

# Brattåsveien 4

Notar Nybygg



notar



Espen Øverås  
Eiendomsmegler / Partner  
eo@notar.no  
484 34 848

**notar**

# Innholdsrike eneboliger i veletablerte omgivelser på Åsen \*4 soverom \*2 stuer

I etterspurte omgivelser på Åsen skal det nå bygges tre kjekke og innholdsrike eneboliger.

Her bor man i attraktive omgivelser, i et veletablert og trygt nabolag, fin utsikt utover omgivelsene.

Eiendommene får en omkransende tomt og kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder like ved og i nærmiljøet.

Enn rekke fasiliteter har man innen kort avstand fra boligen.

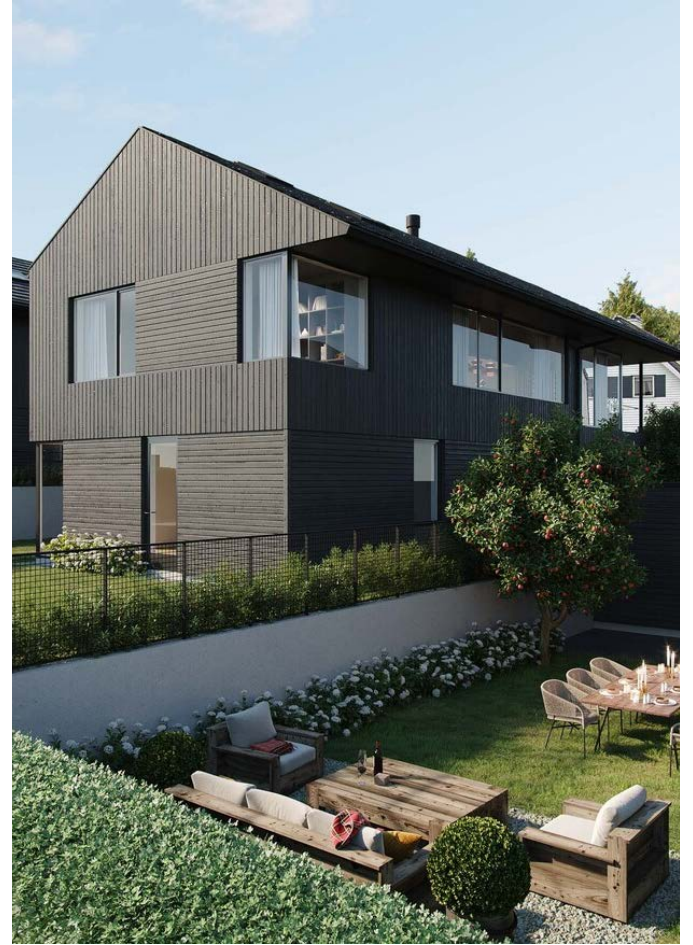
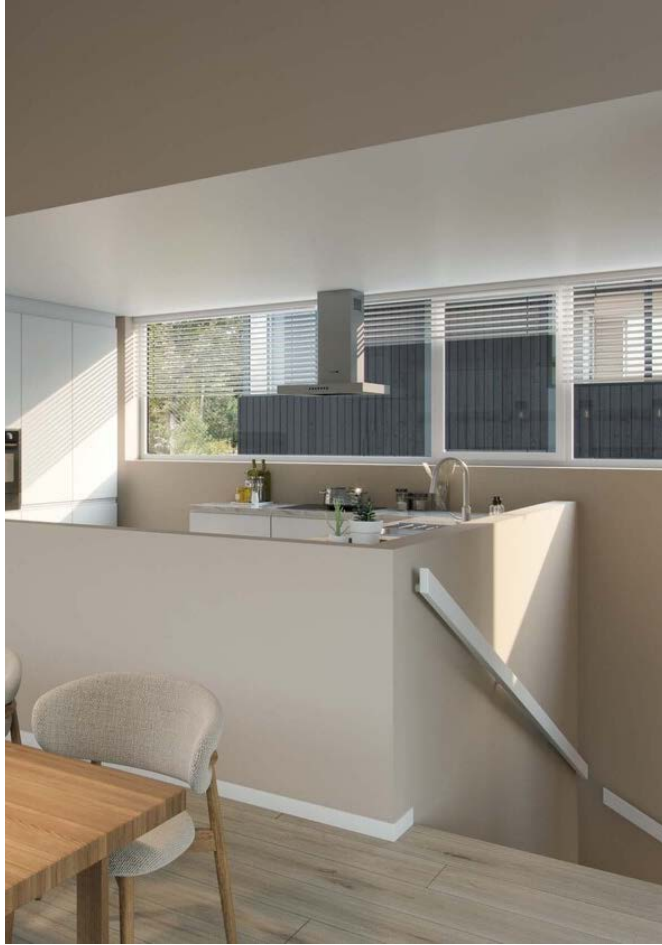
Boligen kan vise til en rekke innvendige kvaliteter, samt rikelig med avsatt areal til ulike soner utendørs.

Garasje m/ tilhørende praktisk sportsbod.

En rekke kvaliteter går som en "rød tråd" gjennom boligen, med tanke på både interiør og eksteriør. Stilrent og moderne.

Boligen kan blant annet vise til en veloverveid planløsning, som gir mange bruksmuligheter avhengig av hvilke behov man måtte ha. I denne boligen ligger alt til rette for høy trivsel og en behagelig hverdag.

Mulighet for egeninnsats etter ønsker og behov.



# Om prosjektet

## ADRESSE

Brattåsveien 4

## POSTNUMMER

4016

## POSTSTED

Stavanger

## KOMMUNE

Stavanger

## KOMMUNENUMMER

1103

## MATRIKKE

Gårdsnummer 21, bruksnummer 873.

Endelige bruksnummer er ikke fradelt fra hovedeiendommen enda.

## BELIGGENHET OG ADKOMST

Brattåsveien har en meget attraktiv og etterspurt beliggenhet på Åsen – et område som kombinerer rolig boligmiljø med nærhet til viktige knutepunkter i regionen.

Herfra er det kort vei til kollektivaksen Stavanger – Jæren – Sola.

Området er godt tilrettelagt for både familier, med barnehager og skoler på alle alderstrinn i umiddelbar nærhet.

Rikelig med fasiliteter og servicetilbud i nærmiljøet.

## Prosjektet

### OM PROSJEKTET

I etterspurte omgivelser på Åsen skal det nå bygges tre kjekke og innholdsrike eneboliger.

Her bor man i attraktive omgivelser, i et veletablert og trygt nabolag, fin utsikt utover omgivelsene.

Eiendommene får en omkransende tomt og kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder like ved og i nærmiljøet.

Enn rekke fasiliteter har man innen kort avstand fra boligen.

Boligen kan vise til en rekke innvendige kvaliteter, samt rikelig med avsatt

areal til ulike soner utendørs.

Garasje m/ tilhørende praktisk sportsbod.

