

NØKKELINFORMASJON OM PROSJEKTET - VILLA

Nå har du en mulighet utenom det vanlige – en helt ny, ærverdig villa på 211 m² beliggende på beste Eiganes.

Villaen har også stor tomt på nesten et mål med masse muligheter. Her kan man anlegge hagestue, drivhus, eller kanskje du ønsker en flott hage med ulike soner – her er det opp til deg og dine behov!

Du får det som du vil – Her kan du få det slik du ønsker det, med mulighet for personlige tilpasninger på farger, kvaliteter og layout. Her får du friheten til å skape ditt drømmehjem – skreddersydd etter din stil og behov.

Hvitmalt kjøkkeninnredning i typen Retro fra Svane Kjøkkenet, hvitevarer fra Gaggenau/Siemens: Kjøkkenet ditt er mer enn bare et rom – det er selve hjertet i hjemmet.

HOVEDOPPDRAKSNUMMER

33245001

ANSVARLIG MEGLER Cecilie Grimsrud

mob.: 958 93 290

E-post: cecilie.grimsrud@emvest.no

MEGLER

Nina Inman

mob.: 934 04 720

E-post: nina.inman@emvest.no

UTBYGGER

Klinken AS, org.nr. 913 912 551

EIENDOMMENS ADRESSE

Gamle Madlavei 10.

PROSJEKTET

Romskjema av mars 2024 ligger til grunn for standard leveranse.

Boligen er planlagt med malte veggflater og parkett i tørre rom. Det er planlagt fliser på gulv i entre ved hovedinngang, vaskerom gjestetoalett og bad.

Vegger på bad er planlagt med fliser på vegg.

Baderomsgulvene varmes opp ved hjelp av elektrisk gulvvarme.

Det er planlagt en lekker innebygget peis.

Det vises for øvrig til romskjema samt perspektivtegninger på kjøkken, bad og WC vedlagt dette dokument

BELIGGENHET

Kun en kort gåtur unna Stavanger sentrum finner du Eiganes med sine ærverdige hus og mektige, høye trær. Her bor du i godt selskap med historiske landemerker som Ledaal Park og Holmegenes. Den populære bydelsbistroen Matmagasinet finner du på Eiganes, og den eksklusive vinbaren Hermetikken vinbar.

Bor du på Eiganes er du aldri langt unna gode opplevelser i Stavanger sentrum, enten du skal på konsert i Stavanger Konserthus, eller skal ut og spise på en av byens mange spisesteder. Rusler du mot Madla er veien kort til DNB Arena, som huser både ishockeykamper og konserter. Videre finner du kjøpesenteret Madla Amfi med et bredt utvalg av butikker og spisesteder.

Tenk å bo så nærme byen, men også nærme de flotte turområdene rundt Mosvatnet – byens hjerte for alle som liker å røre på seg. Er du glad i kunst kan du legge søndagsturen innom Rogaland Kunstmuseum, som ligger langs Mosvatnet.

ADKOMST

Adkomst fra Gamle Madlavei.

TOMTEFORHOLD

Prosjektet føres opp på gnr. 58, bnr. 2237 i Stavanger kommune.
Mulighet for hagestue. Dette er ikke beregnet inn i pris – konferer megler vedrørende pris på dette.

Tomtens størrelse er angitt til å ca: 930 m² jf. Matrikelbrev utstedt v Stavanger kommune

EIERFORHOLD

Selveier

BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON

Se vedlagt beskrivelse og romskjema.
Leveransebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen.

AREALBEREGNING

BRA - I: 211 m².

Det gjøres oppmerksom på at oppmålingen fant sted før boligen var ferdigstilt. Rom beskrivelser er derfor hentet fra tegninger. Trappen i

boligen var ikke montert. Skulle det være "åpninger" i trappen utover trappetrinn og trappevanger (noe tegninger viser) vil dette arealet måtte trekkes ut av det totale bruksarealet for etasjen. Dette er altså ikke gjort i forbindelse med denne oppmålingen ettersom trappen ikke var montert.

