bybildet
- De inntrukne delene av bygget samt byggets sokkel og base, skal være i tegl av en mørk brun eller rødlig farge. Det tillates ikke grå/hvit eller sort tegl. To av takene skal ha en varm fargetone og tekkingen skal være takstein, fargede plater eller farget falsert metall. Det tillates ikke takstein med høy glansgrad. Takflatene skal ha en farge og skal ikke være grå. En av takflatene (fortrinnsvis den midterste) skal være i en annen farge enn de to andre takflatene.
- Den offentlige trappen og hovedinngang i 2. etasje skal være riktig belyst med innfelt belysning under utkraget bygningsdel. Rekkverket langs den offentlige trappen skal være i farget metall og av en enkel utforming.

Byggets sørfasade skal opparbeides med klatreplanter med tilstrekkelig jordsmonn på bakkeplan. Byggets sørfasade skal kun ha vindu i fjerde etasje. Byggets nordfasade skal ha vindu i andre, tredje og fjerde etasje.

Parkering skal finne sted i felles parkeringskjeller. Det skal avsettes maksimalt 7 parkeringsplasser hvor 2 av disse skal være avsatt til HC-parkering. Alle parkeringsplasser skal ha lademulighet.

Det skal etableres minimum 59 sykkelparkeringsplasser i parkeringskjeller og 8 gjesteparkeringsplasser fordelt ved inngangspartiet mot Randabergveien og trappene mot Christian Bjellands gate.

Det skal etableres renovasjonsløsning for BNI i parkeringskjeller med adkomst fra parkeringskjeller.

Bygget skal oppføres med en kombinasjon av grønt/blått tak.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Adkomst

Adkomst til parkeringskjeller, BNI, skal skje via Christian Bjellands gate.

§ 5.2 Gangveg

Det skal etableres forbindelse mellom Chr. Bjellands gate og Randabergveien med trapp i o_GGI. Materialkvalitet og belysning skal godkjennes av kommunen.

Den offentlige trappen skal konstrueres i bestandige og solide materialer som krever lite vedlikehold. Trappen skal overdekkes. Frihøyde over trapp skal være minimum 2,7m.

§ 6 Hensynssoner

§ 6.1 Frisikt H140_ 1, H140_ 2

I område regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5m-3m over tilstøtende gangfelt/veibane.

§ 7 Bestemmelsesområde

§ 7.1 Det tillates opparbeidelse av parkeringskjeller, trapper, ramper og søppelrom innenfor bestemmelsesgrense #BGI.

§ 8 Rekkefølgekrav

§ 8.1 Trapp mellom Christian Bjellands gate og Randabergveien, plassert i o_GGI, skal ferdigstilles før brukstillatelse kan gis.

§ 8.2 Vann og avløp skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

§ 8.3 Tekniske planer som berører fv. 4570 skal oversendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak.

**1095B1, Bebyggelsesplan for felt D innenfor reguleringsplan 1095
GNR. 59 BNR. 1836, 1832, 1198, 274, CHR. BJELLANDS GATE, STAVANGER**

Plankartet i VG innsyn viser bare formålsflate tilsvarende det som var vist i reguleringsplanen for feltet.

For detaljering av bebyggelsesplanen se kartfolie, arkivnr. VI-4-9

Kartfolien viser planlagt bebyggelse m.m.

Utbyggingsbestemmelser til 1095B1

Datert 09.01.1995.

Revidert 29.11.95.

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 14.12.95.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til de stadfestede reguleringsbestemmelsene fra 24.04.1985 for reguleringsplan 1095.

§ 1

- a Bestemmelsene for felt D i reguleringsplan nr. 1095 gjøres fortsatt gjeldende.
- b Bebyggelsesplanområdet er vist på eget plankart med begrensning. Planområdet avgrenses av Brageveien i nord, Randabergveien i sydvest, bebyggelse i syd og Chr. Bjellands gate i øst.
- c Planens formål er å legge til rette for bolig og ervervsbebyggelse.

§ 2 Bebyggelse.

- a Eksisterende bygg inngår i planen.
- b Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste omriss av planlagte bygg.
- c Bebyggelsen skal være på maksimalt 3 normale boligetasjer over terreng.
- d For bebyggelsen langs Brageveien, kan den maksimale gesimshøyde på inngangssiden være 8,50 m over 1. boligetasjes inngangsnivå.
- e For bebyggelsen langs Chr. Bjellands gate kan den maksimale gesimshøyden på inngangssiden være på 10,5 m over veiplanets nivå.
- f Bebyggelsen skal oppføres med saltak, med maksimal takvinkel på 10 grader.
- g Ved detaljprosjektering kan dog mindre justeringer som forskyvninger av vegggliv, endring av gesimshøyde og takvinkel tillates.

§ 3 Parkering.

- a Stavanger kommunes parkeringsnorm legges til grunn for opparbeidelse av parkeringsplasser.
For boligbebyggelsen opparbeides det 1,5 bilplass pr. bolig i fellesanlegg. For detaljhandel opparbeides det minimum 2,5 bilplass pr. 100 m2 butikkareal (detaljhandel).
- b Parkering skal skje i fellesanlegg. Biloppstillingsplasser og boder for boligbebyggelsen skal fortrinnsvis legges under terreng eller bebyggelse.

§ 4 Støy.

- a Det skal foretas støyberegning for maksimalt tillatt støynivå for boligarealene og utendørs oppholdsarealer.
Det opparbeides nødvendig støyavskjerming slik at kravene til maksimalt tillatt støynivå overholdes.

§ 5 Felles utearealer.

- a Det skal opparbeides lekeplass i henhold til Miljøverndepartementets normer. Plan for lekeplass skal godkjennes av parksjefen, og lekeplassen skal være ferdig opparbeidet ved innflytting.
- b Det skal utarbeides for godkjennelse av kommunen egen opparbeidelsesplan i målestokk 1:200 med beskrivelse av beplantning, grøntområder, gangveier, trapper, ramper, lekeplasser, murer, avskjerming mellom privat og offentlig areal, støyvoll etc.