En rekke kvaliteter går som en "rød tråd" gjennom boligen, med tanke på både interiør og eksteriør. Stilrent og moderne.

Boligen kan blant annet vise til en veloverveid planløsning, som gir mange bruksmuligheter avhengig av hvilke behov man måtte ha.

I denne boligen ligger alt til rette for høy trivsel og en behagelig hverdag.

Mulighet for egeninnsats etter ønsker og behov.

Kort oppsummert;

- ca 189 m<sup>2</sup> fordelt over 2 plan (BRA-i, i tillegg kommer garasje på ca 16-19,7 m<sup>2</sup> og sportsboder på ca 5 og 2,4 m<sup>2</sup>)
- Totalt 4 soverom og 2 stuer og 2 bad.
- Totalt 3 praktiske boder, samt teknisk rom.
- Loftsareal 8,8 kvm i målbart areal - med gangbart gulv, via nedfellbar loftstrapp.
- Master-avdeling i hovedetasjen
- Det er valgt tidløse og vedlikeholdsvennlige materialer.

## FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE

Prosjektet vil bli omsøkt i forbindelse med rammetillatelse og ig omgående. Eiendommen er ferdig detaljregulert.

Oppstart av bygging er planlagt i 3 kvartal 2026.

Boligene vil deretter ferdigstilles innen 10 mnd.

## FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, slik det er tegnet opp og forespeilet interessenter. Dersom utbygger ikke har mottatt igangsettingstillatelse innen 01.08.26, kan kjøper trekke seg vederlagsfritt fra avtalen, selv om utbygger ikke har frafalt sitt forbehold om godkjenning.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av

utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger.

All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

#### **GENERELL ORIENTERING**

Pris bolig klar for egeninnsats (parkett/gulvlegging i tørre rom, samt innvendig malerarbeid i boligen og kjøkkenleveranse)

Kr 11.950.000,-

Pris nøkkelferdig bolig:

kr. 12.600.000,-

I tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger:

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdien.

Tomteverdi kr. 4.200.000,-. Dokumentavgift: kr. 105.000,-

Tinglysningsgebyr for skjøte/pant/pantattest med kr. 1.330,-

## **Bebyggelsen**

### **BOLIGTYPE**

Frittliggende enebolig

### **AREAL FRA - TIL**

BRA - i: 198 - 198 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 - 48.4 m<sup>2</sup>

### **TEKNISK BESKRIVELSE**

Konstruksjon

Boligen blir prosjektert og bygget etter TEK-17.

Støpt gulv i betong i sokkel. Utføres med isolasjon iht forskrifter.

Fasade

- 19x148mm Stående dobbelfalset kledning av type royalimpr. Sort (Marnar Bruk)

Deler av fasade som er liggende ihht tegning, er Leirgrå.

Yttertak

Leveres med sort flat takstein fra Skarpnæs

Trapper

Det leveres hvitmalt furutrapp med trinn i hvitlasert eik. Spiler i stål.

Trapp leveres av Hafrsfjord Tre AS

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner, bestående av avtrekkskanaler og ventiler fra bad, WC og vaskerom samt tilførselskanaler og ventiler til oppholdsrom/ soverom.

Varmeveksleren er utstyrt med pollenfilter på innsugningssiden.

Det er eget avtrekk fra kjøkkenventilator.

Dører og vinduer

Vinduer leveres fra NorDan med glass iht. forskrifter.

Hvite vinduer med sort aluminiumsbeslag på utsiden.

Foringer leveres i heltre i hvit farge.

Hoveddør og bi-inngang dør leveres av Nordan.

Sort, tett slett m/ id-lock.

Innvendige dører:

Leveres av Swedoor av type: hvit slett, med hvit karm og dempelist

## Tomt

### FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Tomtene vil bli utskilt fra denne hovedeiendommen og tildelt egne bruksnr.

Tomt for alle boligene samlet utgjør 1381 kvm.

Eiendommene vil bli oppmålt å fradelt på et senere tidspunkt.

Tomtestørrelse vil utgjøre mellom 400-500 kvm pr eiendom.

Deler av eiendommene vil tjene som felles innkjøringsvei. (f\_V2)

Denne vil antakelig bli etablert som en realsameie, med eget bnr.

Nødvendige rettigheter vil tinglyses.

Gårdsrom blir levert med Permeable dekke i vei/oppkjørsel og asfalt i gårdsrom.

Sort flettverksgjerde på alle forstøtningsmurer og plantet hekk på baksiden av hagen.

Det blir plantet et tre og lagt ferdigplen.

Høyder og terreng vist på 3d-bilder er illustrasjon og er nødvendigvis ikke i samsvar med virkelige høyder og terreng.

På BK1 (Bolig A) vil det opparbeides en ny trafostasjon for Lyse i enden av tomten.

På BK3 (Bolig C) vil det bygges en node-kiosk som leies av Telenor. Leie vil tilfalle eier av denne eiendommen.

Konferer megler ved spørsmål knyttet til dette.

### TOMTETYPE OG TOMTEAREAL

Eiet

Tomteareal 450kvm

### KJØKKEN

Ved nøkkelferdig bolig er det inkludert kjøkken med kr. 200.000,- inkl. mva. montering og frakt (veiledende pris hos leverandør, Kvikk)

### GARDEROBE-FASILITETER

Boligen leveres uten garderobeinnredning.

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### POSTKASSER

Kjøper må montere egen postkasse på ønsket sted.

### TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, ellers som forsinker prosjektets samlede fremdrift.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer

b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller

c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i

## Standard

byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Selger er ansvarlig for prising av tilvalg. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 15%. Ved eventuelt fratrekk avregnes netto pris til selger.

Påslag dekker økte garantikostnader, merarbeid i forhold til logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Selger gjør oppmerksom på at tilvalgsprosessen kan blir overtatt av utførende entreprenør, og at oppgjør gjøres direkte mellom kjøper og entreprenør.

Underleverandørers eventuelle kampanjer kan ikke benyttes ved tilvalg/ endringer.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings -og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse.

Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige og tilvalg prises etter kjøpstilbud er akseptert.

## Oppvarming

### OPPVARMING

Av oppvarming leveres varmekabler iht romskjema. For øvrig balansert ventilasjon med varmegjenvinning, klargjort for vedovn (gjennomføring av stålpipeline leveres)

### ENERGIMERKING

Full energiberegning kan oversendes ved henvendelse til megler. Beregnet til Oransj B.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere

som en særdeles effektiv fuktsperre.

## Parkering og garasje

### GARASJE/PARKERING

Parkeringsmuligheter på egen tomt og i garasje.

Bolig C får større garasje, på 19,7 kvm og bod på 5,6 kvm.

I tillegg til Telenor-boden (som leies av telenor) på 23.1 kvm.

### GARASJEPORT

Sort garasjeport fra Gapo, automatisk åpner.

### BODER

Eiendommene leveres med utvendig sportsbod i tilknytning til garasje, samt sportsbod med adkomst fra balkong.