INNHold OG STANDARD

Boligen leveres nøkkelferdig med høy kvalitet

Se beskrivelse og romskjema for utdypende beskrivelse av kvaliteter. Ved eventuelle avvik er det beskrivelse og romskjema som gjelder.

BYGGEMÅTE

Huset er bygget som nytt. For å ivareta boligens sjel er skifer på taket gjenbrukt samt en del av den gamle laftekassen

. Yttervegger (fra innvendig)

- 12 mm, Gips
- 0,15, Dampsperre
- 48x48 mm, m/isolasjon
- 65 mm, Laft
- 48x98 mm, Opplending, m/isolasjon
- 12 mm, Asfaltplate
- 30 mm, Lekt
- 21 mm, Kledning

Nye bjelkelag

- 22 mm, Sponplater
- 48x300 mm, I-bjelke, m/isolasjon 200
- 30 mm, Lekt
- 12 mm, Gips

Tak (Fra innvendig)

- 12 mm, Gips
- 23 mm, Lekt
- 0,15 mm, Dampsperre
- 48x298 mm, Taksperr - fullt isolert
- 22 mm, Asfaltplate
- Tyvek pro xtra undertak
- 30 mm, Lekt imp, strø
- 36 mm, Lekt imp, krysslekt
- Skifer

REGULERINGSFORHOLD

Tomten er regulert til boligformål med PlanID 2733. Formålet med reguleringsplanen er å legge til

rette for flytting og tilbakeføring av eksisterende våningshus og oppføring av nye boliger som hensyntar og tilpasser seg eksisterende bebyggelse og kvartalsstruktur. Planen skal sikre bevaring av verdifulle trær, steinmurer og grøntdrag i midten av kvartalet, samt gi området en arkitektonisk og miljømessig oppgradering
Reguleringsplan kan fås ved henvendelse megler, eller på arealplaner.no.

VEI, VANN OG AVLØP

Privat anlegg frem til offentlig tilknytning.
Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av den private delen av vei, vann og avløp, frem til offentlig tilknytning.

PENGEHEFTELSE

Boligen selges fri for pengeheftelser.

TINGLYSTE BESTEMMELSER / HEFTELSE

Boligen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.
På eiendommen vil det bli tinglyst rettighet for naboeiendommen til å ha liggende vann over tomten.
Heftelser som ikke skal følge handelen vil bli besørget slettet av selger før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

ADGANG TIL UTELEIE

Boligen er selveier og kan fritt leies ut.

KONSESJON/ODEL

Kjøpet krever ikke konsesjon, men erverv av andel i realsameie vil kreve egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er ikke odel på eiendommen.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert

med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

OPPVARMING

Elektriske varmekabler i våtrom og entrè.

I tillegg leveres ildsted i vegg mellom spisestue og stue. Denne har glass og kan ses fra begge rom.

Det leveres også balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

ENERGIMERKING

Boligen er estimert til energiklasse rød B,

Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

PARKERING OG SPORTSBOD

Parkering i carport på egen tomt.

Det er planlagt enkelt carport med bod

BOD

Boligen har lagring i innvendig flere innvendige boder

REALSAMEIE

Området f-PA samt felles sykkel/gangsti og felles grøntområder vil organisert som et realsameie. Den enkelte boligeier vil ha rett og plikt til å være medeier i realsameie. Det vil bli tinglyst en eierandel i realsameie tilhørende den enkelte eiendom.

Det er Sameiernes felles ansvar at felles grøntområdet driftes, og kostnader fordeles med lik andel mellom alle Sameiere. Direkte henførte kostnader til parkering/gjesteparkering, skal kun dekkes av sameierne ihht. eierandel.

SAMEIEAVTALE

Det er sameieavtale for realsameiet. Denne vil bli tinglyst på den enkelte eiendommen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes når boligen er ferdig bygget og betales av boligeier.

FORSIKRING

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Fra overtagelsen vil eiendommen må kjøper selv sørge for forsikring av eiendommen.

VISNING

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplassen uten etter avtale med megler/utbygger.