§ 6 Når disse bestemmelsene er stadfestet kan det ikke opprettes private servitutter innenfor planområdet.

Tilleggsbestemmelser vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 14.12.95:

§ 7

Byggetillatelse skal ikke gis før det foreligger vedtatte planer for gjennomføring av tilfredsstillende trafikkavvikling, enten i samsvar med gjeldende reguleringsplan, eller ved eventuell revidert plan for kryss Christian Bjellands gate/Solandsbakken.

§ 8

Det tillates ikke innflytting i leilighetene og butikken før utendørsanlegget inkl. gang-/sykkelvei i Christian Bjellands gate og opparbeidelse av Brageveien er ferdig opparbeidet og godkjent.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL
DETALJREGULERINGAPLAN 2562 –
BOMSTASJON FV 446 RANDABERGVEIEN, TASTA BYDEL**

Vedtatt av Stavanger bystyre 31.08.2015 i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

§ 1.0 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for bomstasjon. Området reguleres etter plan- og bygningsloven § 12-5 til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Kollektivholdeplass

BESTEMMELSESONMRÅDER (pbl § 12-7)

- Anlegg og riggområde

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Materialer

2.1.1 Tekniskskap, portaler og synlige tekniske installasjoner skal være iht. kommunens norm i forhold til fargevalg.

§ 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Plan 301 med tilhørende bestemmelser gjelder fortsatt innenfor areal regulert til boligbebyggelse så frem planen ikke strider mot bestemmelser fastsatt i denne planen.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

4.1 Generelt

4.1.1 Plan 2038 med tilhørende bestemmelser gjelder fortsatt innenfor areal regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur så frem planen ikke strider mot bestemmelser fastsatt i denne planen.

4.2 Fortau

4.2.1 o_F1 og o_F2 reguleres til offentlig fortau.

4.2.2 Innenfor areal regulert til fortau tillates det etablert teknisk utstyr i forbindelse med bomstasjon f.eks. portaler, signalstolper, skilt m.m.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

4.3.1 Innenfor o_AVT1 tillates det etablert teknisk utstyr i forbindelse med bomstasjon f.eks. portaler, signalstolper, skilt m.m. I tillegg tillates det mur og støyskjerm.

4.3.2 Innenfor o_AVT2 tillates det etablert teknisk utstyr i forbindelse med bomstasjon f.eks. portaler, signalstolper, skilt og teknisk skap m.m. I tillegg tillates det mur og støyskjerm.

§ 5.0 BESTEMMELSESONRÅDER (pbl § 12-7)

5.1 Anlegg- og riggområde

5.1.1 Området regulert til midlertidig anlegg- og riggområde kan brukes som midlertidig anleggsvei, masselager, oppstilling av maskiner, riggområde og trafikkareal for gående. Formålet midlertidig anlegg- og riggområde opphører og skravuren fjernes fra planregisteret når veganlegget er overtatt til planlagt bruk og senest 6 måneder etter endt anleggsperiode.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.



Skatteetaten

Dato
05.03.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Gnr 59 Bnr 274 Fnr 0 Snr 19

Eiendommens adresse:

Brageveien 11A, 4026 STAVANGER

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 148 757 Som sekundærbolig: kr 4 595 028
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	10.03.2026	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

59	59	Bnr:	274	Fnr:		Snr:	19
Adresse:	Brageveien 11A						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahypothet	2 terminer ☐	12 terminer ☒
-----------------	--	--

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

[illegible]

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 05.03.26 Side 1 av 2

Sameiet Bragetunet	V ³ r ref.:	576/19
Brageveien 11 A	Type:	Eierseksjonssameie
4026 STAVANGER	Eiere:	Kristoffer Brge
Organisasjonsnr: 979 512 627	Seksjonsnr:	19

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 249	
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 485
Tilleggsytelser:	Altibox TV-pakke	529
	Verisure brannalarm	235

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	147 911	Gjeld siste ³ rsoppg.:	151 122
Klient ajourf. l ³ n:	5 940 748,35	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	5 940 748

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16362370470, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.03.2026: 6.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 05.03.2026: 5 940 748

Andel av saldo: 147 911

Første termin: 28.09.2020 Første avdrag: 28.06.2021 (siste termin 28.06.2040)

Pt.rente

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Andreas Nielsen

Adresse: Chr.Bjellandsgt.6, L.10

Postnr/-sted: 4026 STAVANGER

Telefon: Mob.: 91163563

E-post: bragetunet@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.03.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	5 444	Gjeld:	151 122	Andre inntekter:	191
		Utgifter:	11 619		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 19		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2004
G³ rds/broksnr: 59/274
Bygningstype: BLOKK/TERRAS

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0006345183
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei	BRA	91
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 05.03.26 Side 2 av 2

Sameiet Bragetunet	V³ r ref.:	576/19
Brageveien 11 A	Type:	Eierseksjonssameie
4026 STAVANGER	Eiere:	Kristoffer Brje
Organisasjonsnr: 979 512 627		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Br³k 91
Fasiliteter:			

- 3 bygninger med totalt 38 boligeseksjoner og en n³ ringssesksjon.
- Sameiet har avdelingsregnskap
- Har vaktmestertjenester.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte sameier
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.
- Avtale med Verisure for brannalarm i alle leiligheter. Beboere som ³nsker avtale om innbruddsalarm i tillegg til brannalarm, m³ selv inng³ avtale om dette. Ny eier m³ kontakte Verisure og melde deres kontaktinformasjon til dem.
- Lading av elbil er mulig i egen ladestasjon. Kontakt styret for mer informasjon og gjeldende retningslinje.
- Heis til leiligheter som har adresse Chr. Bjellandsgt. 6.
Disse leilighetene betaler tillegg i fellesutgiftene for sevice/vedlikehold av heisen.
- Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbr³k. Dette inneb³r at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³per ved eierskifter. K³per skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BRAGETUNET

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn	4
1-1 Navn og formål	4
1-2 Hva sameiet omfatter	4
2 Rettslig råderett	4
2-1 Rettslig råderett	4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
3-1 Rett til bruk	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
3-3 Ordensregler	5
4 Parkering	5
4-1 Organisering	5
4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	7
6-1 Felleskostnader	7
6-2 Strøm	8
6-3 Forsikring	8
6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	8
6-5 Heftelsesform	8
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	8
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	8
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	8
8 Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret - sammensetning	8
8-2 Styrets oppgaver	9
8-3 Representasjon og fullmakt	9
9 Årsmøtet	9
9-1 Myndighet	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	9
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	10

9-5 Møteledelse og protokoll	10
9-6 Stemmerett og fullmakt	10
9-7 Beslutninger på årsmøtet	10
10 Elektronisk kommunikasjon	11
11 Ugildhet og mindretallsvern	11
11-1 Ugildhet	11
11-2 Mindretallsvern	12

1 Navn

1-1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Bragetunet. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av bygg 1, 2 og 3 på eiendommen gnr. 59 bnr. 274 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen pluss tilleggsareal.