## Økonomi

### PRIS FRA - TIL

Kr. 11 950 000 - kr. 11 950 000

### OMKOSTNINGER FRA - TIL

Kr. 1 090 - kr. 106 090

### TOTALPRIS FRA - TIL

Kr. 11 951 090 - kr. 12 056 090

### OMKOSTNINGER

Omk. kjøper

kr. 11 950 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 105 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 106 090,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 12 056 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at

eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### PRISINFORMASJON

Pris bolig klar for egeninnsats (parkett/gulvlegging i tørre rom, sparkling/maling og kjøkken leveranse)

Kr 11.950.000,-

Pris nøkkelferdig bolig:

kr. 12.600.000,-

Betalingsplan:

Faktura 1: Oppgjør av tomt innbetales til meglers konto mot tinglyst skjøte i kjøpers navn. kr. 4.200.000,-

Faktura 2: Etter grunnarbeid og støpt plate : 25 % av rest kjøpesum

Faktura 3: Huset er reist og sutak lagt: 40 % av rest kjøpesum

Faktura 4: Rørlegger og elektriker er ferdig: 25 % av rest kjøpesum

Faktura 5: Ved overtakelse: 10 % av kjøpesum.

Ved inngåelse av avtale om delbetaling, skal det utføres en kontroll av tredjepart for å sikre at betalingsplanen gjennomføres korrekt iht kjøpekontrakt og i samsvar med gjeldende regler.

Denne kontrollen vil bli utført av Takst Team AS og vil ha en kostnad for kjøper på kr 12.500 inkl. mva.

Kjøper står eventuelt fritt til å engasjere annen takstmann.

Kjøper forplikter seg til å dekke denne kostnaden i tillegg til kjøpesummen.

Beløpet faktureres direkte til kjøper fra Takst Team.

I tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger:

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdien.

Tomteverdi kr. 4.200.000,-. Dokumentavgift: kr. 105.000,-

Tinglysningsgebyr for skjøte/pant/pantattest med kr. 1.330,-

Tilknytningsavgift for vann/avløp til Stavanger kommune kommer i tillegg.

Det vil bli beregnet prisstigning fra mars fram til måned for oppstart graving iht. Statistisk sentralbyrås Byggekostnadsindeks.

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes av Stavanger kommune etter ferdigstilling.

## FORSIKRINGSSKAP

Eiendommen vil være forsikret gjennom Landkreditt AS under byggeprosessen.

## INFORMASJON FORMUESVERDI

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Man kan benytte boligkalkulatoren på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for å få beregnet en omtrentelig ligningsverdi.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

## Utleie

### ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

## Selger

### UTBYGGER

A4 Eiendom AS

## Megler

### KONTAKTPERSON

Espen Øverås  
Eiendomsmegler / Partner  
eo@notar.no  
Tlf: 484 34 848

## AVDELING

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS, Madlaveien 10  
4010 STAVANGER  
Tlf: 518 49 800

## Kjøps- og salgsbetingelser

### SALGSBETINGELSER OG KJØPSTILBUD

Kjøper innbetaler iht avtalt betalingsplan ved garantistillelse iht. Bustadoppføringsloven §12.

Utbygger skal stille garanti så raskt som mulig etter kontraktsmøte.

Betalingsforpliktelsen inntreer uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt.

Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadoppføringsloven er stilt.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold.

Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

### BETALINGSBETINGELSER

Det skal innbetales forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesummen ved garantistillelse iht. Bustadoppføringsloven §12. Utbygger skal stille garanti så raskt som mulig etter kontraktsmøte, og forskuddet skal innbetales. Beløpet innbetales meglers klientkonto, og er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47 (2) under forutsetning av at selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppføringsloven § 47 (3). Beløpet innbetales meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at garantien er stilt av selger.

Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Betalingsforpliktelsen inntreer

uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Dersom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd. Resterende kjøpesum betales inn senest to dager før overtagelse. Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadsoppføringsloven er stilt.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

#### **AVBESTILLING**

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen, tilsvarende forskuddsinnbetaling.

#### **SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER**

Videresalg av kontrakt - salg av kontraktsposisjon - før overtagelse krever utbyggers samtykke.

Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og utbygger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen.

Selger kan på fritt grunnlag avslå forespørsel om transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

## **Eiendommen**

### **EIERFORM**

Eiet

#### **REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE**

Eiendommen er regulert til boligformål. Detaljregulert ved planid 2780.

Delarealer er blant annet omfattet av  
Areal 61.55 kvm  
Hensynsonenavn H370  
Rpfare 370 - Høyspenning

Areal 9.37 kvm  
Hensynsonenavn H140\_1  
Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 25.9 kvm  
Felt navn E2  
Rparedalformal 1510 - Energianlegg

Areal 12.77 kvm  
Felt navn E1  
Rparedalformal 1510 - Energianlegg

Området er regulert til offentlig friområde, boliger, offentlige bygninger, energianlegg, annet veggrunn.

Det gjøres oppmerksom på nærliggende arealplan under arbeid, planid 2731: områderegulering for Hillevåg.  
Status, planforslag.

Prosjektet vil bli omsøkt for rammetillatelse gjennom Stavanger kommune omgående.

Eiendommen er detaljregulert, og utbygger tar ingen forbehold om at det blir gitt endelig rammetillatelse i tråd med detaljregulering av eiendommen.

#### **VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT**

Tilknytningsavgift for vann/avløp til Stavanger kommune vil faktureres nye eiere.

For 2026 er tilknytningsgebyret 42,6 pr m<sup>2</sup> BRA for vann og 63,7 pr m<sup>2</sup> BRA for avløp, i følge Stavanger kommune sine nettsider.

Eiendommene vil være tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER**

Det foreligger en del eldre heftelser på eiendommen, fra hovedbølet som de nye eiendommene blir fraskilt fra.

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

1103/21/873:

30.09.1958 - Dokumentnr: 3699 - Bestemmelse om gjerde

19.10.1978 - Dokumentnr: 13765 - Erklæring/avtale

PLIKT TIL Å FJERNE MIDLERTIDIG GODKJENT CONTAINER NÅR  
INSTALLASJONSARBEIDENE ER FERDIG

14.08.2020 - Dokumentnr: 2874951 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS

Org.nr: 971 050 365

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2020 - Dokumentnr: 2874951 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS

Org.nr: 971 050 365

Diverse forpliktelser for eier i forbindelse med leieforhold til rettighetshaver

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2025 - Dokumentnr: 1412198 - Registerenheten kan ikke disponeres over

uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Stavanger Eiendomsformidling AS

Org.nr: 989 418 475

Elektronisk innsendt

19.05.1958 - Dokumentnr: 301950 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:21 Bnr:821

27.11.1964 - Dokumentnr: 944 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:21 Bnr:944

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:21 Bnr:954

Feil dokumentnummer. Korrekt dokumentnummer er 7756

Gjelder denne registerenheten med flere

Utover dette:

Deler av eiendommene vil tjene som felles innkjøringsvei.