KJØPSBETINGELSER PRISER

Boligen selges til fast pris uten indeksregulering.

Alle bud og budrelatert kommunikasjon/budforhøyelser etc. med megler skal foregå skriftlig og med en tilstrekkelig lang akseptfrist. Budet bør uansett ikke ha en akseptfrist som er kortere enn 30 minutter fra budet inngis.

Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel kunne gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Det første budet skal inngis på Eiendomsmegler Vest Nybygg sitt kjøpetilbud påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler, per epost eller per SMS. Epostadressen og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om budet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom utbygger gir sitt samtykke. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. Utbygger kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 40 000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved avbestilling kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må betales i sin helhet.

TILVALG/ ENDRINGER

Det kan være muligheter for personlig tilpasning. Konferer megler konkret vedrørende den enkelte endring som ønskes. Alle tilvalg/endringer skjer i samarbeid med utbygger på konkret forespørsel.

Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper.

Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som

hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9. Tilleggsarbeider/-leveranser betales sammen med sluttoppgjøret. Det vil bli satt en frist for tilvalg. Denne fristen vil bli informert om under prosjektgjennomføring. Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalgsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

PRISER OG OMKOSTNINGER

Boligen selges til fast pris uten indeksregulering, kr. 25 000 000,- pluss omkostninger.

Omkostninger:

Dokumentavgift, 2,5% av kjøpesum

Tinglysningsgebyr skjøte kr. 525,-

tinglysningsgebyr pantedokument kr. 525,-

Totalpris inkludert omkostninger kr. 25 626 050,-

BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktsinngåelse skal kr. 200.000,- være innbetalt til meglers klientkonto som forskudd. Dette beløpet skal

være fri egenkapital/ubundne midler. Første del av kjøpesummen innbetales når selger har frafalt sine forbehold.

Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse.

Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

SALGSBETINGELSER

Boligen selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

FINANSIERINGSBEKREFTELSE

Innen 10 dager etter signert kjøpekontrakt må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-forbrukere.

FERDIGSTILLELSE

Overtakelse etter avtale.

Senest 3 måneder før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper en skriftlig melding om den eksakte overtakelsesdato ("Endelig Overtakelsesdato") som skal være innenfor Overtakelsesperioden. Den Endelige Overtakelsesdato er bindende og dagmulksutløsende.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand.
Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar, da det ikke vil være tillatt å ta leiligheten i bruk.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle

bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, se forøvrig leveransebeskrivelse. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet og at endringer vil forekomme.

Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig/seksjon holdes tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med eierne i fellesskap.

SELGERS FORBEHOLD

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som

ikke reduseres boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endringer av avtalt kjøpesum. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør (inkl. tilvalg og omk.) er innbetalt meglers klientkonto. Kjøper samtykker til at utbetaling av sluttoppjøret til selger kan skje når det er stilt garanti etter Buofl. §47.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaring og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene, herunder signere protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligen. Alle boliger bør derfor ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

LOVGRUNNLAG

Boligen selges til forbruker i henhold til Bustadoppføringslova, til annen kjøpergruppe gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova.

Etter at boligen er ferdigstilt selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Prosjektet selges av Eiendomsmegler Norge Nybygg, avd. Rogaland.

Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannede meglere. Gjennom vårt kontornett på Vestlandet har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

Planlegger du å kjøpe ny bolig i et boligprosjekt? Start med gratis meglertakst - så vet du hva boligen din er verdt. Da får du en profesjonell vurdering av boligens verdi i dagens marked basert på meglere kunnskap om prisen på eiendommen og beliggenhet. Med vår erfaring og lokalkunnskap har våre meglere tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i ditt nærområde.