Seksjonerte tilleggsdeler for boligseksjonene omfatter:

- Bod
- Utvendig balkong eller terrasse på mark
- Parkeringsplass

Hva gjelder terrasser/balkonger, er det kun plattingen som er tilleggsareal til den enkelte bruksenhet. Den ytre rammen for disse, så som reisverk, rekkverk, hekk til fellesområder mv. er å anse som fellesareal. Likeså er garasjens vegger, tak og de deler av gulver som ikke er angitt som tilleggsareal, fellesareal. Tilleggsarealet til den enkelte bruksenhet er angitt i egen skisse.

Hva gjelder næringsseksjonen skal denne ha 26 parkeringsplasser og adkomstveier til disse beliggende på eiendommens søndre del. Det avgrensede areal fremgår av skisse. Næringsseksjonen har rett til tilgang til felles el. hovedtavle, brannmeldesentral og telefoninntak.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering

4-1 Organisering

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til de enkelte seksjoner.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Styret anviser leverandør.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdelar. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) tilsyn og renhold av balkongene (gjelder kun eiere av leiligheter med balkonger)

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Næringsseksjonen er alene ansvarlig for vedlikehold av alle arealer innenfor næringsseksjonen, samt for eget ventilasjonsanlegg og eget vann og avløp og andre tekniske innretninger som utelukkende benyttes av næringsseksjonen.

Videre er næringsseksjonen alene ansvarlig for drift (så som vask og renhold) og vedlikehold av alle arealer innenfor eget ventilasjonsanlegg, innkjøring, herunder utvendig vedlikehold av fasade ved innkjøring, garasjeport og snømåking/strøing, tak (membran) over garasjeporten og andre tekniske installasjoner som utelukkende benyttes av denne.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er

til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett samt brannalarm fordeles med lik andel per seksjon.

Fordeling etter sameiebrøk gjelder med følgende unntak:

1. boligseksjonene er alene ansvarlig for innvendig vedlikehold av fellesareal, samt for eget ventilasjonsanlegg og andre tekniske innretninger som utelukkende benyttes av boligseksjonene

boligseksjonene er alene ansvarlig for drift (blant annet vask, renhold og snømåking) og innvendig vedlikehold av eget vann og avløp, sykkelbod, avfallsrom og trappehus, samt for øvrig fellesareal som inngår i boligseksjonenes bruksenhet eller tilleggsareal.

Felleskostnader knyttet til dette fordeles internt mellom boligseksjonene etter sameiebrøk.

2. Eierne av boligseksjoner i Bygg 3 er alene ansvarlig for kostnader til drift og vedlikehold av callinganlegg og heis i Bygg 3. Slike kostnader utlignes med like deler på hver av eierne av boligseksjonene i Bygg 3 og innkreves for øvrig som bestemt for felleskostnadene.

(2) For skade på ethvert fellesareal kan styret, eventuelt den som har eksklusiv bruksrett og således vedlikeholdsplikt til det aktuelle fellesareal, kreve at den som har påført skaden eller på annen måte er ansvarlig for de som har påført skaden, bekoster reparasjon av denne.

(3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Strøm

Strømforsyning til bolig- og garasjeseksjonen skjer i henhold til direkte avtale mellom leverandør og sameiet, og den enkelte seksjonseier belastes for forbruk registrert på egen måler, likevel slik at hver seksjonseier hver måned skal innbetale et akontobeløp som fastsettes av styret basert på antatt forbruk.

6-3 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Ekstraordinære påkostning må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-5 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som består av tre styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Valget ordnes slik at styreleder er på valg det ene året og to styremedlemmer er på valg neste år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

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

(5) Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet.

8-3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det

ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- godtgjørelse til styre og revisor
- oppnevne valgkomité, som velges for ett år om gangen

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

(3) Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Det samme gjelder seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail:

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BRAGETUNET

Basert på Huseiernes Landsforbunds husordensregler for rom og bolig

Vedtatt på årsmøte 23.03.2023

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

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

Det er ikke lov å tørke tøy ute på balkongene, kun bruk av lavt tørkestativ som ikke synes over kant på balkongen. Ikke lov å montere varmpumper, sette opp skilt, automat, antenne eller male utvendige vegger eller vinduer.

Det er ikke lov å kaste sigarettene fra balkongene eller på fellesområdet.
Det er forbudt å slå ball eller spille fotball inne i fellesområdet.

2. Støy

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

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2300 til 0700.

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

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

3. Skader og forsikring

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Seksjonseier er ansvarlig for bekjempelse av skadedyr.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger eller svalganger, men i egne boder eller anviste plasser. El-sykler lades på anvist plass.

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

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall/plast plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp legges i respektive beholdere..

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Farlig avfall –små elektriske ting etc – kan kastes i rød boks i søppelrommet.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er ikke lov å lufte dyr i hageområdet. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

8. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Korttidsparkering i Brageveien er kun for sameiets beboere og gjester.

9. Brudd på ordensreglene

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

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Bragetunet.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Torsdag 03.04.2025, kl. 18:00

Kampen Kirkestue

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Bragetunet

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 60000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Henning Løland 1 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Espen Henriksen 1 år

Kristoffer Bøe 1 år

5.3 Valg av valgkomité

Forslag til valgkomite.
Kari og Beate?