Denne vil antakelig bli etablert som en realsameie, med eget bnr.

Nødvendige rettigheter vil tinglyses.

#### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

## Vilkår og bestemmelser

#### **LOVANVENDELSE**

Salget følger Bustadoppføringslova:

Dette innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget.

Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Videre er selger forpliktet til å stille garantier for evt. forskuddsinnbetalinger fra kjøper, iht. buofl, § 47.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard

Kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler.

Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Arealer:

Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret.

Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmaterieill og plantegninger iht. endelig leveranse.

#### **AREALBEREGNINGER**

Arealene er hentet fra byggetegninger datert 08.05.23.

Arealer på tegninger, selv om disse er angitt med desimaler, er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE**

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass.

Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av felles infrastruktur.

Det må påregnes at det vil pågå byggarbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

Boligen skal leveres i byggerengjort stand. Dette innebærer at boligen blir støvsugd med industristøvsuger, samt at evt. søl/større flekker blir vasket bord.

Kjøper må påregne å vaske ned boligen etter overtakelse. Med nedvask menes blant annet grundig støvsuging, vask av tak/vegger, vask av vinduer, vask av badrom osv.

Tomt skal leveres i ryddet stand. Kjøper kan likevel overta boligen selv om uteareal ikke er ferdigstilt, mot føring i overtakelsesprotokoll.

Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for mangler.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Samme forhold om tilbakehold av midler gjelder for øvrig forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

#### **BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsvalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## **Øvrig info**

#### **OPPDRAKSNUMMER**

Oppdragsnummer 12-1035/26

#### **SALGSOPPGAVEDATO**

Sist oppdatert: 17.04.2026



# Levende nabolag

Brattåsveien har en meget attraktiv og etterspurt beliggenhet på Åsen

– et område som kombinerer rolig boligmiljø med nærhet til viktige knutepunkter i regionen.

Herfra er det kort vei til kollektivaksen Stavanger – Jæren – Sola.

Området er godt tilrettelagt for både familier, med barnehager og skoler på alle alderstrinn i umiddelbar nærhet.

Rikelig med fasiliteter og servicetilbud i nærmiljøet.