Besøksadresse:
Domkirkeplassen 3
4003 Stavanger

VEDERLAG TIL MEGLER

Selger betaler vederlaget til megler som utgjør ca kr 120.000,-

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Salgstegning, datert 24.04.2024
- 2) Romskjema, datert februar 2026
- 3) Kjøkkentegning, datert
- 4) baderom- og WCtegninger, datert
- 6) Grunnboksutskrift for eiendommen, datert 26.01.2026
- 7) Reguleringsplan med bestemmelser
- 8) Sameieavtale – realsameie.
- 9) Informasjonsbrosjyren: Viktig informasjon til kjøper av bolig og fritidsbolig under oppføring
- 10) Bustadoppføringslova

Ved avvik, gjelder dokumentene i den rekkefølgen som er nevnt over.

Dokumentet er sist revidert: 13.03.2026

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Arealmålingsrapport

📍 Gamle Madlaveien 10, 4009
STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 798



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 12301-3707

Eiendomsverdi ref nr: DE1669

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

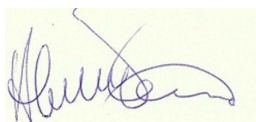


Gyldig rapport
12.03.2026

Medlem av



Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

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

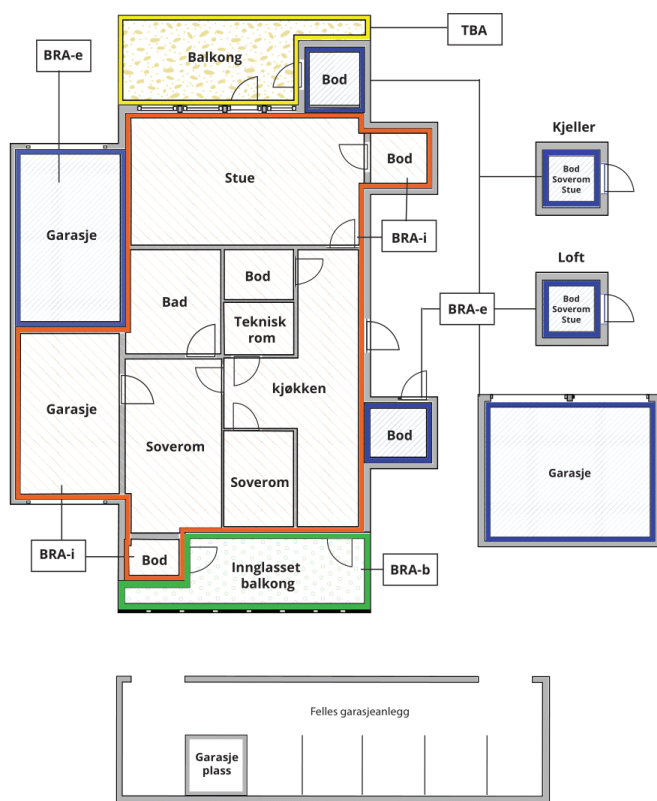
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	61			61	
1. Etasje	77			77	
Kjeller	73			73	
SUM	211				
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad 2		
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, bod, gang 2, bad, vaskerom, kjellerstue, soverom		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at oppmålingen fant sted før boligen var ferdigstilt. Rom beskrivelser er derfor hentet fra tegninger. Trappen i boligen var ikke montert. Skulle det være "åpninger" i trappen utover trappetrinn og trappevanger (noe tegninger viser) vil dette arealet måtte trekkes ut av det totale bruksarealet for etasjen. Dette er altså ikke gjort i forbindelse med denne oppmålingen ettersom trappen ikke var montert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
11.3.2026	12:00:00	13:00:00	Alexander Tønnessen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	798		1058.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Madlaveien 10

Hjemmelshaver

Breidablikk Investering AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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.

Personvern

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](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt

itsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [Vendu samtykke](#)

Takstingeniørenes rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

Det gjøres oppmerksom på at oppmålingen fant sted før boligen var ferdigstilt. Rom beskrivelser er derfor hentet fra tegninger. Trappen i boligen var ikke montert. Skulle det være "åpninger" i trappen utover trappetrinn og trappevanger (noe tegninger viser) vil dette arealet måtte trekkes ut av det totale bruksarealet for etasjen. Dette er altså ikke gjort i forbindelse med denne oppmålingen ettersom trappen ikke var montert.