576 Sameiet Bragetunet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 269 828	1 140 504	1 398 960
Innbetalt felleskostnader nY ring		113 124	113 124	118 755
Leieinntekt garasje		8 400	0	8 400
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		326 436	323 244	328 800
Lading el-bil		22 471	20 240	25 000
Sum Inntekter		1 740 259	1 597 112	1 879 915
Kostnader				
Styrehonorar, lynn etc.	1	68 460	68 460	68 455
Forretningsfjrrerhonorar		96 900	92 460	101 900
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		27 310	26 935	26 900
Revisjonshonorar	2	10 318	9 500	10 600
Vaktmestertjenester		208 935	194 608	215 000
Drift og vedlikehold	3	181 129	610 920	244 400
TV og/eller internett		331 744	324 913	324 368
Forsikringer		155 562	147 348	148 800
Energi/strym		92 313	91 919	80 000
Administrasjonskostnader		28 594	13 932	24 000
Sum kostnader		1 201 265	1 580 995	1 244 423
Driftsresultat		538 994	16 117	635 492
Finansielle poster				
Renteinntekter		9 887	19 749	11 000
Kundeutbytte		15 688	14 671	14 300
Rentekostnader		432 158	378 804	423 000
Netto finanskostnader		406 582	344 384	397 700
Resultat	4	132 412	-328 267	237 792

576 Sameiet Bragetunet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 312	4 826
Forskuddsbetalte kostnader		70 775	43 221
Andre fordringer		262	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		201 414	314 459
Sum omløpsmidler		275 764	362 506
SUM EIENDELER		275 764	362 506

Balanse 2024

576 Sameiet Bragetunet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-5 995 004	-6 127 416
Sum egenkapital	5	-5 995 004	-6 127 416
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	6	6 180 288	6 397 762
Sum langsiktig gjeld		6 180 288	6 397 762
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 736	4 873
Leverandørgjeld		72 989	71 908
P ³ l ³ p ³ ne renter		4 627	4 627
Annen kortsiktig gjeld		8 129	10 752
Sum kortsiktig gjeld		90 481	92 160
Sum gjeld		6 270 768	6 489 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 764	362 506

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Andreas Nielsen
Styreleder

Eirik Havkrog
Styremedlem

Henning Ljland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Andre poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på årsregnskapet.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum personalkostnader	68 460	68 460

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	75 370	257 518
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	31 789	278 474
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 747	8 045
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	1 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	66 222	65 384
Sum	181 129	610 920

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	132 412	-328 267
Avdrag på lån	-217 474	-222 413
Endring arbeidskapital	-85 062	-550 680
Omløpsmidler	275 764	362 506
Kortsiktig gjeld	90 481	92 160
Arbeidskapital	185 283	270 346

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, nN ring	-318 931	46 146	-365 077
Sameiekapital, seksjonseiere	-5 676 074	86 266	-5 762 340
Sum Egenkapital	-5 995 004	132 412	-6 127 416

Sameiet har per 31.12.24 negativ egenkapital p³ grunn av tak og fasaderenovering i 2020. Kostnaden ble finansiert med l³ neopptak. L³ net er fordelt p³ samtlige seksjonseiere. Fremtidig driftsoverskudd og nedbetaling av sameiets l³ n vil redusere den negative egenkapitalen fremover.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16362370470
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	6.85 %
Beregnet innfridd:	28.06.2040
Opprinnelig l ³ nebeløp:	7 700 000
L ³ nesaldo 01.01:	6 397 762
Avdrag i perioden:	217 474
L ³ nesaldo 31.12:	6 180 288
Saldo 5 ³ r frem i tid:	4 840 618

Avdelingsregnskap

	Bolig	NJ ring	Total
<u>Inntekter</u>			
Innbetalt felleskostnader	1 269 828	0	1 269 828
Innbetalt felleskostnader NJ ring	0	113 124	113 124
Leieinntekt garasje	8 400	0	8 400
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	326 436	0	326 436
Lading el-bil	22 471	0	22 471
Sum Inntekter	1 627 135	113 124	1 740 259
<u>Kostnader</u>			
Styrehonorar, lønn etc.	62 757	5 703	68 460
Forretningsførerhonorar	88 828	8 072	96 900
Tilleggstjenester forretningsfører	25 035	2 275	27 310
Revisjonshonorar	9 458	859	10 318
Vaktmestertjenester	208 935	0	208 935
Drift og vedlikehold	179 797	1 332	181 129
TV og/eller internett	331 744	0	331 744
Forsikringer	142 604	12 958	155 562
Energi/strøm	92 313	0	92 313
Administrasjonskostnader	26 683	1 911	28 594
Sum kostnader	1 168 155	33 110	1 201 265
Driftsresultat	458 980	80 014	538 994
<u>Finansielle poster</u>			
Renteinntekter	9 064	824	9 887
Kundeutbytte	14 381	1 307	15 688
Rentekostnader	396 159	35 999	432 158
Netto finanskostnader	372 714	33 868	406 582
Resultat	86 266	46 146	132 412

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bragetunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bragetunet

Styreleder	Andreas Nielsen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Eirik Havkrog (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Henning Løland (sign.)	28.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bragetunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bragetunet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: XP2YI-4GEPG-1EQID-CDI5A-7LAV6-DC2YC



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-06 15:25:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XP2YI-4GEPG-1EQID-CDI5A-7LAV6-DC2YC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Bragetunet

Sameiet Bragetunet ligger i Stavanger kommune og består av 39 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 979512627.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Andreas Nielsen

Styremedlem, Henning Løland

Styremedlem, Eirik Havkrog

Varamedlem, Espen Sandgren Henriksen

Varamedlem, Anne Jennison

Styrets arbeid i perioden

Møtevirkksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 12 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Sommerfest i hagen (Beate)

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Drenering garasje. (Kostbart)Terrasse list byttet ut.

Oppfølging av nye beboere.

Elektronisk kommunikasjon i styret.