# PROSJEKTBSKRIVELSE

## Brattåsveien 4

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eiendom / adresse</b>              | <p>Brattåsveien 4, 4016 Stavanger</p> <p>Gnr. 21 Bnr. 873.<br/>Tomtene vil bli utskilt fra denne hovedeiendommen og tildelt egne bruksnr.</p> <p>Tomt for alle boligene samlet utgjør 1381 kvm.<br/>Eiendommene vil bli oppmålt å fradelt på et senere tidspunkt.<br/>Tomtestørrelse vil utgjøre mellom 400-500 kvm pr eiendom.<br/>Deler av eiendommene vil tjene som felles innkjøringsvei.</p> |
| <b>Grunnarbeid/<br/>Utomhusanlegg</b> | <p>Gårdsrom blir levert med Permeable dekke i vei/oppkjørsel og asfalt i gårdsrom. Sort flettverksgjerde på alle forstøtningsmurer og plantet hekk på baksiden av hagen. Det blir plantet et tre og lagt ferdigplen.</p> <p>Høyder og terreng vist på 3d-bilder er illustrasjon og er nødvendigvis ikke i samsvar med virkelige høyder og terreng.</p>                                            |
| <b>Betongarbeid</b>                   | Støpt gulv og grunnmur i betong. Utføres med isolasjon iht. forskrifter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Tømrerarbeid / trearbeid</b>       | <p>Boligen blir prosjektert og bygget etter TEK-17.</p> <p>Gulv på grunn:<br/>- Radonduk<br/>- Isolasjon iht. forskriftene<br/>- Støpt gulv<br/>- Parkett / Flis</p> <p>Etasjeskille 1. etasje/2. etasje:<br/>- Bjelker / sponplater / parkett / fliser<br/>- 200mm Glava<br/>- Lekter<br/>- Gipsplater</p>                                                                                       |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p><b>Yttervegger:</b><br/>- 19x148mm Stående dobbelfaset kledning av type royalimpr. Sort (Marnar Bruk) deler av fasade som er liggende ihht tegning er Leigrå.<br/>- Utlekking<br/>- Museband<br/>- Vindsperre<br/>- Bindingsverk og isolasjon iht. forskrifter<br/>- Plastfolie<br/>- Gipsplater</p> <p><b>Dragere, søyler og kasser:</b><br/>- Utvendige og innvendige dragere og søyler leveres iht. forskrifter<br/>- Søyler og dragere kan være synlige i boligrom, dvs. sprang i vegger og tak.<br/>- Kasser, nedføring av himling og påføring av vegger, utføres hvor dette er nødvendig.</p> <p><b>Yttertak:</b><br/>- Leveres med sort flat takstein fra Skarpnes<br/>- Undertak<br/>- Sperr og isolasjon leveres iht. forskrifter<br/>- Takrenner og nedløp leveres i sort aluminium</p> <p><b>Mellom boligrom:</b><br/>- 48x98mm reisverk i lettvegg/bærevegger<br/>- Gipsplater på begge sider<br/>- Påføring av vegger kan forekomme<br/>Isolasjon i innervegger kan leveres mot tillegg.</p> <p><b>Listverk:</b><br/>- Dør og vindu 10x58mm i furu, hvitmalt<br/>- Gulvlist 10x58 i furu, hvitmalt<br/>- Tak leveres listefritt<br/>Listverk leveres uten etterbehandling av spikerhull</p> |
| <b>Vinduer</b>          | Leveres fra NorDan med glass iht. forskrifter. Vinduer leveres hvite med sort alubeslag på utsiden. Foringer leveres i helte i hvit farge.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ytterdører</b>       | Hoveddør og bi-inngangsdør leveres av Nordan. Alle dører blir levert med ID Lock Sort farge innvendig og utvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Innvendige dører</b> | Leveres av Swedoor av type: hvit slett, med hvit karm og dempelist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Kjøkken</b>          | Kjøkken er inkludert med kr. 200.000,- inkl. mva. og frakt (veiledende pris hos leverandør)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Trapp</b>            | Det leveres hvitmalt furutrapp med trinn i hvitlasert eik. Spiler i stål.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Trapp leveres av Hafrsfjord Tre AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Balansert ventilasjon</b> | Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner, bestående av avtrekkskanaler og ventiler fra bad, WC og vaskerom samt tilførselskanaler og ventiler til oppholdsrom/ soverom. Varmerveksleren er utstyrt med pollenfilter på innsugningssiden. Det er eget avtrekk fra kjøkkenventilator.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Elektriker</b>            | Elektrikerleveranse iht. NEK 400.<br><br>Elektriker i prosjektet er Svithun Elektro AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Rørlegger</b>             | <p>Vaskerom 1 etg:<br/>1 STK Vaskekar for vegg, med Azur DZR veggbatteri med tut<br/>1 STK Vann og avløp vaskemaskin 1 STK Sluk</p> <p>Tekn rom 1 etg:<br/>1 STK Inntaksskap med reduksjonsventil, waterguard, tilbakeslagsventil, vannmålerkonsoll. Mål skap: H:113c. B:55cm D:16,6cm<br/>1 STK Bereder 200L<br/>1 STK Sluk</p> <p>Wc rom 1 etg:</p> <p>1 STK Laufen Pro N veggtoalett med mykplast sete<br/>1 STK Tece Vegghengt innebyggningsisterne<br/>1 STK Tece Trykknapp Hvit 1 STK HG Logis Servantbatteri Krom<br/>1 STK A3 Vegg servant porselen.<br/>1 STK Waterguard</p> <p>Bad 1 etg:</p> <p>1 STK Laufen Pro N veggtoalett med mykplast sete<br/>1 STK Tece Vegghengt innebyggningsisterne<br/>1 STK Tece Trykknapp Hvit 2 STK HG Logis Servantbatteri Krom<br/>1 STK Vikingbad Eli møbel 80cm i Hvit med speil ink LED belysning<br/>1 STK Vikingbad Mats dusjdører rett 90x90 Krom<br/>1 STK Azur Dusjbatteri og HG Crometta Dusjsett Krom<br/>1 STK Sluk</p> <p>Kjøkken 2 etg:</p> <p>1 STK Azur Zero 3 kjøkkenbatteri med høy tut Krom<br/>1 STK Vann og avløp for oppvaskmaskin<br/>1 STK 1/2 Waterguard</p> |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>Bad 2 etg:</p> <p>1 STK Laufen Pro N veggtoalett med mykplast sete<br/>1 STK Tece Vegghengt innebyggningsisterne<br/>1 STK Tece Trykknapp Hvit 2 STK HG Logis Servantbatteri Krom<br/>1 STK Vikingbad Eli møbel 120cm Dobbel i Hvit med speil ink LED belysning<br/>1 STK Vikingbad Mats dusjdør rett 90 Krom<br/>1 STK Azur Dusjbatteri og HG Crometta Dusjsett Krom<br/>1 STK Azur Badekarbatteri og Hånddusjsett Krom<br/>1 STK Vikingbad Kvadrat Badekar 1600x700 med panel<br/>2 STK Sluk</p> <p>Annet:</p> <p>1 STK Vannutkaster.</p>                                                                                |
| <b>Murerarbeid</b> | <p>Det leveres fliser iht. Romskjema på følgende rom:</p> <p>Bi-inngang/vaskerom 1. etasje:<br/>- Fliser på gulv inkl. sokkelflis.</p> <p>Teknisk rom:<br/>- Fliser på gulv og sokkelflis</p> <p>Bad 1 etg:<br/>- Fliser på gulv og vegger.</p> <p>Bad 2. etasje:<br/>- Fliser på gulv og vegg</p> <p>Boligene leveres med gjennomføring av stålpipes.</p> <p>Det gis ikke fratrukk ved valg av rimeligere fliser enn de inkluderte flisene. Ref. Romskjema.</p> <p>Det kan være tillegg fra murer ved valg av fliser over 30x60 størrelse eller mosaikk-størrelse.</p> <p>Murerfirma i prosjektet er Murmester Myhre AS.</p> |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Priser / betalingsplan / omkostninger</b> | <p>Pris nøkkelferdig bolig:<br/>kr. 12.600.000,-</p> <p>Pris bolig klar for egeninnsats (parkett/gulvlegging i tørre rom, sparkling/maling og kjøkken leveranse.</p> <p>Kr 11.950.000,-</p> <p>Betalingsplan:<br/>Faktura 1: Oppgjør av tomt innbetales til meglers konto mot tinglyst skjøte i kjøpers navn. kr. 4.200.000,-<br/>Faktura 2: Etter grunnarbeid og støpt plate : 25 % av rest kjøpesum<br/>Faktura 3: Huset er reist og sutak lagt: 40 % av rest kjøpesum<br/>Faktura 4: Rørlegger og elektriker er ferdig: 25 % av rest kjøpesum<br/>Faktura 5: Ved overtakelse: 10 % av kjøpesum</p> <p>I tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger:<br/>Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdien.<br/>Tomteverdi kr. 4.200.000,-. Dokumentavgift: kr. 105.000,-<br/>Tinglysningsgebyr for skjøte/pant med kr. 1.090,-</p> <p>Tilknytningsavgift for vann/avløp til Stavanger kommune kommer i tillegg.</p> <p>Det vil bli beregnet prisstigning fra mars fram til måned for oppstart graving iht. Statistisk sentralbyrås Byggekostnadsindeks.</p> |
|                                              | <p><b>Egeninnsas</b></p> <p>Arbeid utført av kjøper ved egeninnsats.</p> <p>Kjøkken kr 210.000,-<br/>Parkett kr 190.000,-<br/>Maling kr 250.000,-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Sikkerhet / garantier</b>                 | <p>Utbygger stiller sikkerhet i henhold til gjeldende kontrakter. Det gis 5 års reklamasjonsrett for feil og mangler ved det leverte produkt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Byggetid / framdrift</b>                  | <p>Arbeid starter 3. kvartal 2026 og har 10 mnd byggetid</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Forsikring</b>                            | <p>Utbygger holder bygningen forsikret gjennom hele byggetiden og inntil 2 uker etter overtakelse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Diverse</b>                               | <p>Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Utbygger leverer også røykvarsler til hver etasje, samt ett brannslukningsapparat pr. boenhet. Røykvarsler leveres tilkoblet strømtilførsel med batteri back-up. Der det er krav om det, leveres stigetrinn/takstige til pipe.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

UTVENDIG OG INNVENDIG LEVERANSE

Prosjekt: Brattåsveien

Dato: 20.02.2026

| INNV. DØRER | Type | Produsent | Utførelse          |             |
|-------------|------|-----------|--------------------|-------------|
|             | Easy | Swedoor   | Slett, hvit m/karm | m/dempelist |

| Kjøkken | Type | Produsent | Veil. utsalgspris |  |
|---------|------|-----------|-------------------|--|
|         |      | Valgfri   | 200.000,-         |  |

| TRAPP | Tresort  | Rekkverk | Leverandør       |  |
|-------|----------|----------|------------------|--|
|       | Furu/eik | Spiler   | Hafsfjord Tre AS |  |

| VENTILASJON | Type                          | Produsent | Rørtype | Diverse |
|-------------|-------------------------------|-----------|---------|---------|
|             | Balansert m/ varmegjenvinning | Systemair | Spiro   |         |

| VINDU | Type                       | Produsent | Behandling                                  | Diverse               |
|-------|----------------------------|-----------|---------------------------------------------|-----------------------|
|       | Toppsving (moderne profil) | Nordan    | Hvit innvendig og utvendig m/hvite foringer | Sort aluminiumsbelagt |

| UTV. DØRER     | Type       | Produsent | Utførelse |                                       |
|----------------|------------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| Hoveddør       | Tett slett | Nordan    | Sort      | M/ID Lock                             |
| Bi-inngangsdør | Tett slett | Nordan    | Sort      | M/ID Lock                             |
| Dør til bod    | Tett slett | Nordan    | Sort      | M/ID Lock                             |
| Garasjeport    | Slic       | Gapo      | Sort      | m/aut. åpner og 2 stk fjernkontroller |

| KLEDNING | Type                                                                             | Dimensjon | Tresort          |  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|--|
|          | Stående trekledning dobbelfalset Royalimpr. sort og leirgrå på liggende med spor | 19x148    | Furu Marnar Bruk |  |

| TAKRENNER | Type      | Produsent | Farge |  |
|-----------|-----------|-----------|-------|--|
|           | Aluminium | Grøvik    | Sort  |  |

| TAK | Type          | Produsent | Farge |  |
|-----|---------------|-----------|-------|--|
|     | Flat takstein | Skarpnes  | Sort  |  |

| RØRLEGGER | Firma       | Pristilbud  | Tilbud datert | Diverse |
|-----------|-------------|-------------|---------------|---------|
|           | Aase Rør AS | Iht vedlegg | 26.11.2026    |         |

| ELEKTRIKER | Firma              | Pristilbud  | Tilbud datert: | Diverse |
|------------|--------------------|-------------|----------------|---------|
|            | Swithun Elektro AS | Iht vedlegg | 17.11.2025     |         |

| MURER | Firma              | Pristilbud    | Romskjema datert: | Pipe/ovn                  |
|-------|--------------------|---------------|-------------------|---------------------------|
|       | Murmester Myhre AS | Iht romskjema | 20.02.2026        | Utvendig takgjennomføring |

| Malers | Firma              | Pristilbud    | Romskjema datert: |  |
|--------|--------------------|---------------|-------------------|--|
|        | HM Malerservice AS | Iht romskjema | 20.02.2026        |  |

Romskjema

A4 Eiendom AS

Brattåsveien

Gnr/bnr

Byggherre:

Dato: 20.02.2026

| Etasje | Rom          | Gulv                                                                                                               | Vegger                                                                  | Himling                                               | Listverk                                                       | Annet       |
|--------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|
| 1      | Hovedinngang | Støpt gulv og parkett av type 1 stav Animoso eik (hvit matt lakk)                                                  | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk                                    | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk 200mm isolasjon  | Fot- og karmlist:<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt |             |
| 1      | Sov 1        | Støpt gulv og parkett av type 1 stavs Animoso eik (hvit matt lakk)                                                 | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk                                    | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. 200mm isolasjon | Fot- og karmlist<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt  |             |
| 1      | Gang-trapp   | Støpt gulv og parkett av type 1 stavs Animoso eik (hvit matt lakk)                                                 | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk                                    | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. 200mm isolasjon | Fot- og karmlist:<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt |             |
| 1      | wc           | Støpt gulv og parkett av type 1 stavs Animoso eik (hvit matt lakk)                                                 | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk                                    | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. 200mm isolasjon | Fot- og karmlist:<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt |             |
| 1      | Bad          | Støpt gulv, membran og fliser av type Carnaby 30x30 i Grey / Dark grey. I nedsenket dusjsone leveres Carnaby 10x10 | Gipsplater, membran og fliser av type Pro White 20x50 blank eller matt. | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. 200mm isolasjon | Karmlist: 10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt            | Varmekabler |
| 1      | Soverom 2    | Støpt gulv og parkett av type 1 stavs Animoso eik (hvit matt lakk)                                                 | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk                                    | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. 200mm isolasjon | Fot- og karmlist:<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt |             |

|   |                     |                                                                       |                                                  |                                                       |                                                                |             |
|---|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|
| 1 | Soverom 3           | Støpt gulv og parkett av type 1 stavs Animoso eik (hvit matt lakk)    | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk             | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. 200mm isolasjon | Fot- og karmlist:<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt |             |
| 1 | Bod                 | Støpt gulv og parkett av type 1 stavs Animoso eik (hvit matt lakk)    | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk             | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. 200mm isolasjon | Fot- og karmlist:<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt |             |
| 1 | Stue                | Støpt gulv og parkett av type 1 stavs Animoso eik (hvit matt lakk)    | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk             | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. 200mm isolasjon | Fot- og karmlist:<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt |             |
| 1 | Teknisk rom         | Støpt gulv, membran og fliser av typen Carnaby 30x30 i Grey/Dark grey | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. Sokkelflis | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. 200mm isolasjon | Karmlist: 10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt            | Varmekabler |
| 1 | Bi-inngang/vaskerom | Støpt gulv, membran og fliser av typen Carnaby 30x30 i Grey/Dark grey | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. Sokkelflis | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk. 200mm isolasjon | Karmlist: 10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt            | Varmekabler |

Sted/dato:

Byggherre:

Sted/dato:

A4 Eiendom AS

Romskjema

A4 Eiendom AS

Adresse: Brattåsveien

Gnr/bnr

Byggherre:

Dato: 20.02.2026

| Etasje | Rom                | Gulv                                                                                                                                              | Vegger                               | Himling                              | Listverk                                                       | Annet       |
|--------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|
| 2      | Stue – spis        | Sponplater og parkett av type 1 stavs Animoso eik (hvit matt lakk)                                                                                | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk | Fot- og karmlist:<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt |             |
| 2      | Kjøkken            | Sponplater og parkett av type 1-stavs Animoso eik (hvit matt lakk)                                                                                | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk | Fot- og karmlist:<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt |             |
| 2      | Mastersoverom/gang | Sponplater og parkett av type 1 -stavs Animoso eik (hvit matt lakk)                                                                               | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk | Fot- og karmlist:<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt |             |
| 2      | Walk-in            | Sponplater og parkett av type 1 -stavs Animoso eik (hvit matt lakk)                                                                               | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk | Fot- og karmlist:<br>10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt |             |
| 2      | Bad                | Sponplater, fibermasse, membran og fliser av type Carnaby 30x30 i Grey / Dark grey. I nedsenket dusjsone leveres Carnaby 10x10 i Grey / Dark grey | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk | Gipsplater, sparklet og malt 2 strøk | Karmlist: 10x58 mm hvitmalt furu<br>Tak: Listefritt            | Varmekabler |

Sted/dato:

Byggherre:

Sted/dato:

A4 Eiendom AS

# Nabolagsprofil

Brattåsveien 4 - Nabolaget Hillevåg vestre/Åsen - vurdert av 101 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                   |        |   |
|-------------------|--------|---|
| Kvaleberg skole   | 5 min  | 🚶 |
| Linje 2, 3, N84   | 0.4 km |   |
| Paradis stasjon   | 21 min | 🚶 |
| Linje L5          | 1.8 km |   |
| Stavanger stasjon | 8 min  | 🚶 |
| Linje F5, L5      | 4 km   |   |
| Stavanger Sola    | 14 min | 🚶 |