Tatt i bruk Bateportalen og Email: bragetunet@styremitt.no

HMS-arbeid:

Sendt ut epost om brannsikkerhet til alle beboere.

Styrets planer fremover

Oppfølging av saker ettersom dem kommer.

Kartlegging og utføring av kommede vedlikehold

Er i kontakt med IF om en bedre avtale på forsikring.

Oppfølging av Montasjelaget.

Forsikringsavtale

Sameiet Bragetunet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 79279935.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bragetunet torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Kampen Kirkestue.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Anita Kyed Helle ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Ove Olsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 12 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 12 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Anita Kyed Helle fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 60.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Henning Løland ble valgt til styremedlem for 1 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Espen Sandgren Henriksen og Kristoffer Bøe ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Kari Olsen og Beate Gudbrandsen utgjør boligselskapets valgkomité.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Andreas Nielsen valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Eirik Havkrog valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Henning Løland valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Espen Sandgren Henriksen valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Kristoffer Bøe valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Bragetunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Anita Kyed Helle (sign.)

07.04.2025

Protokollvitne

Ove Olsen (sign.)

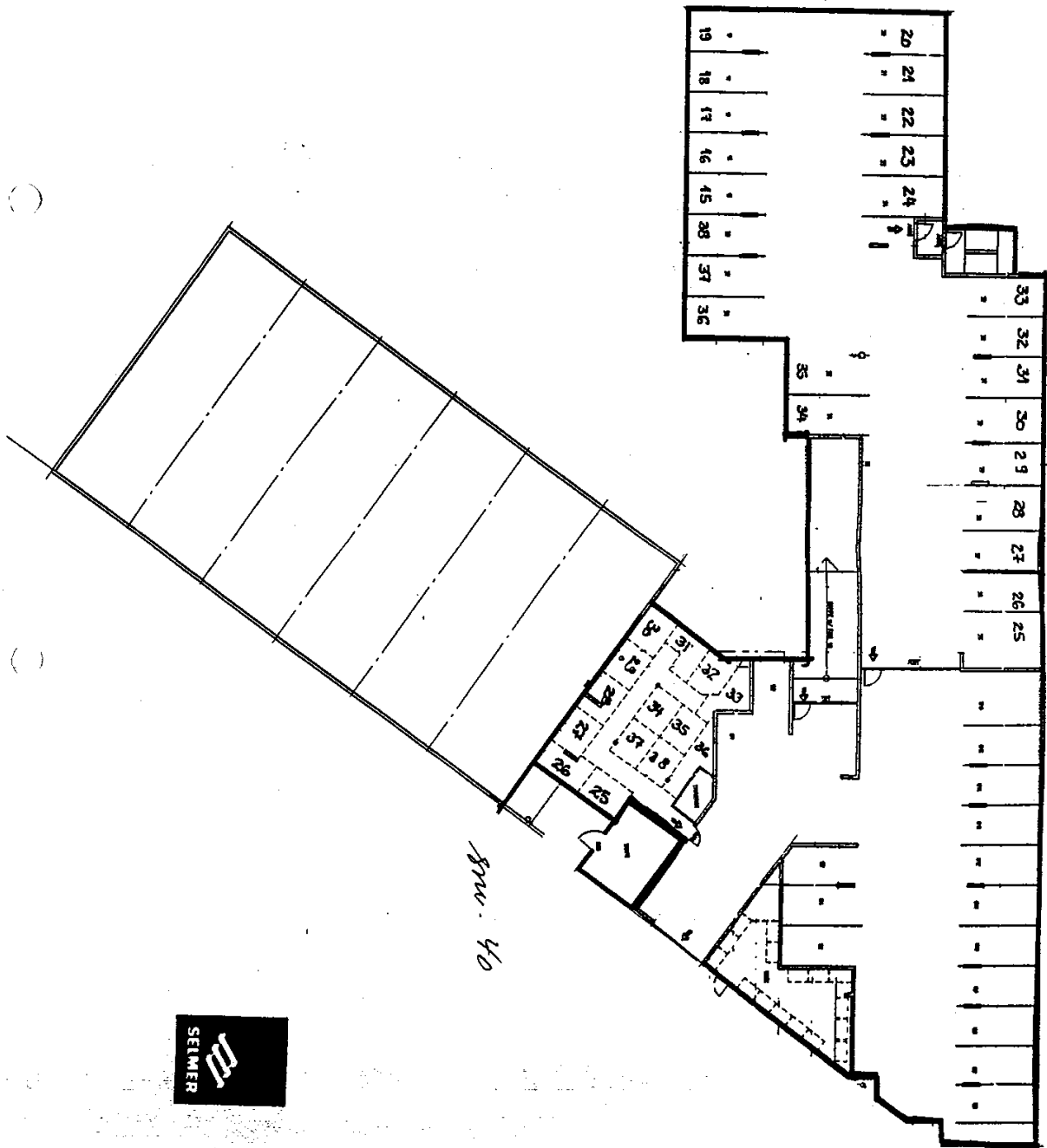
07.04.2025

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING

2 4 SEPT. 1997

J.nr. 97060280 S. ID

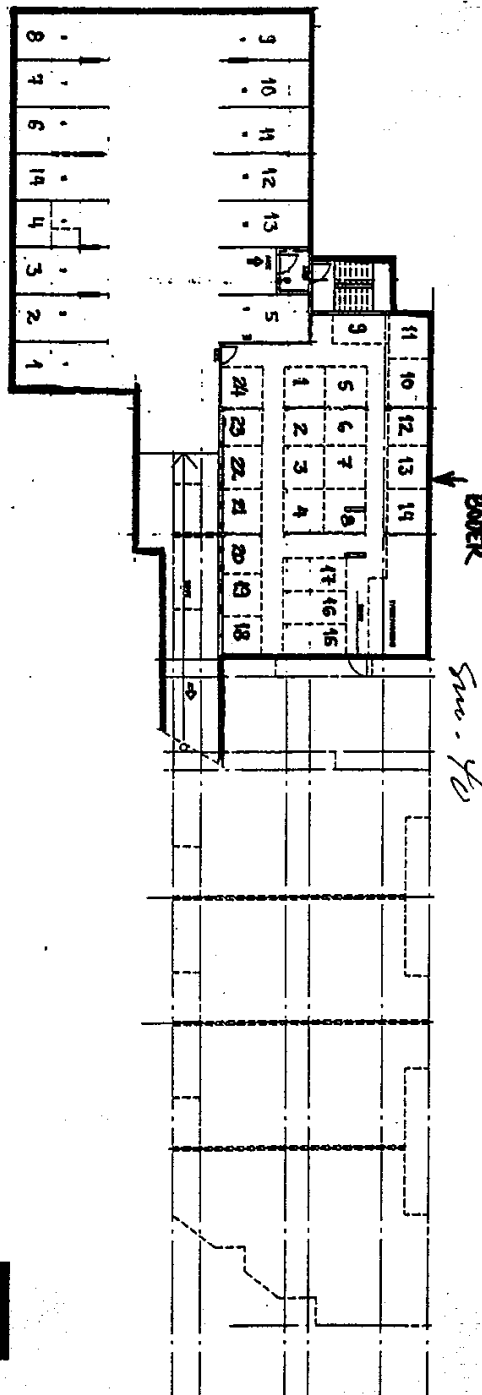
Ark.nr.



24 SEPT. 1997

J.nr. 9706080 S. ID

Ark.nr.





Leilighet type A.



Leilighet type G.

Bygg 1

Leil.nr.	Type	str. m ² BRA	etasje
5	E	85,9	1
10	E	85,9	2
4	D	81,2	1
9	D	81,2	2
14	D	81,2	3
3	C	85,4	1
8	C	85,4	2
13	C	85,4	3
2	B	78,3	1
7	B	78,3	2
12	B	78,3	3
1	A	91,1	1
6	A	91,1	2
11	A	91,1	3

Bygg 2

Leil.nr.	Type	str. m ² BRA	etasje
18	G	98	1
22	G	98	2
17	D	81,2	1
21	D	81,2	2
16	F	81,2	1
20	F	81,2	2
24	F	81,2	3
15	A	91,1	1
19	A	91,1	2
23	A	91,1	3

Bygg 3

Leil.nr.	Type	str. m ² BRA	etasje
25	H	77,3	2
26	I	86,9	2
27	I/spv.	86,9	2
28	I	86,9	2
29	I/spv.	86,9	2
30	I	86,9	2
31	J	77,3	2