## Skoler

|                                              |        |   |
|----------------------------------------------|--------|---|
| Kvaleberg skole (1-7 kl.)                    | 7 min  | 🚶 |
| 353 elever, 26 klasser                       | 0.6 km |   |
| Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-10 k.) | 13 min | 🚶 |
| 187 elever, 12 klasser                       | 1.1 km |   |
| Auglend skole (1-10 kl.)                     | 13 min | 🚶 |
| 499 elever, 29 klasser                       | 1.1 km |   |
| Kristianslyst skole (8-10 kl.)               | 11 min | 🚶 |
| 522 elever, 34 klasser                       | 0.9 km |   |
| Ullandhaug skole (8-10 kl.)                  | 16 min | 🚶 |
| 324 elever, 23 klasser                       | 1.4 km |   |
| Hetland videregående skole                   | 18 min | 🚶 |
| 570 elever, 21 klasser                       | 1.5 km |   |
| Godalen videregående skole                   | 6 min  | 🚶 |
| 850 elever, 55 klasser                       | 2.5 km |   |

## «Etablerte familier»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

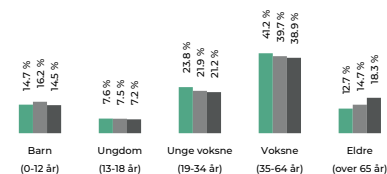
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                 |        |   |
|---------------------------------|--------|---|
| Kvaleberg barnehage (1-5 år)    | 10 min | 🚶 |
| 113 barn                        | 0.8 km |   |
| Auglend barnehage (1-5 år)      | 10 min | 🚶 |
| 126 barn                        | 0.9 km |   |
| Sandvikveien barnehage (1-6 år) | 11 min | 🚶 |
| 90 barn                         | 0.9 km |   |

## Dagligvare

|                                       |        |   |
|---------------------------------------|--------|---|
| Rema 1000 Hillevåg                    | 6 min  | 🚶 |
| PostNord                              | 0.6 km |   |
| Coop Extra Hillevåg                   | 8 min  | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 0.6 km |   |

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

## Støynivået

Lite støynivå 85/100

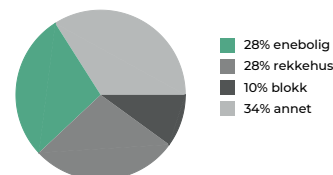
## Gateparkering

Lett 84/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| Kvaleberg skole           | 7 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km |   |
| Kvalaberg kunstgress      | 9 min  | 🚶 |
| Fotball                   | 0.7 km |   |
| Trimeriet Stavanger       | 7 min  | 🚶 |
| SATS Hillevåg             | 12 min | 🚶 |

## Boligmasse



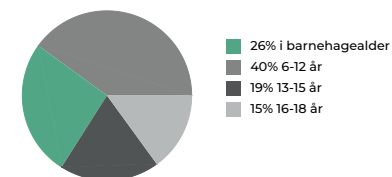
«Kjekke naboer. Både med og uten barn :)»

Sitat fra en lokalkjent

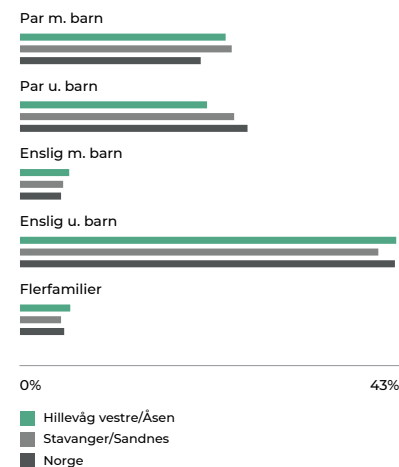
## Varer/Tjenester

|                    |        |   |
|--------------------|--------|---|
| Kilden Kjøpesenter | 10 min | 🚶 |
| Apotek 1 Kilden    | 10 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

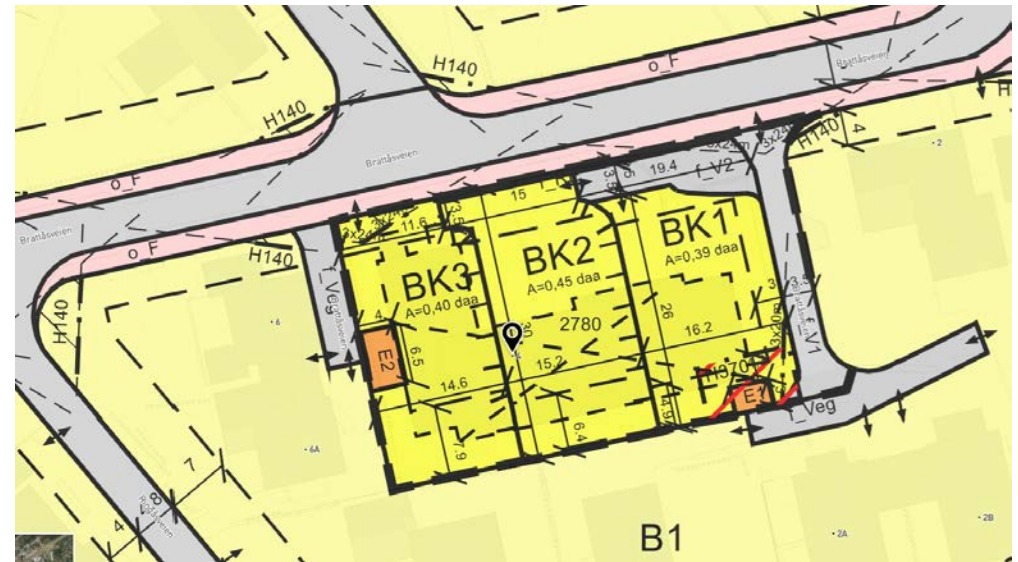
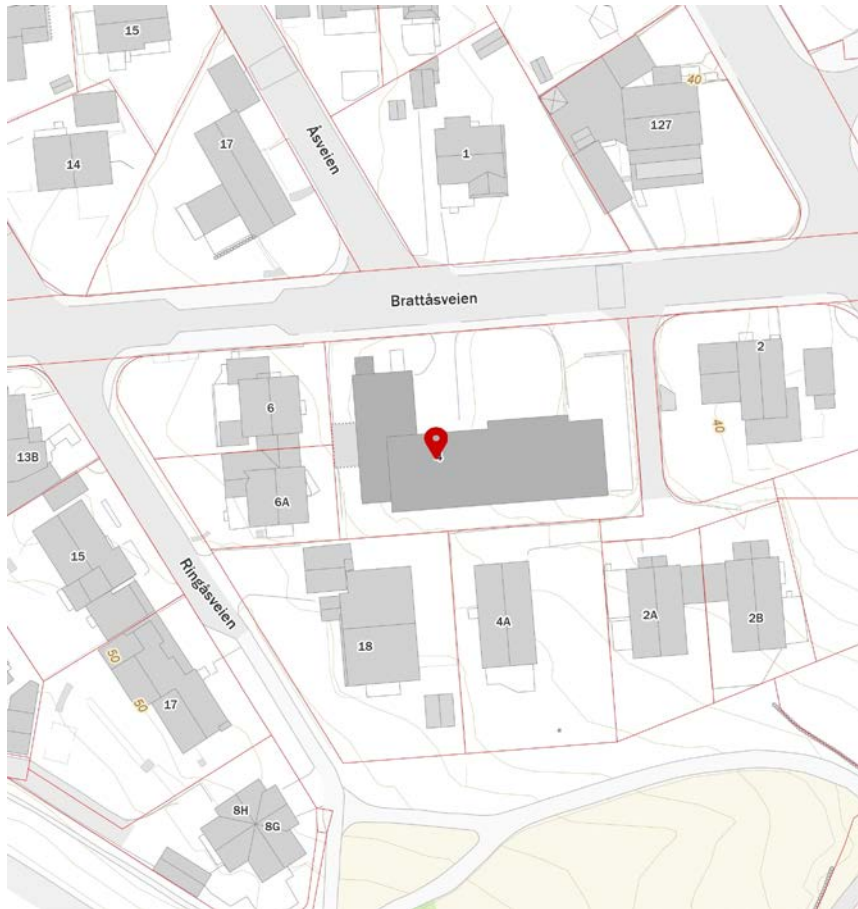
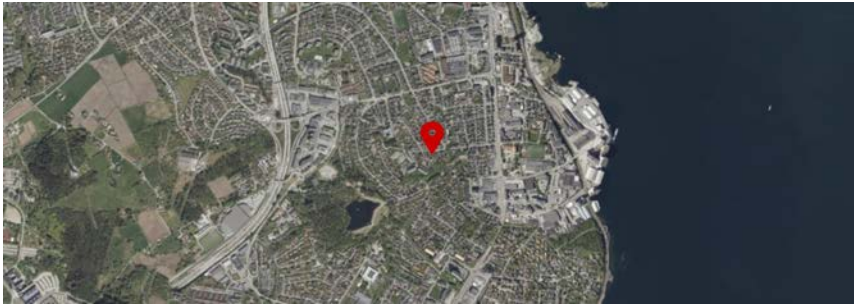
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 56% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



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



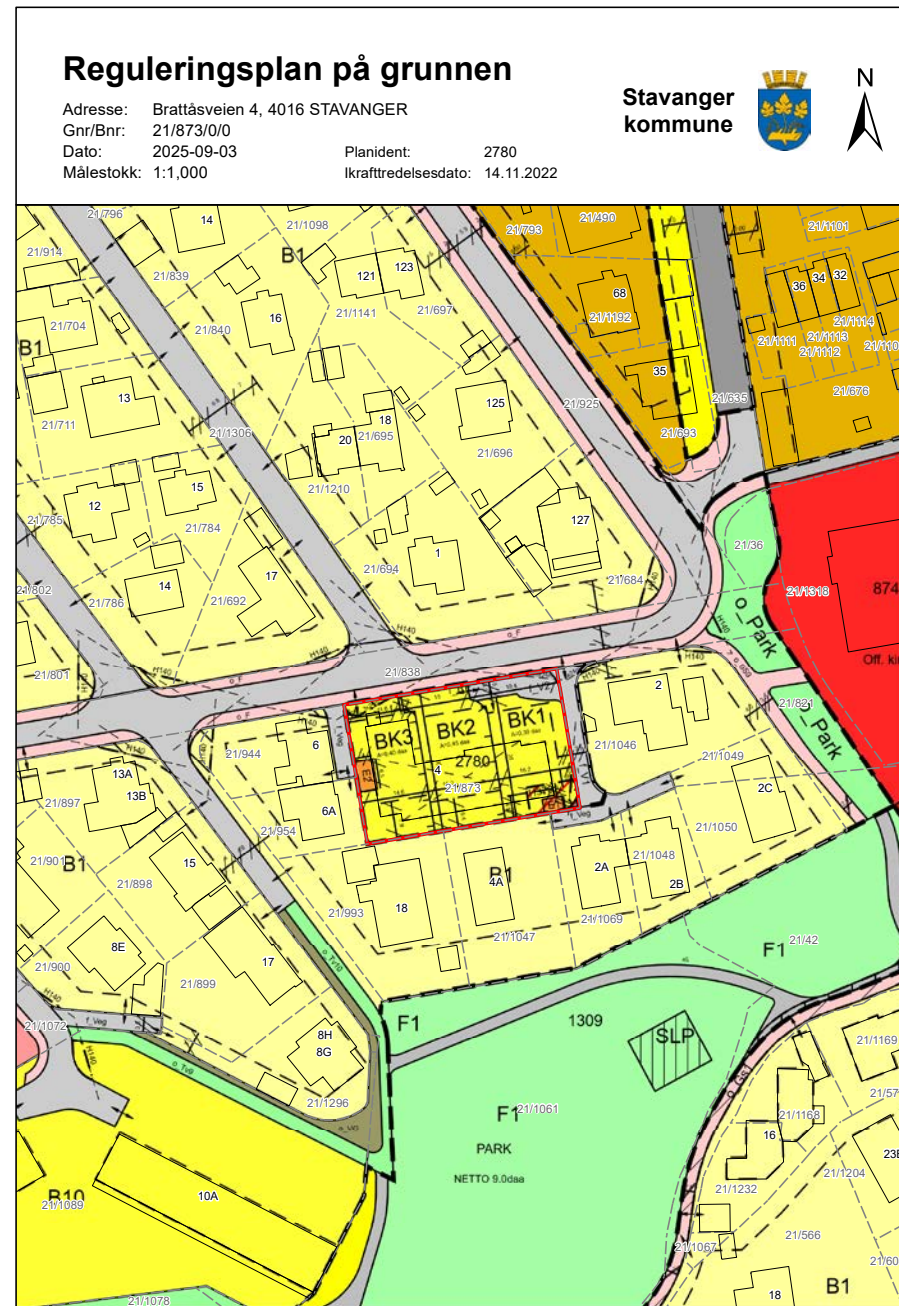
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026











# Kjøpetilbud på Brattåsveien 4

Brattåsveien 4, 4016 STAVANGER, gnr. 21, bnr. 873 i Stavanger kommune.

notar

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum ihht. prislister kr:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prislister. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

## Eventuelle forbehold:

## Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i v/ tlf kr

Lån i v/ tlf kr

Egenkapital i v/ tlf kr

Finansiering kr Bekreftet av Dato/kl.

Egenkapital består av salg  av nåværende bolig eller annen fast eiendom  disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislister. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

## Budgivere

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_



## Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

**notar**