32	H	77,3	3
33	I	86,9	3
34	I/spv.	86,9	3
35	I	86,9	3
36	I/spv.	86,9	3
37	I	86,9	3
38	J	77,3	3



Leilighet type J.



Leilighet type D.



BRAGE TUNET

Bragestuen ligger bare 10-20 minutter' gåtur fra Sæviangen i vesten. Turen går gennem Bjergsted og Gamle Sæviangen til rekreative, torget, indkøbscenter og alle de aktiviteter Sæviangen omkring kan tilbyde.



Overblik: Bragestuen ligger mellem Cha. Rindsløkke og Rindsløkkevej, med alle boligfaciliteter på én side. Udviklet og varieret, fra store og boligstørrelser som de er nye boliger og til byplan. Mellem boligerne er der et lille område med et lille indkøbscenter og et lille indkøbscenter og et lille indkøbscenter.

På den anden side er der bare til frimærkene ved Rindsløkke og Sæviangen.



Skolen: Bragestuen ligger nær Sæviangen skole, som er en af de bedste skoler i området. Der er også et lille indkøbscenter og et lille indkøbscenter.

Kommunikation: Overblikket ligger i et område med mange gode kommunikationsmuligheder. Der er også et lille indkøbscenter og et lille indkøbscenter.

Trafikforholdene: Der er gode trafikforholdene i området. Der er også et lille indkøbscenter og et lille indkøbscenter.

Udviklingsmuligheder: Der er gode udviklingsmuligheder i området. Der er også et lille indkøbscenter og et lille indkøbscenter.

Indkøbscenter: Der er et lille indkøbscenter i området. Der er også et lille indkøbscenter og et lille indkøbscenter.

Rekreative: Der er et lille rekreativt område i området. Der er også et lille indkøbscenter og et lille indkøbscenter.



Byggruppen: Bragestuen består af tre bygninger med totalt 38 boliger. Lejlighederne er i 3 forskellige størrelser med gode muligheder for opbevaring af møbler. Størrelsen varierer fra 77-98 m² og ligger på en plan. Alle lejligheder har et stort eller stort. Indretning er mere og mindre. Lejlighederne har et stort og et stort. Indretning er mere og mindre. Lejlighederne har et stort og et stort.



Finansiering: Udvikleren har et stort og et stort. Indretning er mere og mindre. Lejlighederne har et stort og et stort. Indretning er mere og mindre. Lejlighederne har et stort og et stort.





Vedlegg E1

Plateskilt
m/ PVC dekor
127 x 492 cm

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	U 2 SEPT. 2010
S.nr. 10/9423	J.nr. 49863/10
Avd. KB	Arkivkode L42

Vindusfolie
40 cm høy.
Påmontert
logo.

95 x 195 cm

Alu. plate m/ foliedekor.





Vedlegg E2

60 x 442 cm

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	02 SEPT. 2010
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode

Vindus folie
40 cm høy.




 Dato: 28.06.10
 Kunde: Rimi Bragertunet
SKILT design
Dette bildet kan ikke publiseres, kopieres eller på annen måte benyttes uten vårt samtykke



Vedlegg E3

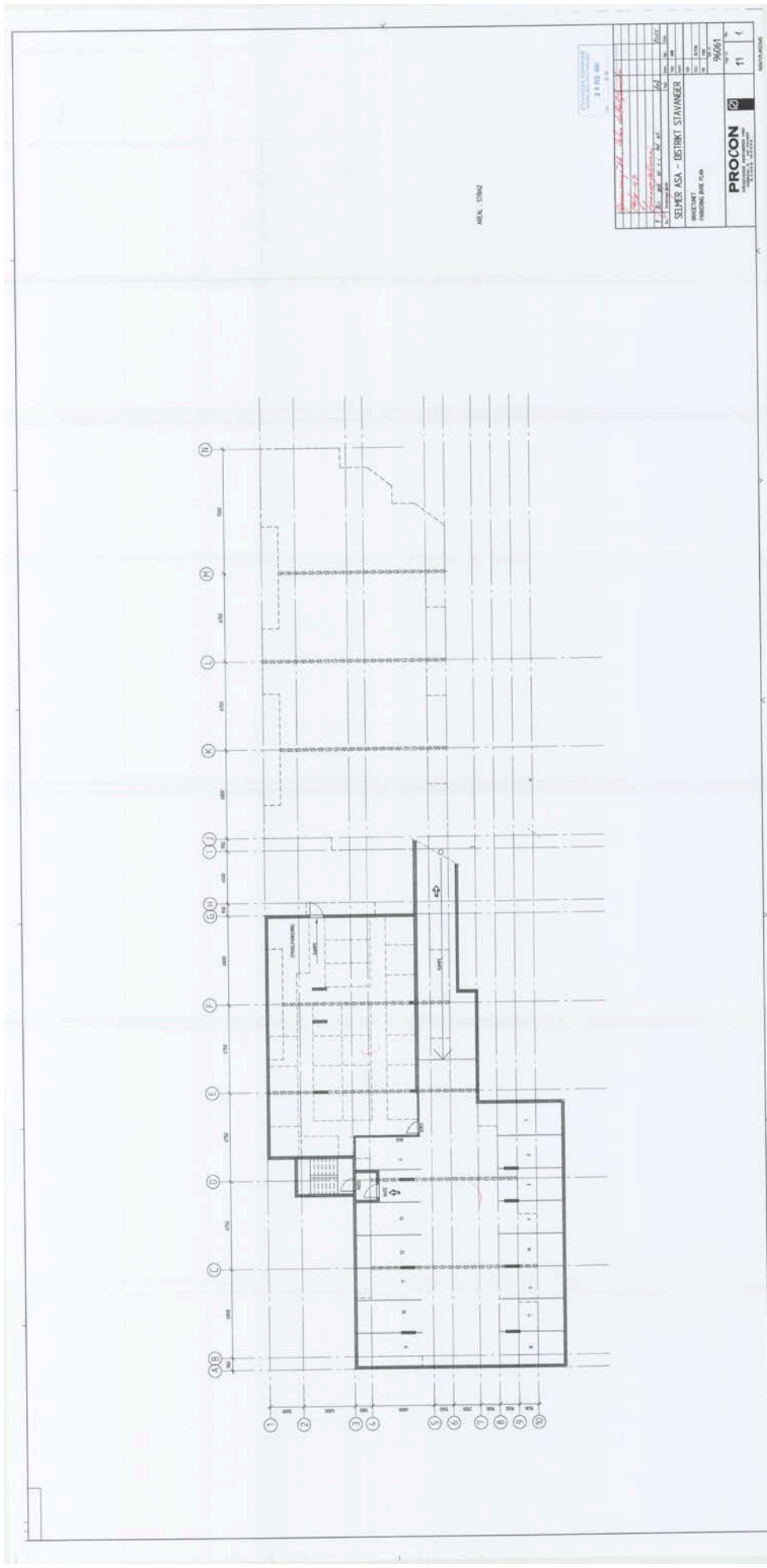
50x100 cm
Plateskilt
Alu. m/ folie-
dekor.

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	02 SEPT. 2010
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode



SKILT design
28.06.10 Rimi Bragertunet
Dette bildet kan ikke publiceres, kopieres eller på annen måte benyttes uten vårt samtykke





Nabolagsprofil

Brageveien 11A - Nabolaget Byhaugen - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brageveien Linje 5, 15, X71	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 1.9 km
Stavanger Sola	20 min

Skoler

BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	4 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Stavanger katedralskole - Bjergsted	10 min

Ladepunkt for el-bil

Smedvigkvartalet	10 min
P-arketten konserthuset, Stavanger	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

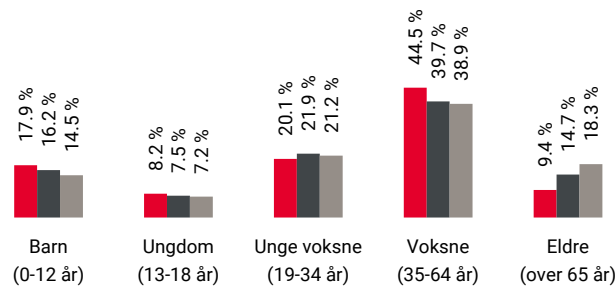
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Byhaugen	1 563	695
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjergsted barnehage (1-5 år) 103 barn	8 min 0.6 km
Byfjordparken barnehage (1-5 år) 100 barn	10 min 0.8 km
Hertervigtnet barnehage (1-5 år) 33 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Bragetunet PostNord	1 min 0 km
Coop Extra Randabergveien	4 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



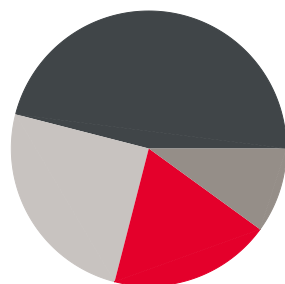
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽	Ær	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Porsveien nærmiljøanlegg	7 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	EVO Bjergsted	7 min	🚶
🚴	SKY Fitness Byfjordparken	10 min	🚶

Boligmasse



19% enebolig
46% rekkehus
10% blokk
25% annet

«Fredelig og sentralt. Her bor der eldre, barnefamilier og enslige.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Herbarium

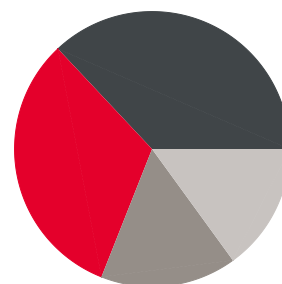
17 min 🚶



Vitusapotek Tasta

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



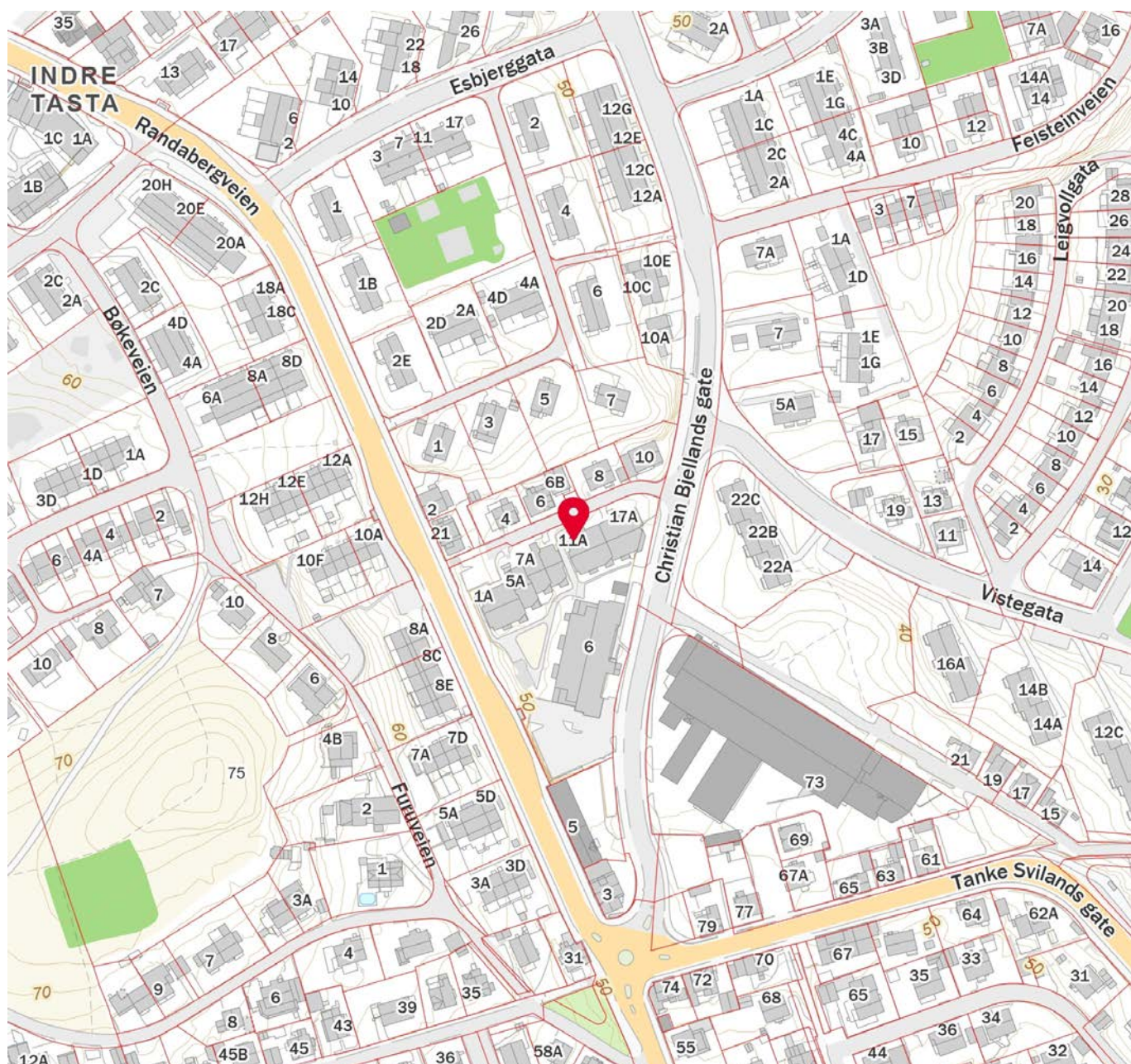
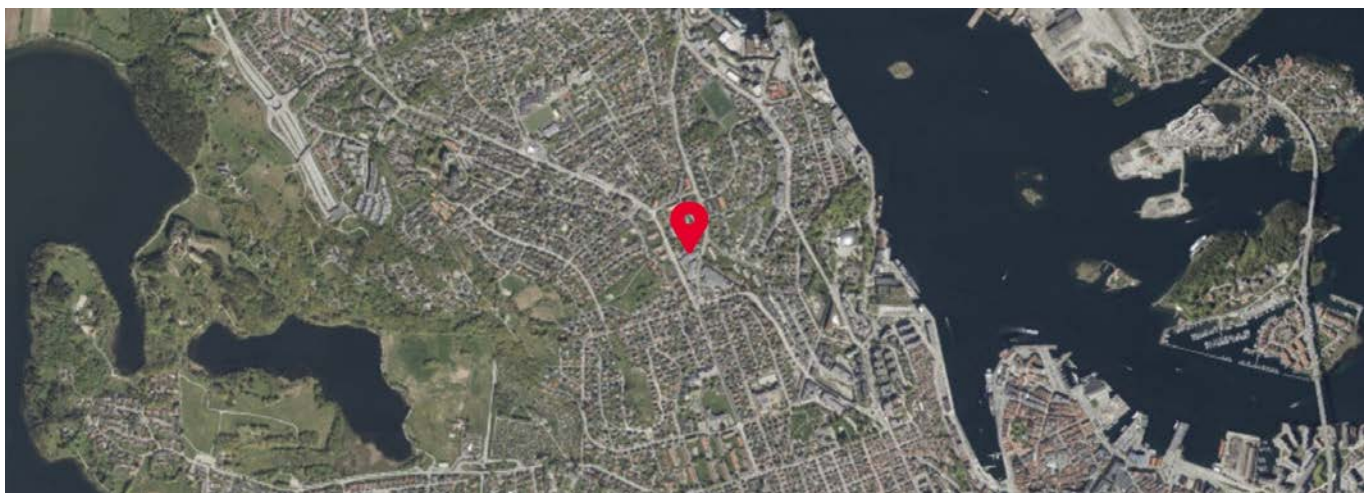
0%

43%

Byhaugen
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Brageveien 11A
4026 STAVANGER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad**Telefon:** 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre