PRINSENS GATE 19

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Infomrasjon om sameiet
Regulering
Kommunale opplysninger
Tegninger
Seksjonering
1950.2800-1.102
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Prinsens gate 19, 4008 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 1495, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1469 **Referansenummer:** TH9028

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygning som er bygget i 1898 iht. opplysninger fra Eiendomsverdi.no, ombygget/renovert og seksjonert i 2007. Leiligheten ligger i 3. etasje, plassert sentralt på Vestre Platå i Stavanger sentrum.

Overflater, våtrom, kjøkken, el- og rør-anlegg er renovert i seinere år.
Dører og vinduer er fra 2007.

Boligen har normal standard og er jevnlig vedlikeholdt.
Den fremstår med naturlig bruksslitasje, med behov for stedvis mindre oppgraderinger/vedlikehold.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Boligen har skiferstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak er av ukjent alder.

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium nyere ukjent alder.

Ytterveggene består av betong og isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av murpuss, antatt nyere alder.

Trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

Boligen har B30 ytterdør (branndør) og balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2007.

Balkong på ca. 2 m2, med utgang fra stue.
Bygget i betongkonstruksjon, antatt betongdekke med nyere derbigum-membrantekking, samt betongrekkverk målt til ca. 90 cm høyde.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Trebjelkelag fra byggeår som er oppforet og rettet i 2007.
Nivåforskjeller mellom rommene er resultat av rettingen.
Høydeforskjell er målt til 8 mm på 2 meter, målt i stue.
Største avvik gjennom hele rommet er på 10 mm, målt i stue/kjøkken.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Slette dører fra 2007.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom, fra 2007 iht. tidligere salgsoppave/tilstandsrapport. Ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Terskel er 12 mm høyere enn nivå på sluk og 30 mm over gulv ved terskel.

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.
Vannfordelingsskap og varmtvannstank.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør og vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i seksjonsvegg mot nabo/fellesareal.

KJØKKEN Gå til side

Vegger: malte plater
Tak: malte plater
Gulv: parkett

Kjøkken er malt i 2023.

Kjøkken med slette fronter.
Stein- benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, komfyr med induksjonstopp og frys -/kjøleskap.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vannrør og avløpsrør er av plast.
Vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige og besiktigede vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2007.
Hovedstoppekran er plassert i rørskapet.

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast fra 2007.

Ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk, lokalisert i soverom med kontor, samt ventiler i vinduene.
Avtrekk er kontrollert, anlegget forøvrig er ikke nærmere undersøkt.

Ca. 120 liters varmtvannstank fra CTC FerroTerm, ukjent alder, plassert i hjørne på bad/vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2017.
Sikringsskap er plassert i soverom.

Komplett bolig-sprinklingsanlegg med varsling i bygget.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

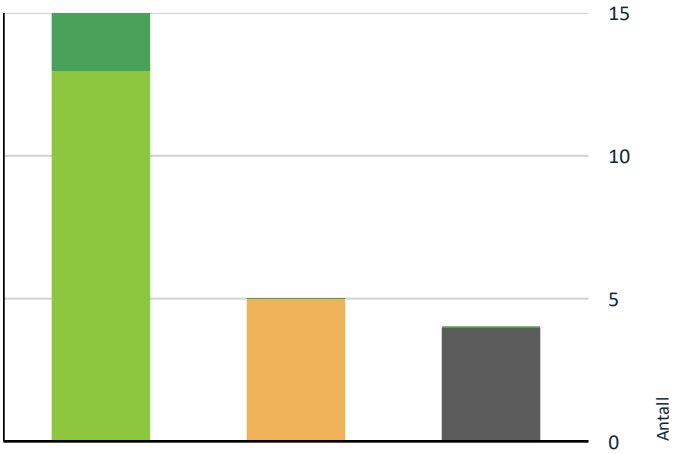
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har skiferstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak er av ukjent alder.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium nyere ukjent alder.

TG IU Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av betong og isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av murpuss, antatt nyere alder.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass fra 2007.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.
- Det er registrert stedvis høy fukt utvendig og at noen av vinduene har stedvis utvendig vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold/lokal utbedring og utskiftning av pakninger.
Sameiet sitt ansvar.







TG 1 Dører

Boligen har B30 ytterdør (branndør) og balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 2 m2, med utgang fra stue.
Bygget i betongkonstruksjon, antatt betongdekke med nyere derbigum-membrantekking, samt betongrekkverk målt til ca. 90 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er registrert stedvis mindre skader/riss i puss og fuger.
- Det er registrert et lite hjørne på oppkanten av tekkingen som er åpent, vann kan trenge inn bak membrantekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav .
- Puss og fuger må utbedres, vann som fryser i sprekker utvider sprekkene og skadene utvikler seg.
- Åpning i membrantekking må fuges/tettes.

Sameiet sitt ansvar.









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: parkett
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår som er oppforet og rettet i 2007.
Nivåforskjeller mellom rommene er resultat av rettingen.
Høydeforskjell er målt til 8 mm på 2 meter, målt i stue.
Største avvik gjennom hele rommet er på 10 mm, målt i stue/kjøkken.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Slette dører fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/Vaskerom, fra 2007 iht. tidligere salgsoppave/tilstandsrapport.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Terskel er 12 mm høyere enn nivå på sluk og 30 mm over gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert at gulvet har varierende fall og område mot vegg med dør hvor det er motfall/lavere punkt enn sluk.
- Det er registrert at gulvet i dusjsonen har tilsvarende varierende lokalt fall i dusj og et område mot vegg/dusjvegg på vegg med dør som har noe motfall/lavere punkt enn sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran/mansjett, ingen øvrig dokumentasjon på membran og tettesjikt er fremvist.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.
Vannfordelingsskap og varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Uegnede/skadde materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør og vindu.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i seksjonsvegg mot nabo/fellesareal.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vegger: malte plater
Tak: malte plater
Gulv: parkett

Kjøkken er malt i 2023.

Kjøkken med slette fronter.
Stein- benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, komfyr med induksjonstopp (2022) og frys-/kjøleskap.

Vannrør og avløpsrør er av plast.
Vannstoppsystem.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige og besiktigede vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2007.
Det ble ikke gjennomført besiktigelse i rørskap på bad da det manglet nøkkel for å åpne skapet.
Hovedstoppekran er plassert i rørskapet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk, lokalisert i soverom med kontor, samt ventiler i vinduene.
Avtrekk er kontrollert, anlegget forøvrig er ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig luftsirkulasjon med veggventiler og tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres luftespalter for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon mellom alle rom.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannstank fra CTC FerroTerm, ukjent alder, plassert i hjørne på bad/vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2017.
Sikringsskap er plassert i soverom.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Komplett bolig-sprinklingsanlegg med varsling i bygget.
Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

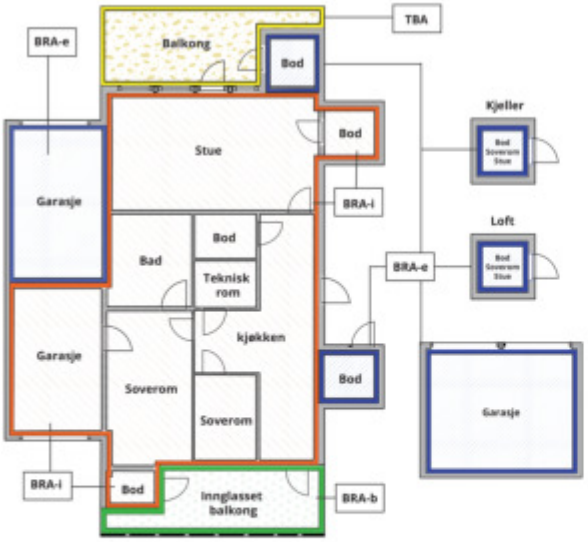
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	63			63	2
1. etasje fellesanlegg		5		5	
SUM	**63**	**5**			**2**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2 med kontor, Stue/Kjøkken		
1. etasje fellesanlegg		Bod i fellesanlegg	

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Balkong på ca. 2 m2, denne er medtatt under TBA.
- Ekstern bod på ca. 5 m2 i fellesanlegg i 1. etasje, denne er medtatt under BRA-e.
- Det er opplyst av eier at det er en tilhørende parkeringsplass i bakgård.

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.”

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger, det må undersøkes nærmere med kommunen hva som evt. er godkjent ifht. dagens bruk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	63	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	1495	0	6	469 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Prinsens gate 19

Hjemmelshaver
Jervan Ina

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse
Reguleringsplan: Plannavn - Vestre platå
PlanID: 2025

Angitt Hensynssone
Hensynssone: Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn: H570_16
Beskrivelse: Trehusbyen
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Tomten er eid av sameiet, stort sett bebygd og opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser/fellesområder.

Tinglyste/andre forhold

1950/2800-1/102 BEST OM GARASJE/PARKERING
11.10.1950 OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:56 BNR:1495
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/1490-1/102 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
14.04.1964 OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:56 BNR:1495
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/783994-1/200 SEKSJONERING
02.10.2007 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 6
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 62/579

Ingenting å bemerke utover dette.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport mottatt av eier	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Mottatt bildedokumentasjon, mm. på mindre utbedringer	25.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig 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

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TH9028

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250078

Selger 1 navn
Ina Jervan

Gateadresse
Prinsens gate 19

Poststed	Postnr
Stavanger	4008

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 110576762

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250078

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250078

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, oppussing av fasade

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250078

Tilleggskommentar

Fasaden skal pusses opp for ca 500.000

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250078

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Jervan	a3a1d3abd32fac501340492 06703b4651e15d4a1	26.03.2025 18:58:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

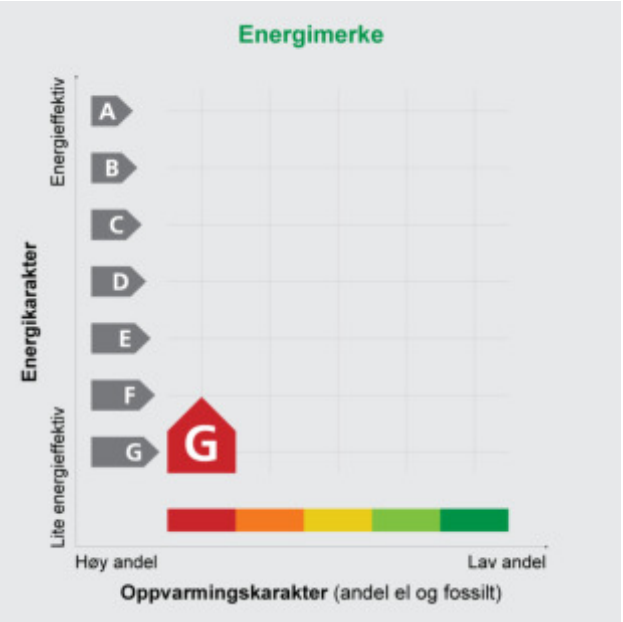
Document reference: 301250078

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Prinsens gate 19
Postnr	4008
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	56
Bnr.	1495
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	4547691
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1373178
Dato	22.03.2022



Innmeldt av	Per Magne Sivertsen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 8 900 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 900 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

INFOMRASJON OM SAMEIET

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Prinsensgate 19

i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Stavanger.
Sameiet består av 9 boligseksjoner i henhold til opp-delingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 56 bnr. 1495, Stavanger kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltager-interessen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Det medfølger en nummerert bod. Ute arealet er et fellesanlegg som eies og disponeres av sameiet. Sameiet har fordelt biloppstillingslass til seksjon 1,2,5,6,7,8 og 9 i henhold til egen oversikt, som er en del av vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, Unntatt er utgifter til kabel-TV som belastes pr. enhet.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre personer og to varamedlemmer.
Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14

REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg

skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

12.02.07
revidert 25.09.07

Sameiet Prinsens Gate 19



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Prinsens Gate 19.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 25.03.2025, kl. 19:00

Leilighet nr.3

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Fasade

6 Valg

6.1 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

6.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Prinsens Gate 19

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr _____. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Fasade

Vi vil vurdere neste steg i fasade renovering, se vedlegg "portalen" (2stk) for informasjon og muligheter vi har fått.

6. Valg

6.1 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		325 008	270 688	390 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		10 692	10 692	10 692
Sum Inntekter		**335 700**	**281 380**	**400 692**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	10 269	10 269	10 269
Forretningsførerhonorar		14 376	22 392	14 375
Tilleggstjenester forretningsfører		7 052	11 458	6 500
Vaktmestertjenester		36 000	6 870	0
Drift og vedlikehold	2	101 694	11 016	81 880
TV og/eller internett		10 692	10 692	10 692
Renovering		0	0	300 000
Forsikringer		51 651	47 826	51 652
Energi/strøm		10 901	11 149	12 000
Administrasjonskostnader		1 405	1 197	2 500
Sum kostnader		**244 040**	**132 867**	**489 868**
Driftsresultat		**91 660**	**148 513**	**-89 176**
Finansielle poster				
Renteinntekter		5 606	4 343	2 000
Rentekostnader		34 624	34 094	35 500
Netto finanskostnader		**29 018**	**29 750**	**33 500**
Resultat	3	**62 642**	**118 762**	**-122 676**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		58 623	51 651
Andre fordringer		2 539	3 614
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		183 894	181 374
Sum omløpsmidler		**245 056**	**236 640**
SUM EIENDELER		**245 056**	**236 640**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-286 599	-349 242
Sum egenkapital	**4**	**-286 599**	**-349 242**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	5	441 365	517 040
Sum langsiktig gjeld		**441 365**	**517 040**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		23 347	3 659
Leverandørgjeld		65 380	58 817
Skyldig off. avgifter		0	4 719
Påløpne renter		340	385
Annen kortsiktig gjeld		1 223	1 261
Sum kortsiktig gjeld		**90 290**	**68 841**
Sum gjeld		**531 655**	**585 881**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**245 056**	**236 640**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Rebekka Skjæveland
Styreleder

Gabriela Tuftedal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift	1 269	1 269
Sum personalkostnader	**10 269**	**10 269**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	5 441	5 083
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	90 923	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	530
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 330	5 403
Sum	**101 694**	**11 016**

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**62 642**	**118 762**
Avdrag på lån	-75 675	-72 712
Endring arbeidskapital	**-13 033**	**46 050**
Omløpsmidler	**245 056**	**236 640**
Kortsiktig gjeld	**90 290**	**68 841**
Arbeidskapital	**154 766**	**167 799**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	-286 599	62 643	-349 242
Sum Egenkapital	**-286 599**	**62 643**	**-349 242**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av tidligere kostnad med renovering av samtlige boenheter. Sameiets styre har finansiert renovering med låneopptak for å sikre sameiet drift. Styret mener forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og at denne ligger til grunn for årsregnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	**12138884870**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 100 000
Lånesaldo 01.01:	517 040
Avdrag i perioden:	75 675
Lånesaldo 31.12:	**441 365**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Prinsens Gate 19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Prinsens Gate 19

Styreleder	Rebekka Skjæveland (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Denait Ruth Aregay (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Gabriela Tuftedal (sign.)	19.02.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet Prinsens Gate 19

Sameiet Prinsens Gate 19 ligger i Stavanger kommune og består av 9 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 991996109.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Rebekka Skjæveland
Styremedlem, Gabriela Tuftedal
Styremedlem, Denait Ruth Aregay
Varamedlem, Ina Jervan

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Styret har hatt 6 møter i 2024 med følgende tema:

· Elektrisk rapport og forbedringer

· Maling av huset

· Utfordringer med vinduer

· Budsjett 2025

Styret har sommeren og høsten 2024 innhentet anbud på rehabilitering av husets fasade, og vurdert innkomne tilbud. Arbeidet ble satt på vent da rapport fra Boligbyggelaget ikke var ferdigstilt. Rapporten kom først i desember 2024.

Det er blitt avholdt en dugnad i 2024.

Styrets planer fremover

Arbeidet med rehabilitering av fasaden vil skje våren/sommeren 2025.

Forsikringsavtale

Sameiet Prinsens Gate 19 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562514.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2025

Re: Maling av fasade i Prinsens gate 19

Fra: ole salomonsen

Til: Sameiet Prinsens Gate 19,

Mottatt: 27.02.2025, 17:00

Hei igjen
Hva tenker Dere?, blir det ikke aktuelt med ny murpuss , enten rep eller på alt
Med sto ventec puss systemet ?
Eller ønsker Dere kun tre panel til slutt ?
Mvh Ole Salomonsen

tir. 18. feb. 2025, 09:11 skrev ole salomonsen <mbrmur@gmail.com>:

> Hei
> 1. Et par spørsmål, ønsker Dere leie inn konsulenter i selve byggetiden ?
> Eller var det kun til tilstandsrapport?
> 2. Er det Det Dere ønsker som taks
> Mann har anbefalt , det hørtes noe omfattende ut at fjene alt eksisterende
> Puss , og legge nytt treverk på ,,
> Jeg mener det er godt nok at rehabilitere de skader som er synlig , og male med en god pustende maling
> Men det er jo opp til Dere om Dere ønsker bruke flere millioner
> Evt har sto et system hvor der blir lekter ut ,og plater monteres hvor der pusses på det, det er også en mulighet
> Det hetter sto ventec puss system , en luftet puss system
> Jeg synes det er bedre bevare bygget utseende i mur , og ikke legge på tre panel
> Mvh Ole
>
> man. 17. feb. 2025, 18:44 skrev Sameiet Prinsens gate 19 <prinsensgate19@styretmitt.no>:
>
> > Hei, beklager sent svar. Vi skal ha årsmøte i slutten av mars og da vurderer vi mulighetene for fasaden. Jeg legger ved rapport her nå hvis du ønsker å ta en titt, og evt. komme med et oppdatert tilbud uforplinktende. Så tar vi det med i vurderingen. Hører fra deg om det passer deg. :)
> >
> > Med vennlig hilsen
> > **Rebekka Skjæveland**
> > *Styreleder*

1343 - Sameiet Prinsens gate 19

Fra: Roald Riska

Til: Sameiet Prinsens Gate 19,
Kopi: Marion Honerud,

Mottatt: 07.01.2025, 10:00

Hei og godt nyttår til deg også, Rebekka!

Ifølge rapportens tekst og bilder er det et klart behov for utbedring hos dere.

Vi kan bistå dere med utarbeidelse av tilbudsinnbydelse, innhenting av tilbud og prosjektledelse.

Dersom dere ønsker og har økonomi til det, er det absolutt å anbefale tilleggsisolering og nye vinduer/dører i forbindelse med et slik prosjekt.
Går dere for slike energireduserende tiltak, kan det være mulighet for å hente en del støtte fra Enova. Vi kan utføre beregningene og søknaden for dere.

Hvis dette høres greit ut, kan jeg sende dere en avtale om forprosjekt.
I forprosjektet inngår blant annet:

- Møte og befaring med styret
- Informasjon til beboere (etter avtale med styret)
- Utarbeidelse av tilbudsinnbydelse
- Tilbudsbefaring med entreprenører
- Evaluering og innstilling av tilbud

Dersom dere går videre med et av tilbudene og ønsker prosjektledelse fra oss, bistår vi blant annet med:

- Utarbeidelse av kontrakter
- Oppfølging av leveranse
- Prosjektregnskap
- SHA (Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø)
- Beboermøter og informasjon
- +++

Jeg legger ved en liten presentasjon av prosjektledelse tjenesten vår.

Hører fra deg

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Prinsens Gate 19 tirsdag 25.03.2025 kl. 19:00 - Leilighet nr.3.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Rebekka Skjæveland ble valgt til møteleder og Denait Aregay ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:
Gabriela Tuftedal ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 7 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 7 stemmeberettigede.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Arbeid på fasade. Neste steg er å velge hvem som utfører arbeidet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 9000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Fasade

Vi vil vurdere neste steg i fasade renovering, se vedlegg "portalen" (2stk) for informasjon og muligheter vi har fått.

Vedtak:
Sameiet møter med Ole Salomonsen og vurderer om han kan utføre oppdraget.

6. Valg

6.1 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
og ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder : Rebekka Skjæveland valgt frem til ekstraord. møte våren 2025.

Styremedlem : Denait Aregay valgt for 1 år i 2025

Styremedlem : Gabriela Tuftedal valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Ina Jervan valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Kim Surdal valgt for 1 år i 2025

6.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Fysisk møte:

Styreleder : Rebekka Skjæveland valgt frem til ekstraord. møte våren 2025.

Styremedlem : Denait Aregay valgt for 1 år i 2025

Styremedlem : Gabriela Tuftedal valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Ina Jervan valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Kim Surdal valgt for 1 år i 2025

Digitalt møte:

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Prinsens Gate 19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rebekka Skjæveland (sign.)	28.03.2025
Sekretær	Denait Ruth Aregay (sign.)	30.03.2025
Protokollvitne	Marte Fjellestad (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Gabriela Tuftedal (sign.)	27.03.2025

REGULERING

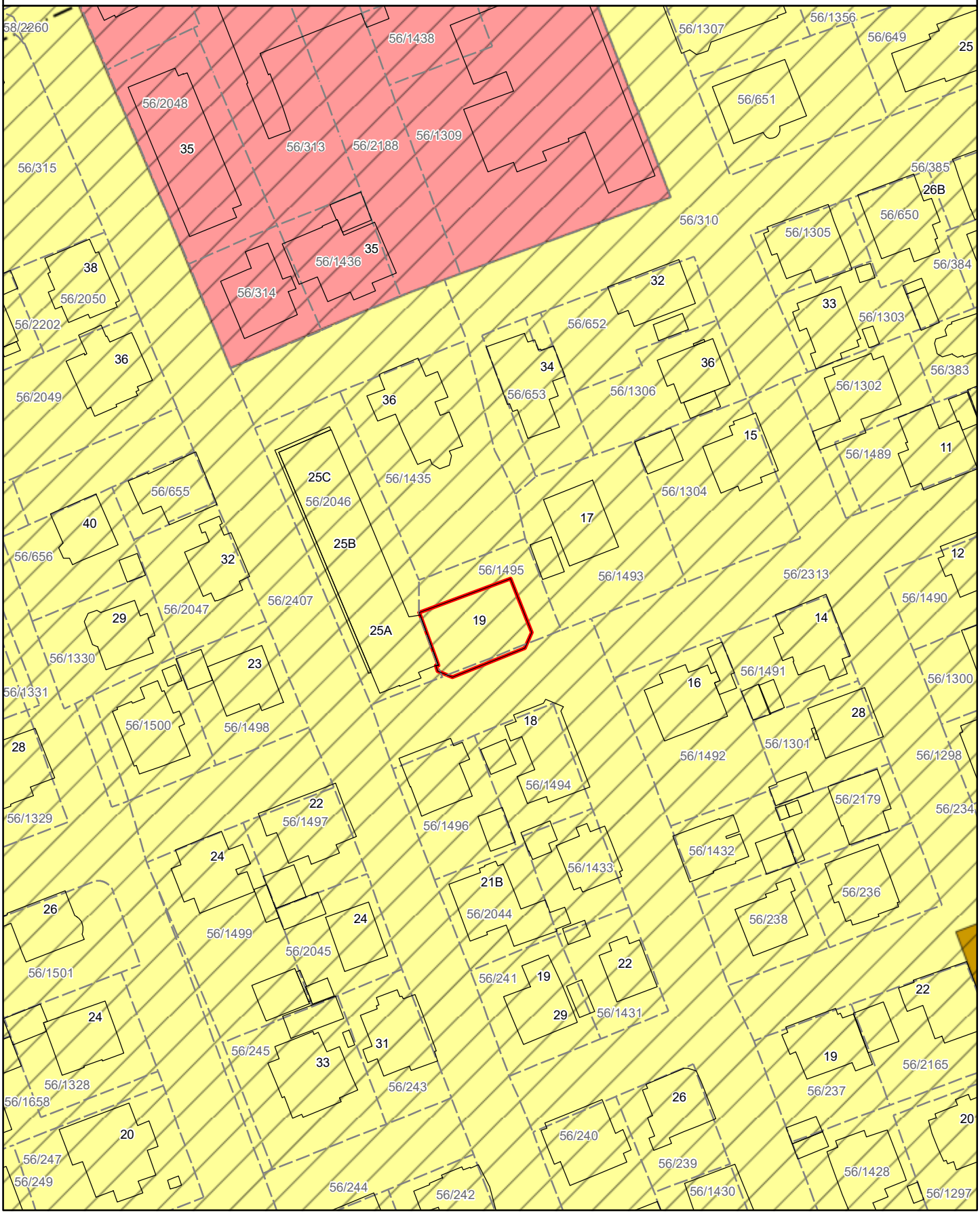
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1495/0/6
Dato: 2025-03-12
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N

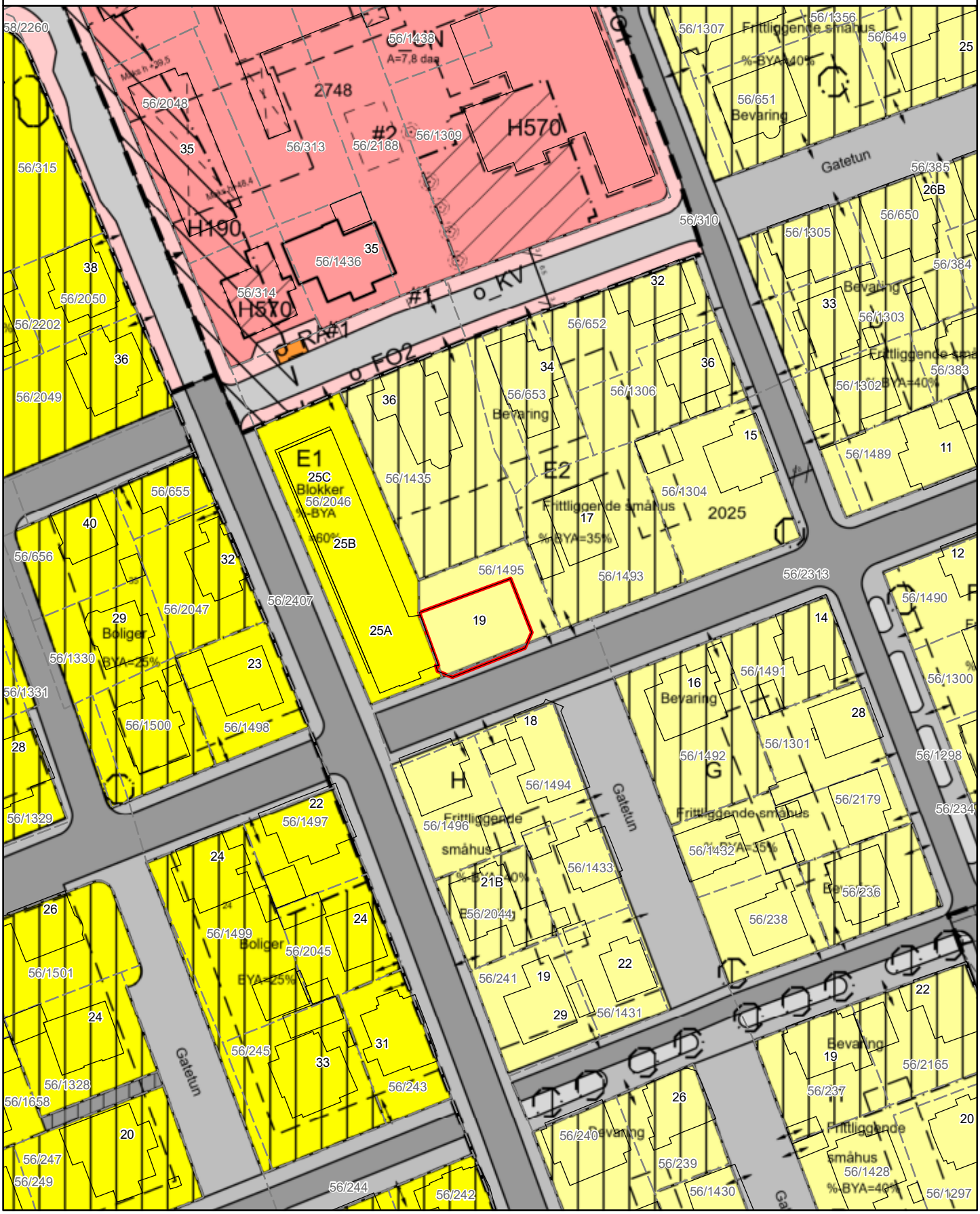


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1495/0/6
Dato: 2025-03-12
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2025
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2005

Stavanger kommune



Forslag til reguleringsbestemmelser for plan 2025, Vestre platå, Eiganes og Våland bydel

datert Kultur og byutvikling, 17.08.04
revidert kultur og byutvikling 23.05.05

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 20.06.2005 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

§ 1 Formål

1.1. Reguleringsplanens målsetting er å legge forholdene til rette for en sikring og rehabilitering av boligmiljøet på Vestre Platå, både ved en fornyelse i bygningsmassen og ved en standardheving i det ytre miljø.

1.2. Planen skal dessuten gi grunnlag for sikring av kulturminner og for utbedring av barns oppvekstvilkår. Planen legger til rette for endringer til veinettet når disse er forenlig med planens øvrige mål. Det har også vært nødvendig med avgrensing mellom boliger og service/næring.

1.3. Innen planområdet skal de myke trafikantene prioriteres.

§ 2 Plankrav

2.1. Før nye gatetun eller miljøgate opparbeides skal det foreligge detaljert gatebruksplan/ opparbeidelsesplan godkjent av kommunen.
2.2. Tekniske planer for offentlige veiarealer skal utarbeides i samsvar med kommunalteknisk norm for Nord-Jæren og godkjennes av teknisk drift.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan som viser tomtens planering og forhold til nabotomter. Nabobebyggelse skal vises på fasadeoppriss.
3.2. Ved søknad om byggetillatelse for nybygg eller bruksendring skal det dokumenteres tilfredstillende parkeringsdekning i henhold til gjeldende parkeringsnorm på egen eiendom.

§ 4 Rekkefølge av tiltak

4.1. St. Svithuns gate kan ikke stenges ved Wessels gate før det er iverksatt trafikkregulering som forbyr innkjøring til St. Svitunsgate fra Løkkeveien.
4.2. Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i kvartalene K og L, skal gatetun i Oscarsgate være ferdig opparbeidet.

§ 5 Fellesbestemmelser

5.1. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdets særpregede miljø skal sikres og videreutvikles. Det gjelder kvartalsstruktur, gateløp, hageareal og verdifulle trær.
5.2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

5.3. Der det ikke er vist byggegrenser, følger byggegrensen formålsgrensen.

5.4. Ny bebyggelse er tillatt oppført innenfor byggegrensen og innenfor prosent tillatt bebygd areal (BYA) som er vist på plankartet. (For eiendommer regulert til spesialområde bevaring se § 10.3)
BYA regnes ut i følge teknisk forskrift para. 3.4[1], og inkluderer boligens grunnflate, garasjer, boder, balkonger/terrasser på søyler, samt biloppstillingsplasser.

5.5. Ved fornyelse, påbygg, tilbygg eller nybygg gjelder kommunens juridisk bindende retningslinjer for Trehusbyen

5.6. Vegetasjon
Bestående verdifulle trær som er markert på plankartet skal bevares. Parksjefen skal godkjenne tiltak som felling og beskjæring samt grunnarbeider og lignende i nærheten av disse trærne.

§ 6 Byggeområder for boliger - frittliggende småhusbebyggelse (kvartalene B, C1, D, E2, F, G, H, I1 og J)

For de delene av disse kvartalene som er regulert til spesialområde bevaring (vertikal skravur på plankartet) vises også til § 10.

6.1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Det kan tillates andre virksomheter, men bare når disse ikke medfører ulemper for boligene og gatemiljøet i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessig trafikkvirkninger.

6.2. Nye til- eller påbygg, samt tilhørende nye anlegg (inkludert garasje, bod, og gjerde), skal harmonere med omgivelsene.

6.3. Eiendommer med høyere utnyttelsesgrad enn angitt øvre grense for et kvartal skal betraktes som ferdig utbygget.

6.4. Ved nybygg og eventuell ytterligere deling tillates maks. 2 boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelsene er oppfylt. Der hvor eksisterende bebyggelse består av flermannsboliger, kan det tillates deling til flere enn to boenheter.

§ 7 Byggeområde for bolig – blokkbebyggelse (felt E1og I2)

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Det kan tillates andre virksomheter, men bare når disse ikke medfører ulemper for boligene og gatemiljøet i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessig trafikkvirkninger.

For blokkbebyggelsen innenfor kvartal E2 kan det tillates butikker og mindre servicefunksjoner i første etasje mot Wessels gate.
Virksomheter som kan føre til en vesentlig økning i trafikk eller fremmedparkering, tillates ikke.

§ 8 Byggeområde for bolig/forretning/kontor (kvartal A og C2)

For de delene av disse kvartalene som er regulert til spesialområde bevaring (vertikal

[1] Norsk Standard 3920 og TEK §3.4 og §3.11.

skravur på plankartet) vises også til § 10.

8.1. Kvartal A
Forretninger skal ikke lokaliseres mot N Olavskleiv. Bevertning kan tillates innenfor kvartalet.

8.2. Kvartal C2
Det skal ikke etableres boliger i de to nederste etasjene mot Løkkeveien.
Ved nybygg på Løkkeveien 14, 16 og 18 gjelder følgende bestemmelser:
Gesimshøyden skal være kote 36,85, tilsvarende som for Jes Zetlitsgt 20.
Maks tillatt mønehøyde: kote 41,3.
Grad av utnytting: %BYA=60%
Ny bebyggelse mot Engelsminnegate skal være ren boligbebyggelse.

§ 9 Byggeområde for bolig/kontor (kvartal L og K)

For de delene av disse kvartalene som er regulert til spesialområde bevaring (vertikal skravur på plankartet) vises også til § 8.

Det skal ikke etableres boliger i de to nederste etasjene mot Madlaveien.

Det kan etableres butikker ut mot Madlaveien.

Langs Kannikgata kan det bare tillates næringsvirksomheter som ikke medfører ulemper for boligene i form av lys, støy, røyk, støv eller lukt. Virksomheter som kan føre til en vesentlig økning i trafikk eller fremmedparkering, tillates ikke.

§ 10 Spesialområde for bevaring av bygninger og anlegg

10.1. Bygninger skal ikke rives. Dersom et bygg må rives pga. brann eller andre vesentlige skader, skal det bygges opp i samme stil og dimensjoner som det originale bygget.

10.2. Bebyggelsens opprinnelig eksteriør skal bevares. I den grad at opprinnelig eksteriør er endret skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon så vidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører og dørpartier, fasadekledning, takdekking og spesielle detaljer som skorstein, blyglassvinduer, utskårne søyler, listverk o.l.

10.3. Som hovedregel tillates ikke tilbygg eller påbygg. Dersom kommunen mener at søknad om mindre tilbygg/påbygg vil bidra positivt til boligens verneverdige form, kan tillatelse gis.

10.4. Byggesaker innenfor spesialområder skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

10.5. Hagene inngår i bevaringsformålet.

10.6. **"Engelsminde"- fredet eiendom**

Engelsminnegt. 22 er fredet i henhold til lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50 § 15.

Det tillates ikke tilbygg, påbygg eller fasadeendringer til denne eiendommen.

§ 11 Offentlige trafikkområder

11.1. Ved opparbeidelse og fornying av trafikkområder må det legges vekt på at kantstein, belysning og detaljering tilpasses eksisterende forhold, naboskap og strøkets karakter.
11.2. Trafikk og parkeringsløsninger skal være tilpasset universell utforming med opphøyde fotgjengeroverganger, nedsenket kantstein og ledelinjer for synshemmede og blinde.
11.3. Der det er nødvendig for å sikre tilkomst for større kjøretøy kan kantstein senkes i kryssene.
11.4. Veikrysset mellom Møllegata og Jens Zetlitz gate skal heves, slik at veien tilpasses høyden av fortauet langs Møllegata.
11.5. For eksisterende boligbebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn. Hvor det er fare for fremmed parkering skal soneparkering brukes. Parkometer kan anlegges. Eventuell plassering av gateparkering avklares med skiltvedtak, det samme gjelder handicapplasser.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

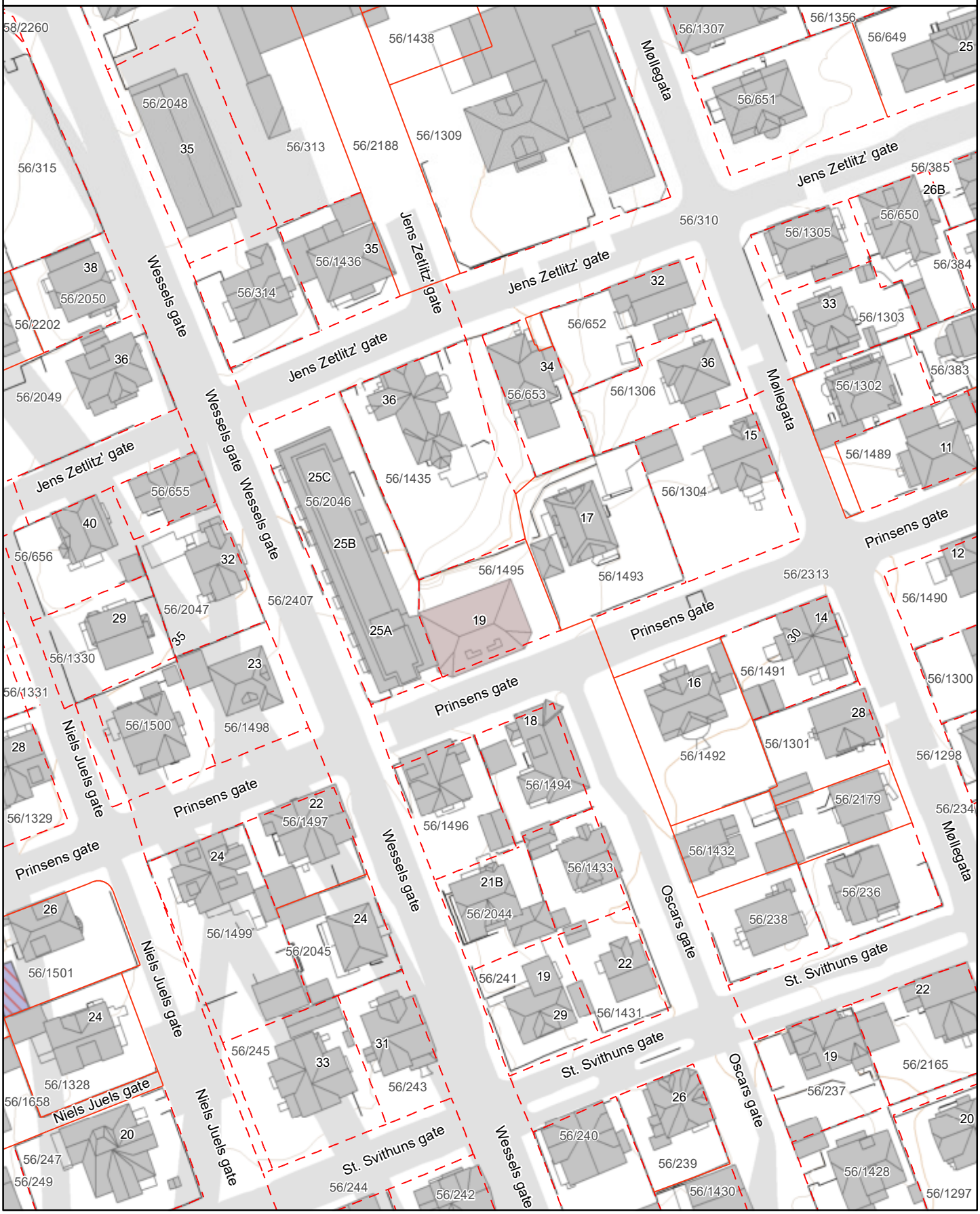
KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1495/0/6
Dato: 2025-03-12
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Oversiktskart

Adresse: **Prinsens gate 19, 4008 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/1495/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 469 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.03.2025

N



Matrikkelkart

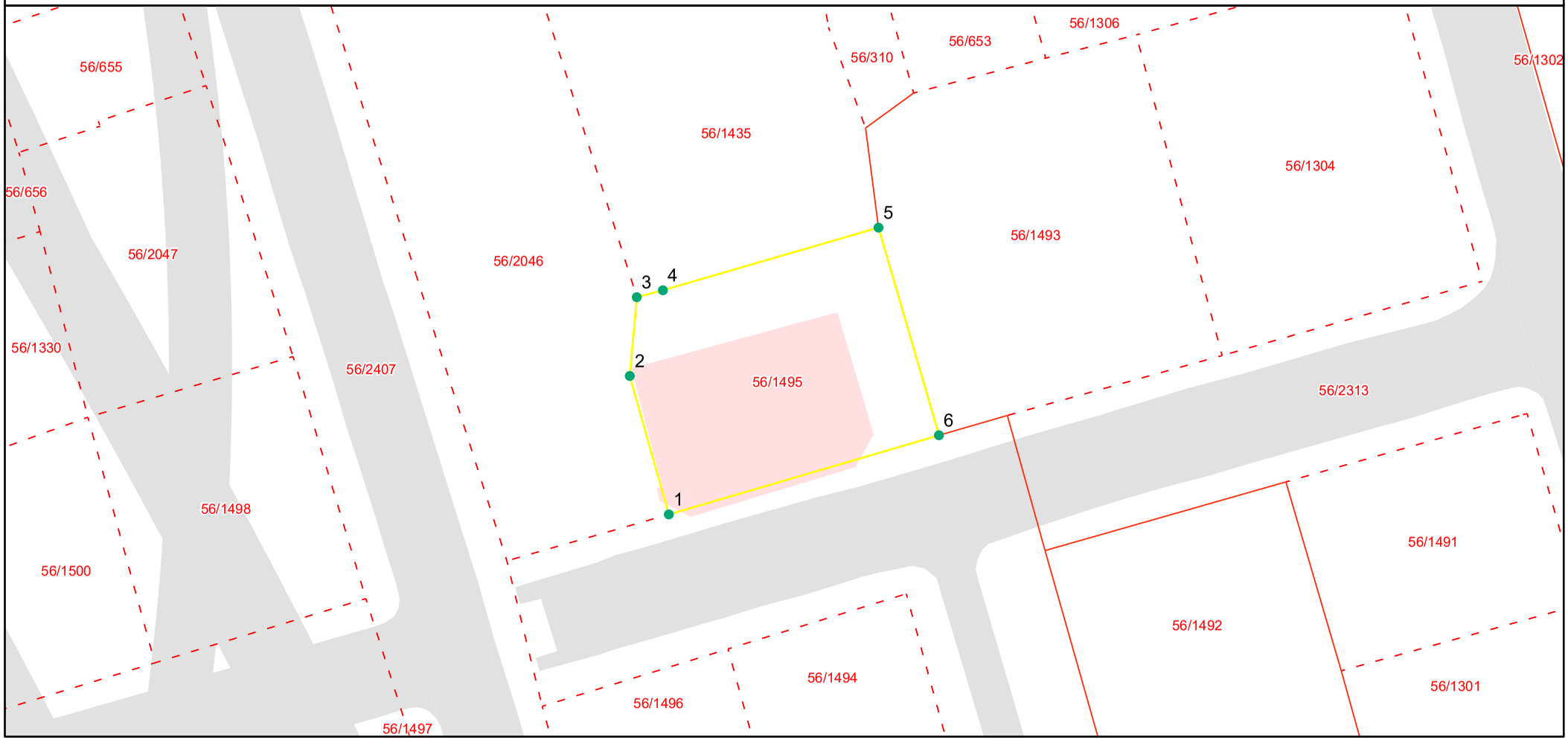
Adresse: **Prinsens gate 19, 4008 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/1495/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 469 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.03.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 469 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6573297.03	-32275.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.79	0
2	6573309.34	-32278.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	7.03	0
3	6573316.34	-32278.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	2.4	0
4	6573316.96	-32275.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	19.95	0
5	6573322.53	-32256.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	19.23	0
6	6573304.07	-32251.39	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	25.01	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.03.2025 12:22

Eiendom 1103-56/1495/0/6

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	02.10.2007	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	56	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1495	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	6	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Prinsens gate 19	4008 Stavanger	Eiganes 1	Eiganes	Domkirken og St. Petri

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.10.2007	Seksjonering	1103-56/1495	Avgiver	0
		1103-56/1495	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4547691			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	726/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1898	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	9	Areal, totalt (bruk/brutto)	726/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	103	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	30	1	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	30	1	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	82	2	1	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	81	2	1	2	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	202/0	0/0	202/0
H02	Hovedetasje	4	210/0	0/0	210/0
H03	Hovedetasje	4	210/0	0/0	210/0
H04	Hovedetasje	0	104/0	0/0	104/0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	13.03.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	1495	Fnr:	0	Snr:	6
Adresse:	Prinsens gate 19						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.03.2025
	Beløp:	4647

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

25.02.2025 Terminfaktura Kr 4647 (7)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,056	01.01.2025	01.07.2025	Kr 291,35
RESTAVFALL 240 L	2	stk	4195,50	0,056	01.01.2025	01.07.2025	Kr 582,71
FASTDEL VANN	77	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 510,13
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	115,5	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 591,94
FASTDEL AVLØP	77	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 697,81
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	115,5	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 844,6

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommuneno
Org.nr. NO 964 965 226

Byggm. Sagen AS
Sjøhagen 2

4016 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-06/13152	BYG 56/1495	42955/07	07.09.2007

FERDIGATTEST FOR LEILIGHET 2,3,4,5,6 OG 9

Gnr./bnr. 56/1495. Byggestedsadresse: Prinsens gate 19
Tiltakshaver: Astra AS
Tiltakets art: INNVENDIG OMBYGGING FRA 11 TIL 9 BOENHETER + FASADEENDRING

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 18.12.06..

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

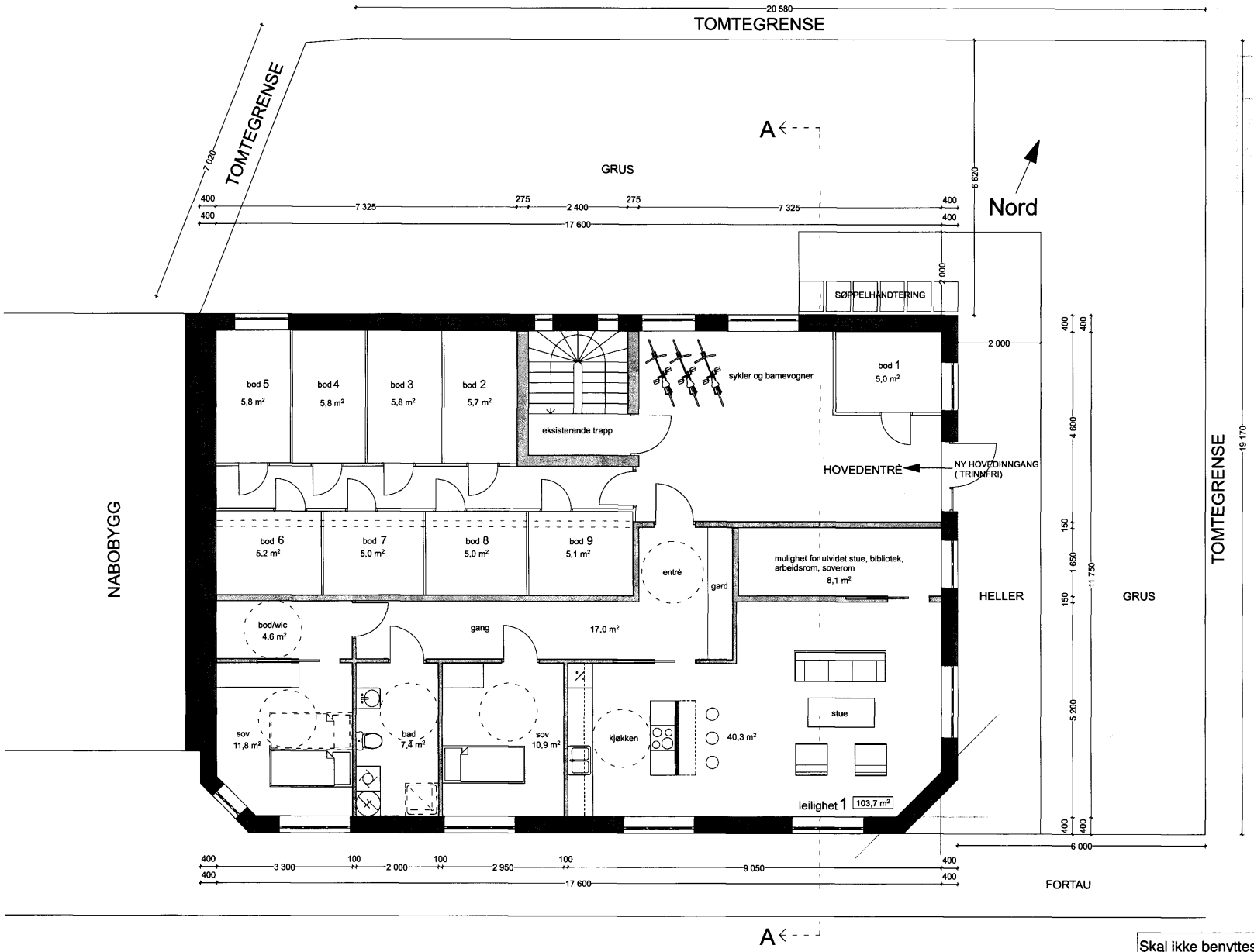
Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

TEGNINGER

E1



DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK OG VINDUER ER CIRKAMÅL.

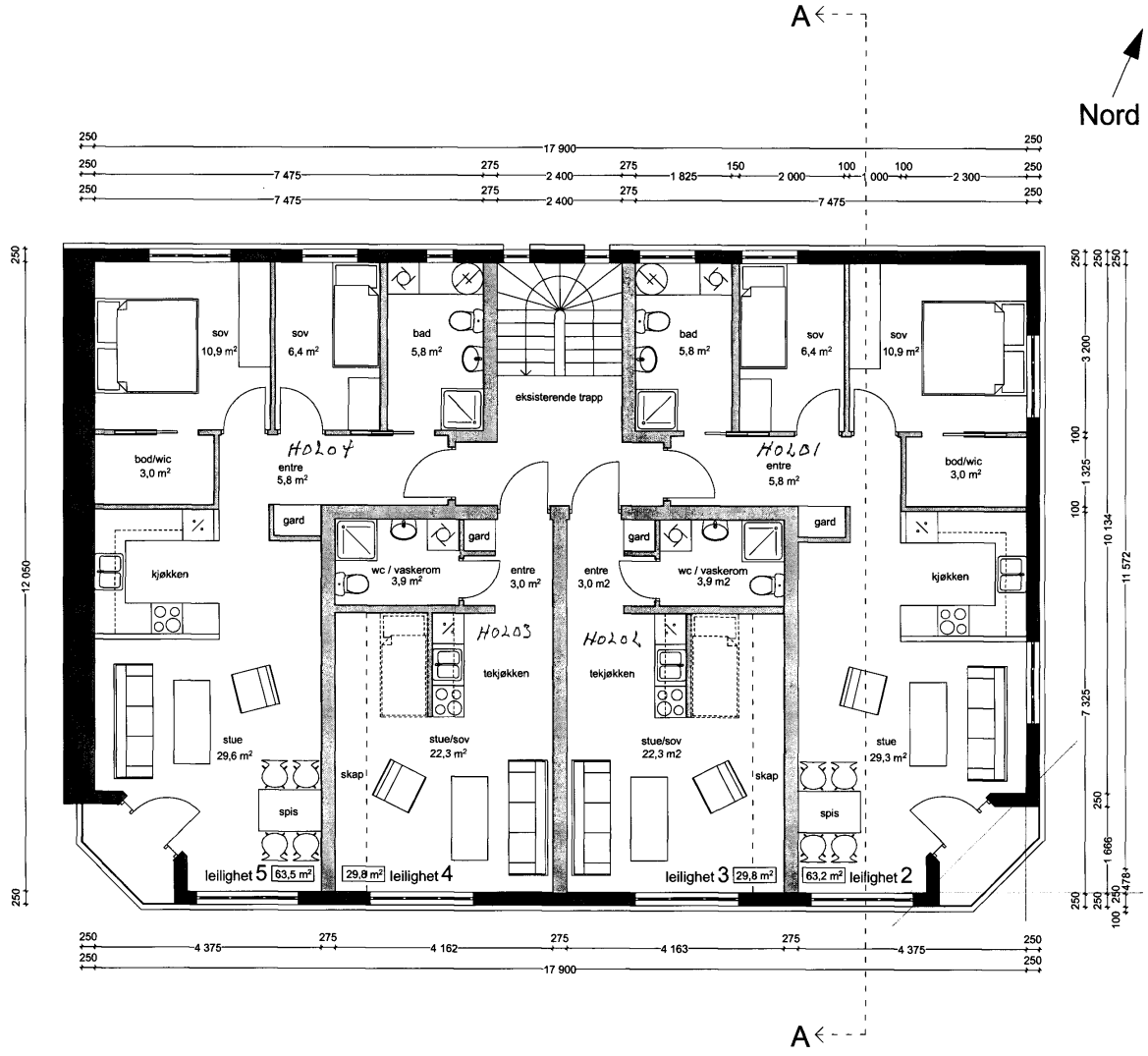
Skal ikke benyttes som arbeidstegninger

PLAN 1. ETG

1:100	Signatur: PAA	Dato:05.12.06	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 001	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
NYGT. 15 4006 STAVANGER t: 51 85 43 30 f: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

E2

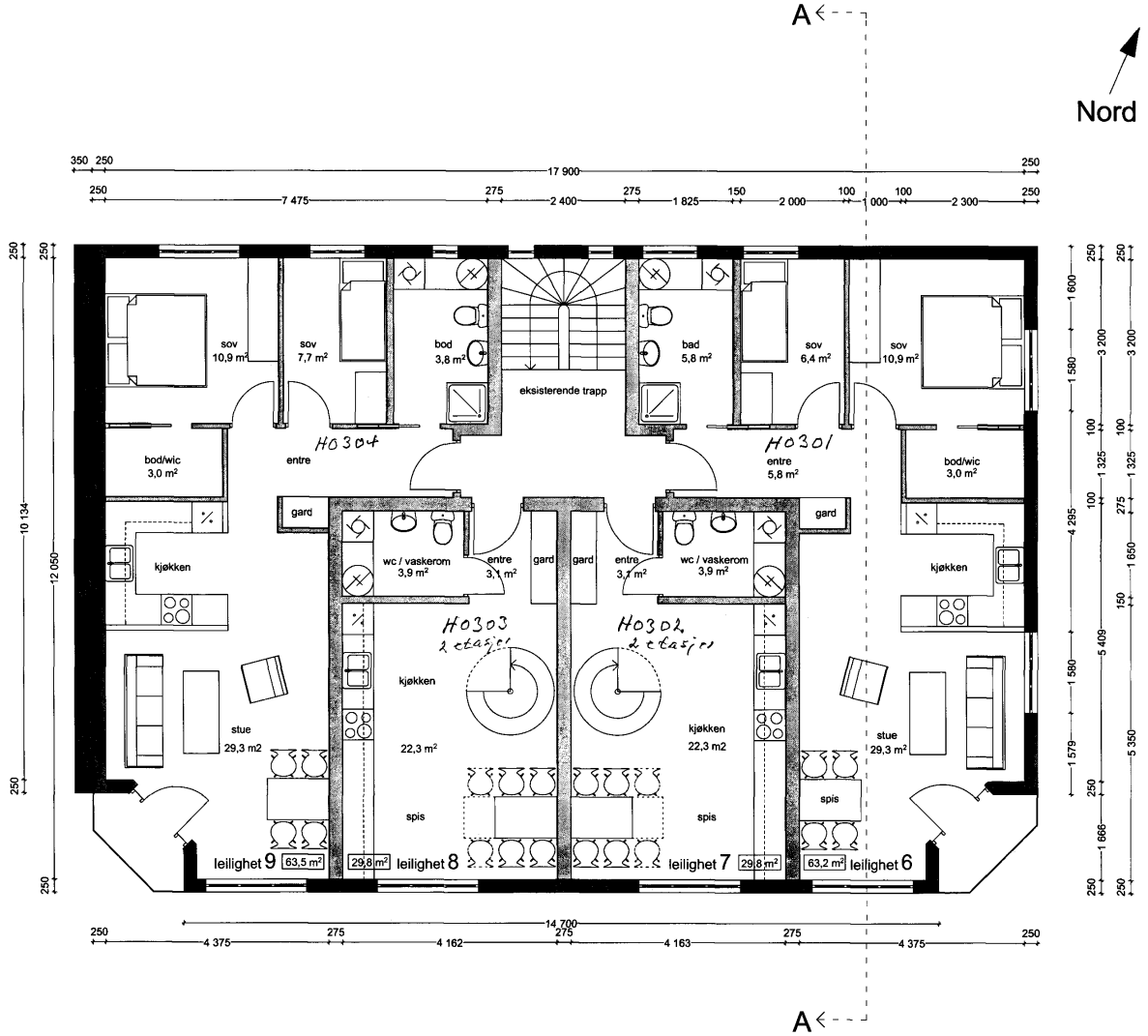


DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK OG VINDUER ER CIRKAMÅL.

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger			
PLAN 2. ETG			
1:100	Signatur: PAA	Dato:05.12.06	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 002	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
NYGT. 15 4006 STAVANGER t: 51 85 43 30 f: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

E3

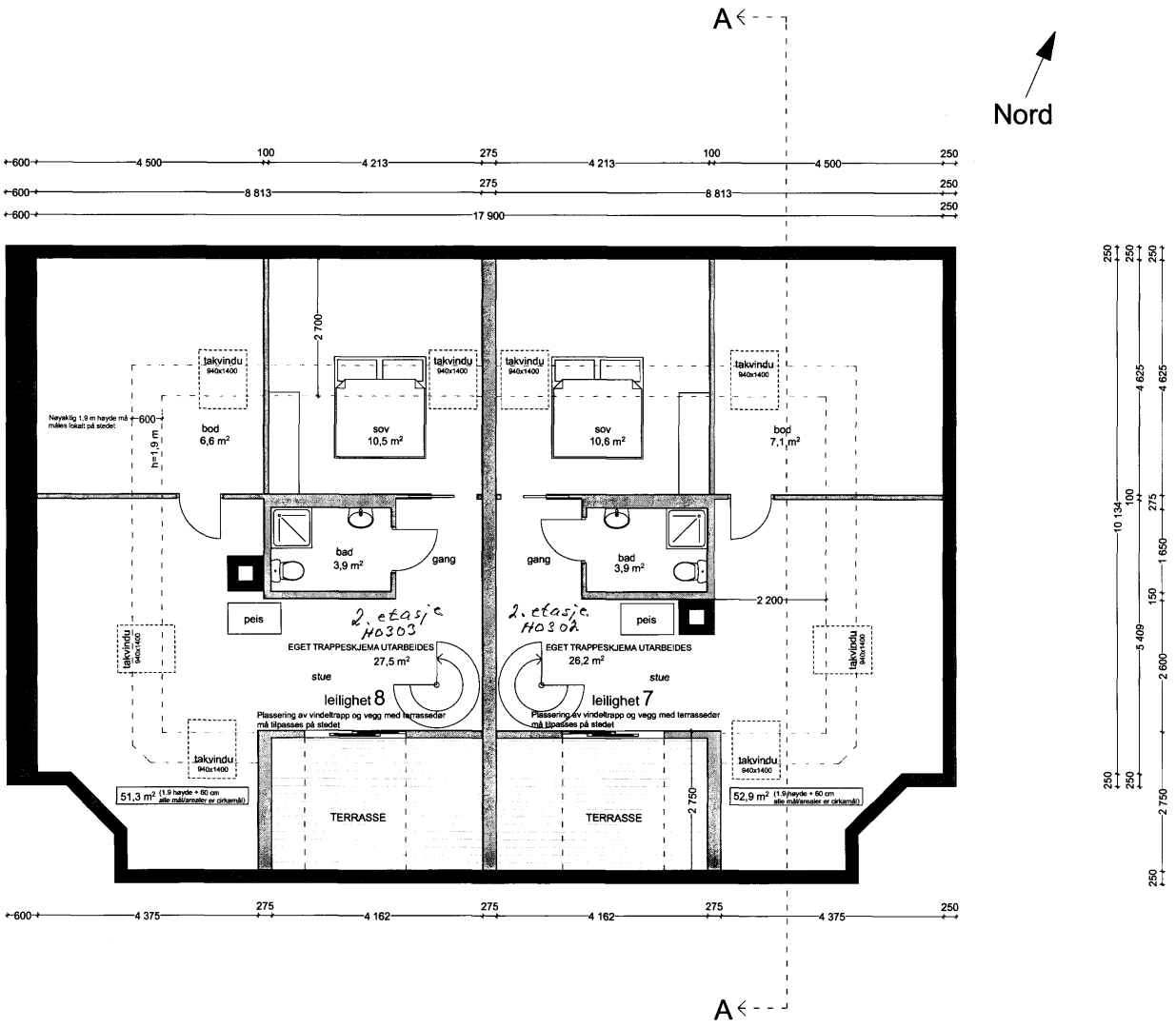


DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK OG VINDUER ER CIRKAMÅL.

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger			
PLAN 3. ETG			
1:100	Signatur: PAA	Dato:05.12.06	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 003	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
NYGT. 15 4006 STAVANGER t: 51 85 43 30 f: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

E4

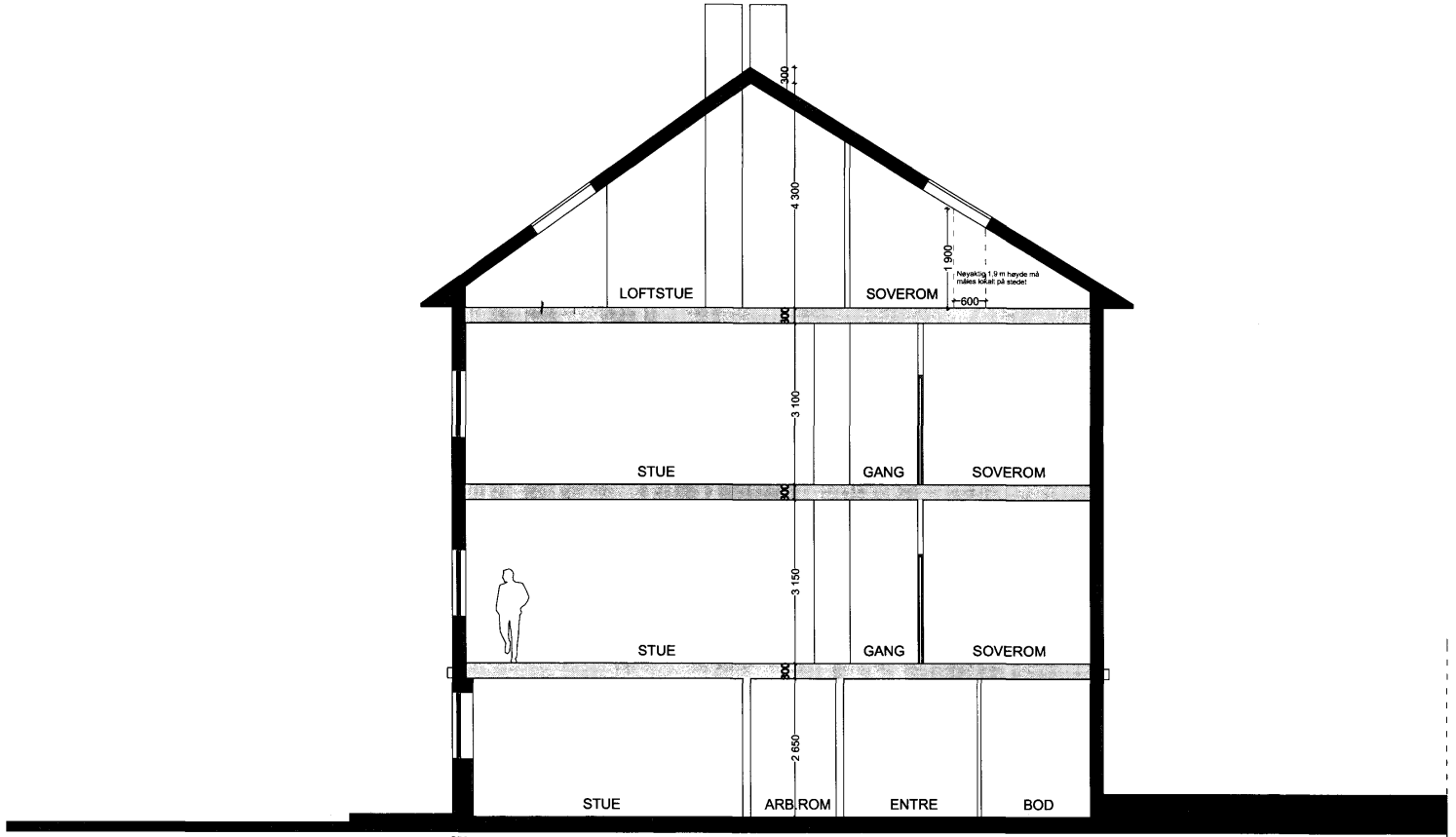


DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK, VINDUER OG PIPER ER CIRKAMÅL.

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger			
PLAN LOFT			
1:100	Signatur: PAA	Dato:05.12.06	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 004	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
NYGT. 15 4006 STAVANGER t: 51 85 43 30 f: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

E8



NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK, VINDUER OG PIPER ER CIRKAMÅL.

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger

PRINSIPPSNITT A-A

1:100	Signatur: PAA	Dato:05.12.06	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 008	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
NYGT. 15 4006 STAVANGER t: 51 85 43 30 f: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / alle@studioludo.no

E5

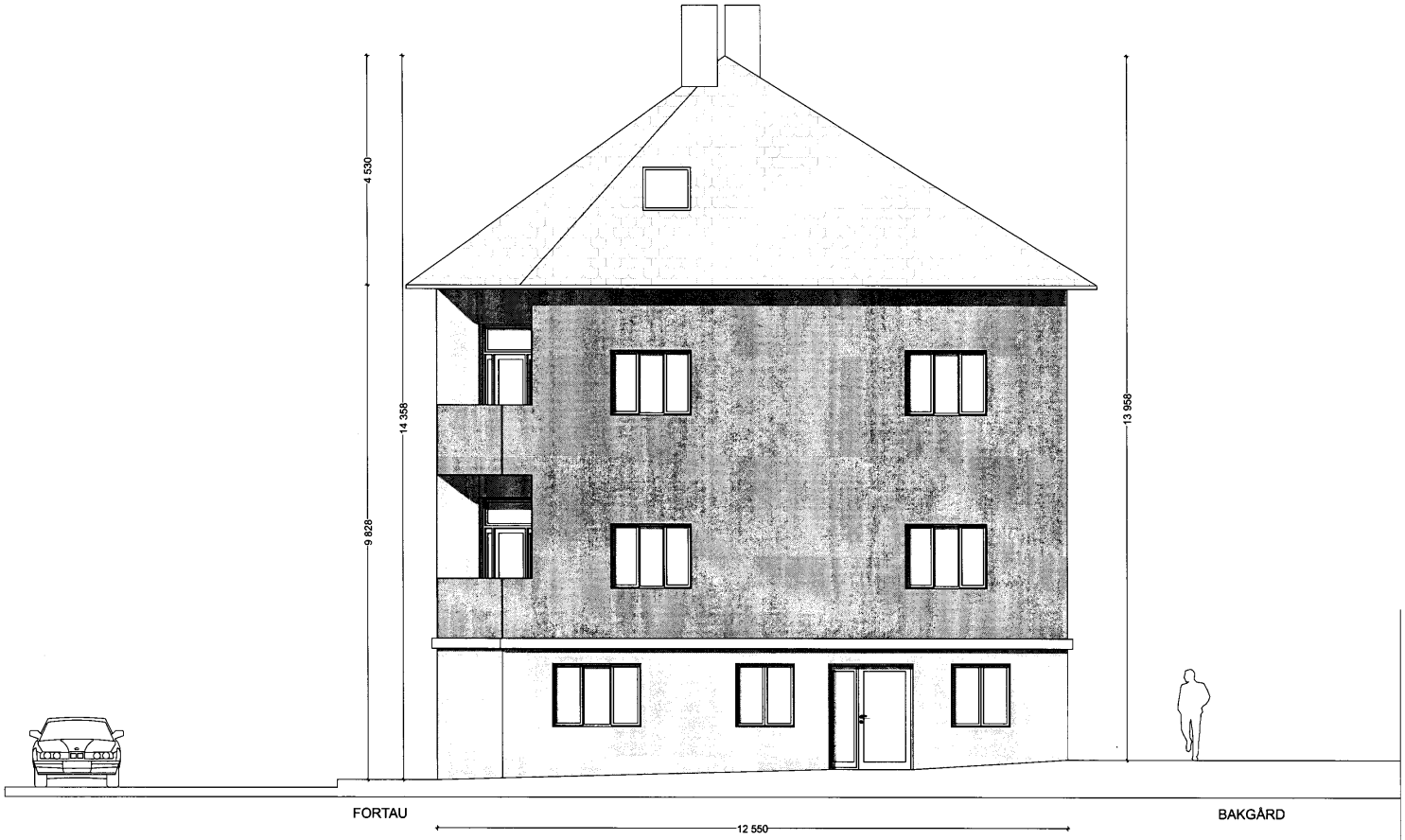


DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK, VINDUER OG PIPER ER CIRKAMÅL.

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger			
FASADE SØR			
1:100	Signatur: PAA	Dato:05.12.06	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 005	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
NYGT. 15 4006 STAVANGER t: 51 85 43 30 f: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

E6

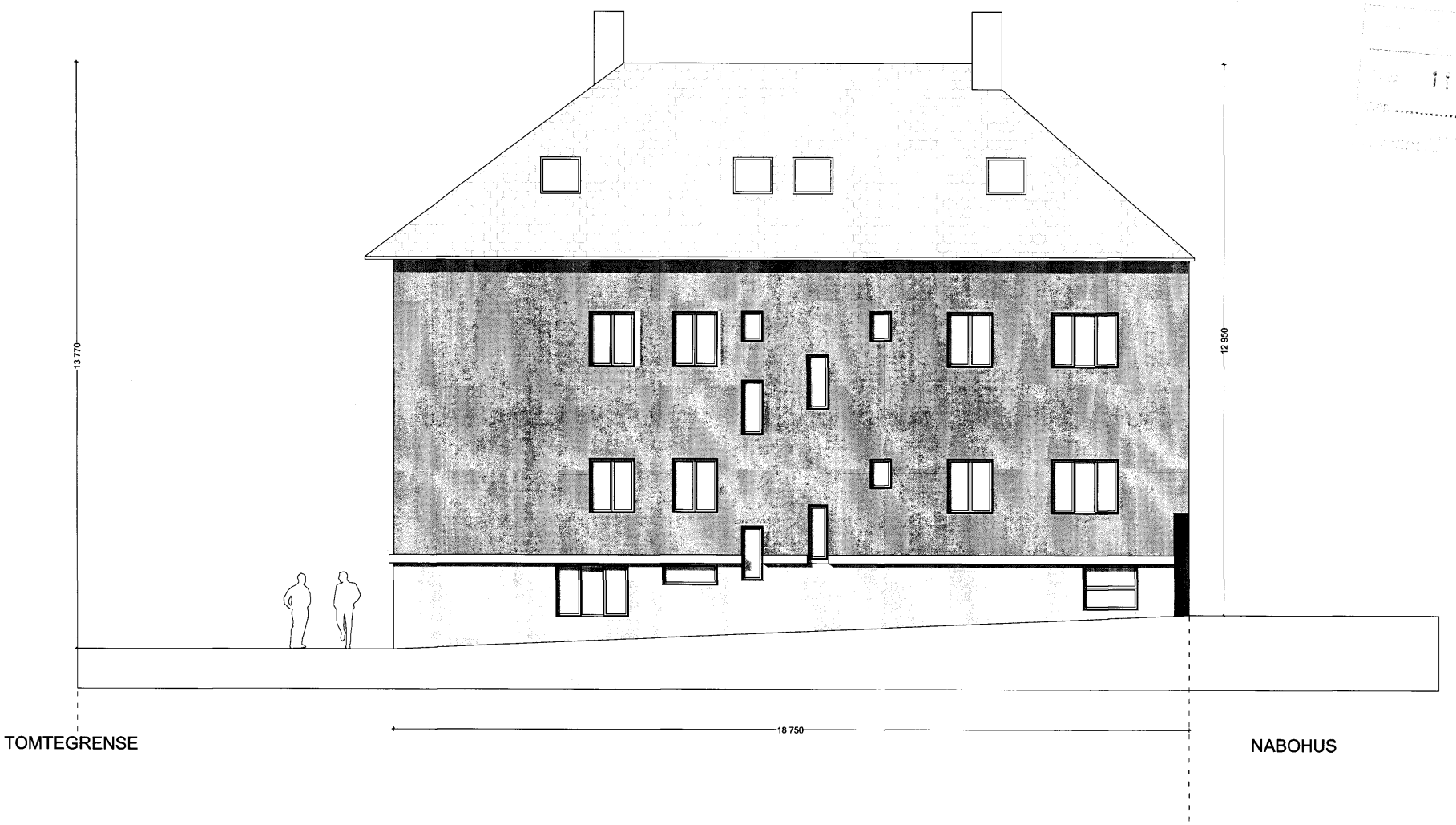


DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK, VINDUER OG PIPER ER CIRKAMÅL.

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger			
FASADE ØST			
1:100	Signatur: PAA	Dato:05.12.06	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 006	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
NYGT. 15 4006 STAVANGER t: 51 85 43 30 f: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

E7



DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK, VINDUER OG PIPER ER CIRKAMÅL.

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger			
FASADE NORD			
1:100	Signatur: PAA	Dato:05.12.06	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 007	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
NYGT. 15 4006 STAVANGER t: 51 85 43 30 f: 51 85 43 31 mikal@studioludo.no / atle@studioludo.no

SEKSJONERING

Ref: 7002 S-2 7a

Begjæring[1] om ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn
EiendomsMegler 1
Adresse: Kirkegt. 2, P.b. 167
Postnr. Sted: 4001 STAVANGER
Org.nr. 972 099 414
(Under-)organisasjonsnr./bedriftsnr.: Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel
Tinglyst 02.10.2007
dagbokn. 783994

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	Stavanger	56	1495		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
989 229 044	Astra II AS	

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 AUG. 2007
S.nr. 07/8205 Jnr. 41967/07
Avd. K.B. Arkivkode L36 56/1495

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	103	B	13				25				37				49			
2	B	62	B	14				26				38				50			
3	B	30	B	15				27				39				51			
4	B	30	B	16				28				40				52			
5	B	64	B	17				29				41				53			
6	B	62	B	18				30				42				54			
7	B	82	B	19				31				43				55			
8	B	82	B	20				32				44				56			
9	B	64	B	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 579 = nevner: 579

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
Stavanger 21/8-07		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

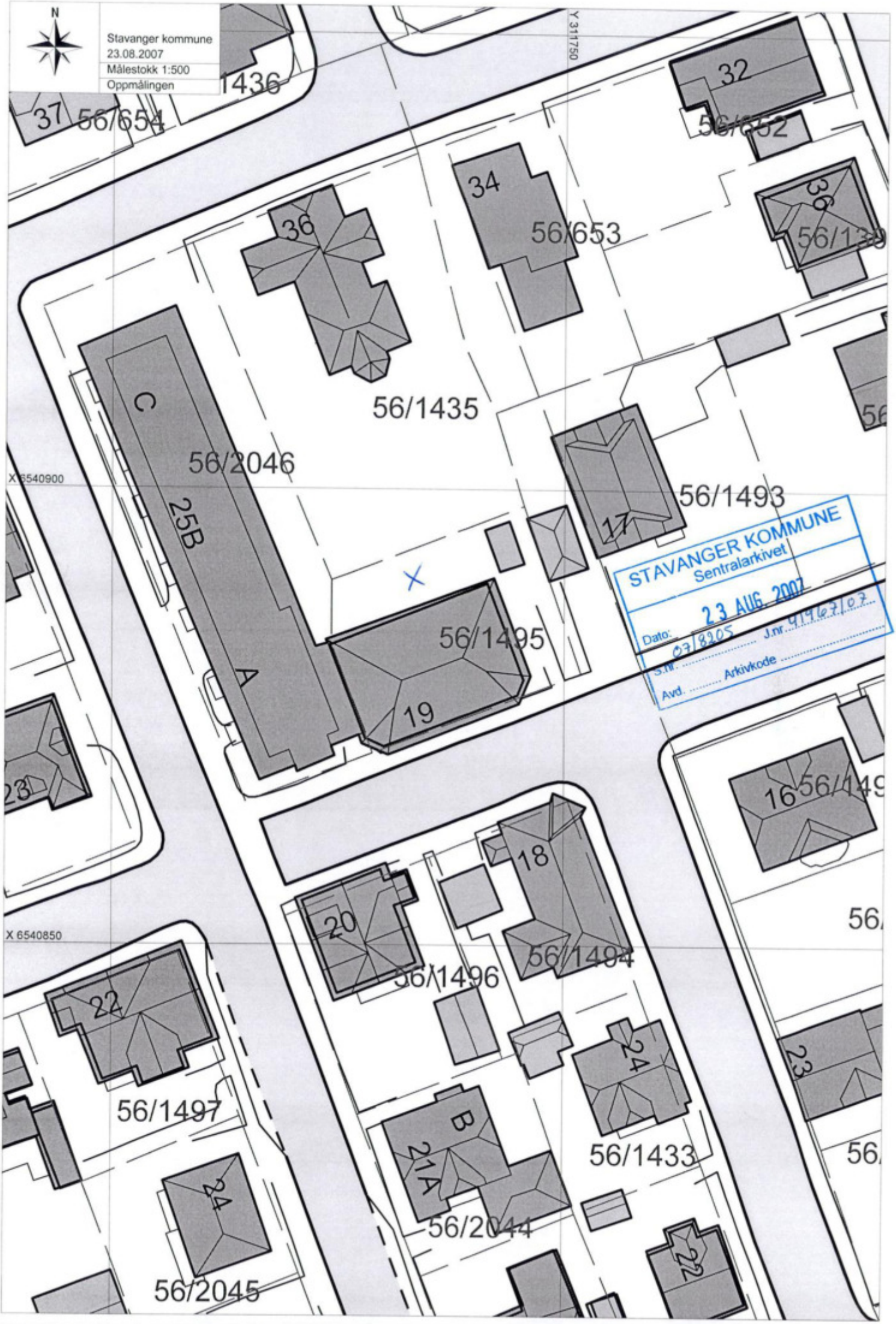
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
56	1495			Stavanger kommune

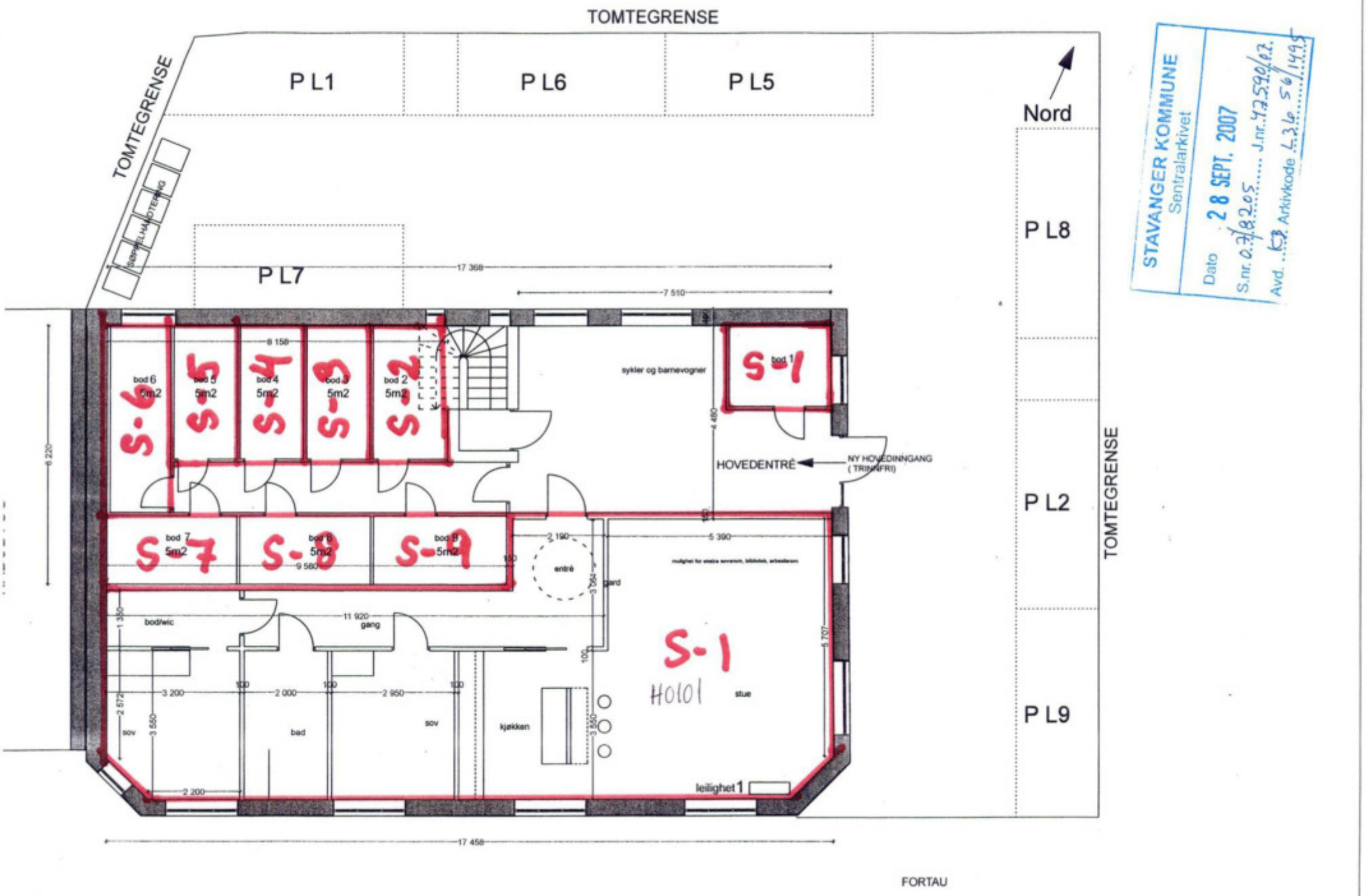
Dato	Stempel og underskrift
17/9-07	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. FOR BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN John Lars

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Tinglyst 02.10.2007
dagbok nr. 783994

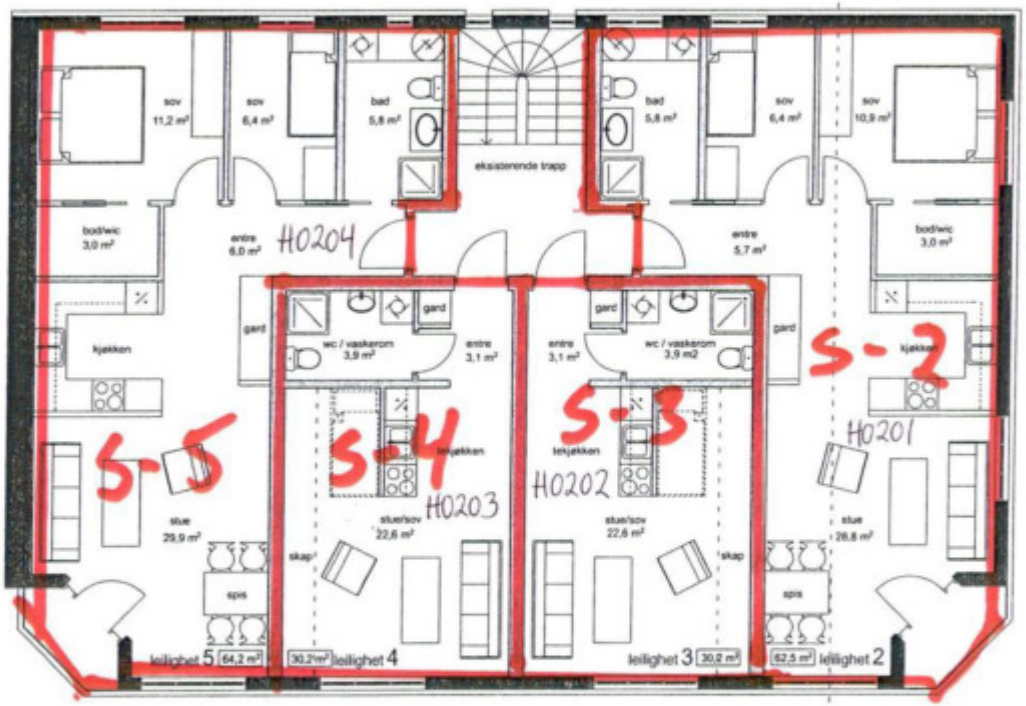

N
Stavanger kommune
23.08.2007
Målestokk 1:500
Oppmålingen
Y 311750
X 6540900
X 6540850
37
56/654
1436
32
56/652
34
56/653
36
56/1435
56/2046
C
25B
A
56/1493
17
56/1495
19
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 AUG 2007
07/8205
Jnr 41967/07
Avd. Arkivkode
23
16
56/149
18
20
56/1496
56/1494
22
56/1497
24
56/1433
B
21A
56/2044
24
56/2045
22
23



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 28 SEPT. 2007
S.nr. 07/82205 J.nr. 42590/07
Avd. KB Arkivkode 4.3.4 56/1499

A

Nord



A

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 AUG. 2007
S.nr. 07/8205 Jnr. 41962/07
Avd. Arkivkode

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger

PLAN 2. ETG

1:100	Signatur: PAA	Dato:25.01.07	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 002	Kontr: MCH

S-11

STUDIO arkitektur LUDO

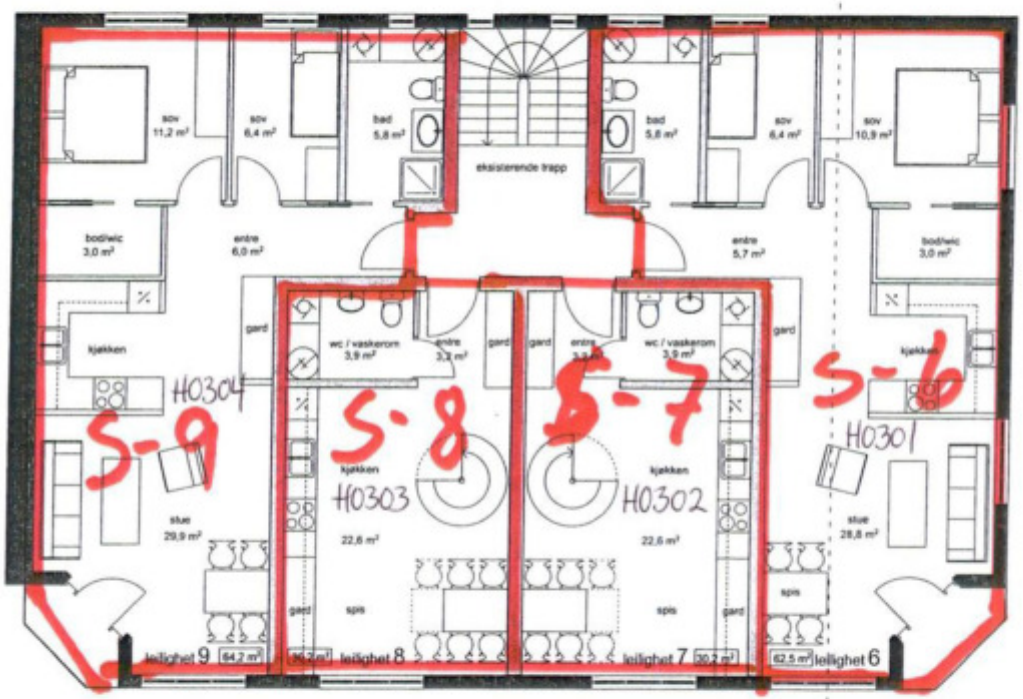
Studio Ludo AS Org.nr. Telefon 51 85 43 20 Faks

DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310

NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK OG VINDUER ER CIRKAMÅL

A

Nord



A

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 AUG. 2007
S.nr. 07/9207 Jnr. 419647/07
Avd. ..... Arkivkode .....

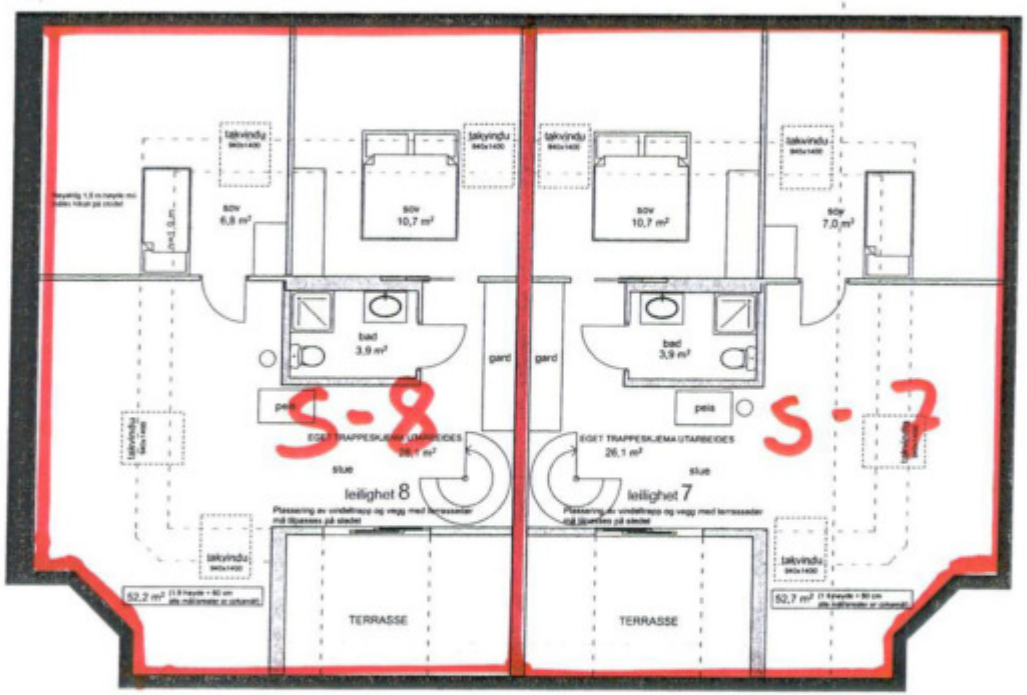
Skal ikke benyttes som arbeidstegninger

PLAN 3. ETG

1:100	Signatur: PAA	Dato:25.01.07	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 003	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
Studio Ludo AS Org.nr. 9
Telefon: 51 85 43 30 Faks

DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK OG VINDUER ER CIRKAMÅL



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 AUG. 2007
Snr. 07/8205 Jnr. 41967/07
Avd. ..... Arkivkode .....

DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK, VINDUER OG PIPER ER CIRKAMÅL

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger

PLAN LOFT

1:100	Signatur: PAA	Dato:25.01.07	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 004	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
Studio Ludo AS Org nr. 9[illegible]
Telefon: 51 85 43 30 Faks

S-1



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 AUG. 2007
S.nr. 07/82.05 Jnr. 419677/07
Avd. ..... Arkivkode .....

DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK, VINDUER OG PIPER ER CIRKAMÅL

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger

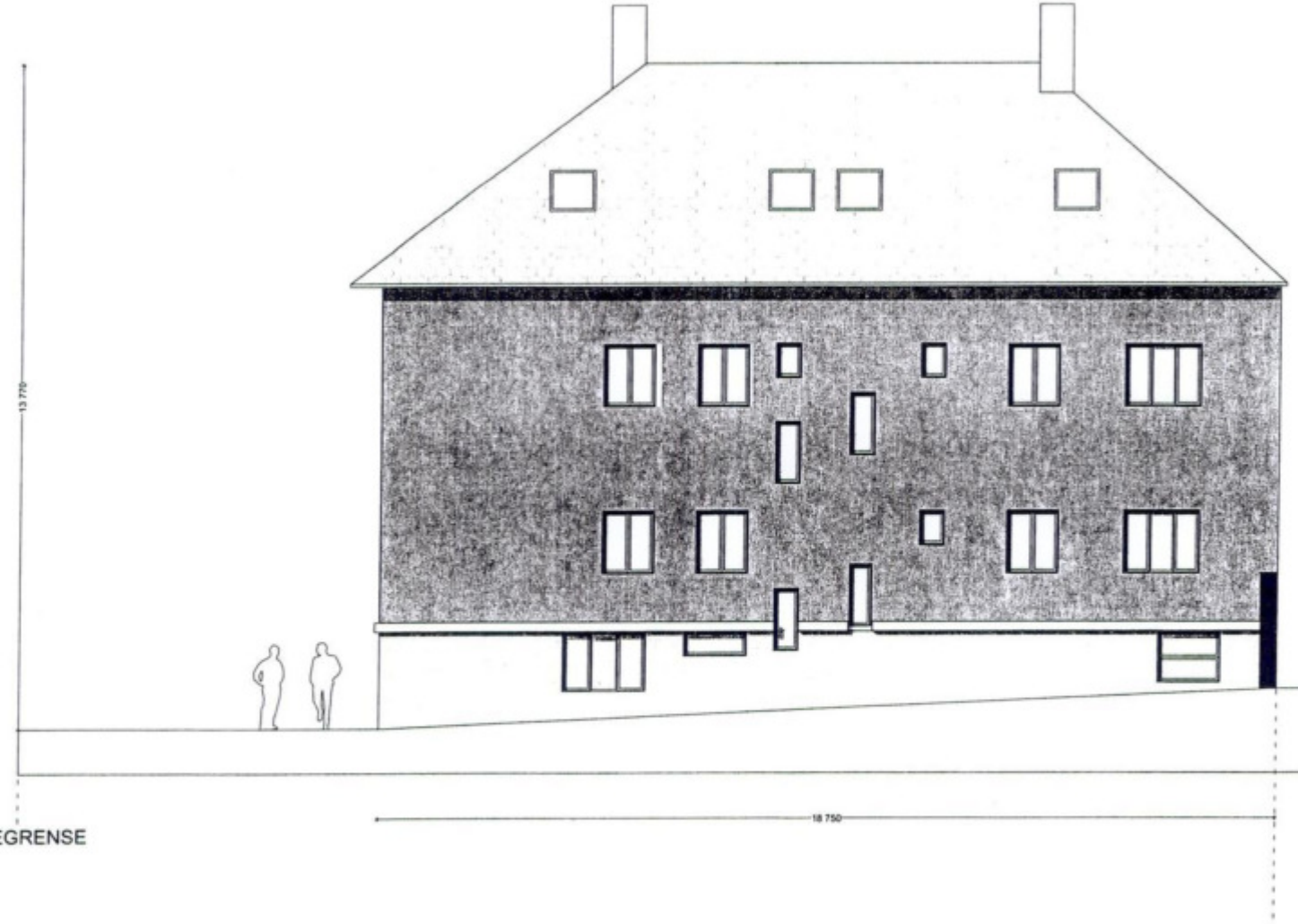
FASADE SØR

1:100	Signatur: PAA	Dato:25.01.07	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 005	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO

Studio Ludo AS Org.nr. 9
Telefon: 51 85 43 35 Faks

5 - 8

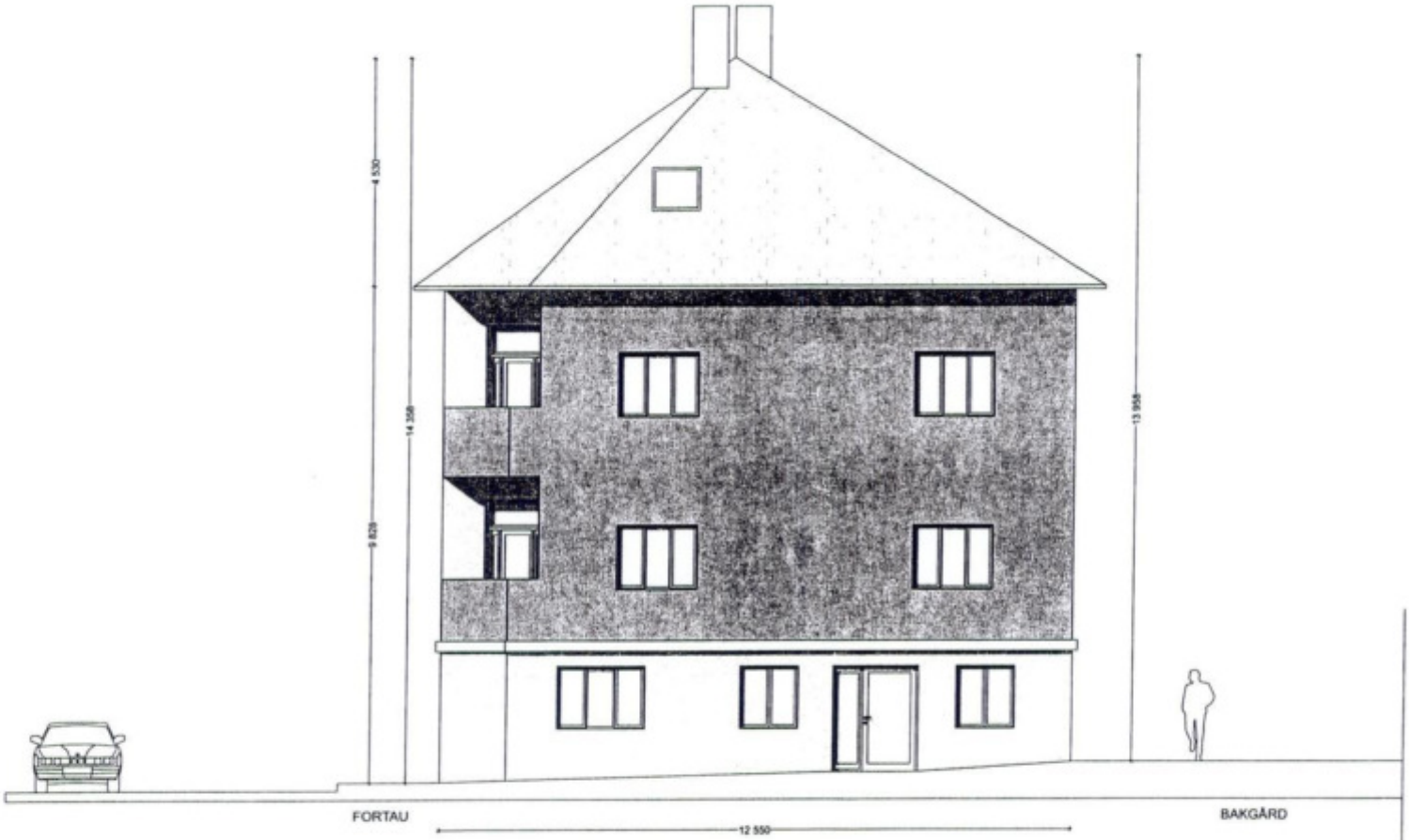


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 AUG. 2007
S.nr. 07/8205 J.nr. 419677/07
Avd. ..... Arkivkode .....

DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK, VINDUER OG PIPER ER CIRKAMÅL

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger			
FASADE NORD			
1:100	Signatur: PAA	Dato:25.01.07	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 007	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
Studio Ludo AS Org.nr. 9
Telefon: 51 85 43 30 Faks



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 AUG. 2007
S.nr. 07/82025 Jnr. 419677/07
Avd. ..... Arkivkode .....

Skal ikke benyttes som arbeidstegninger

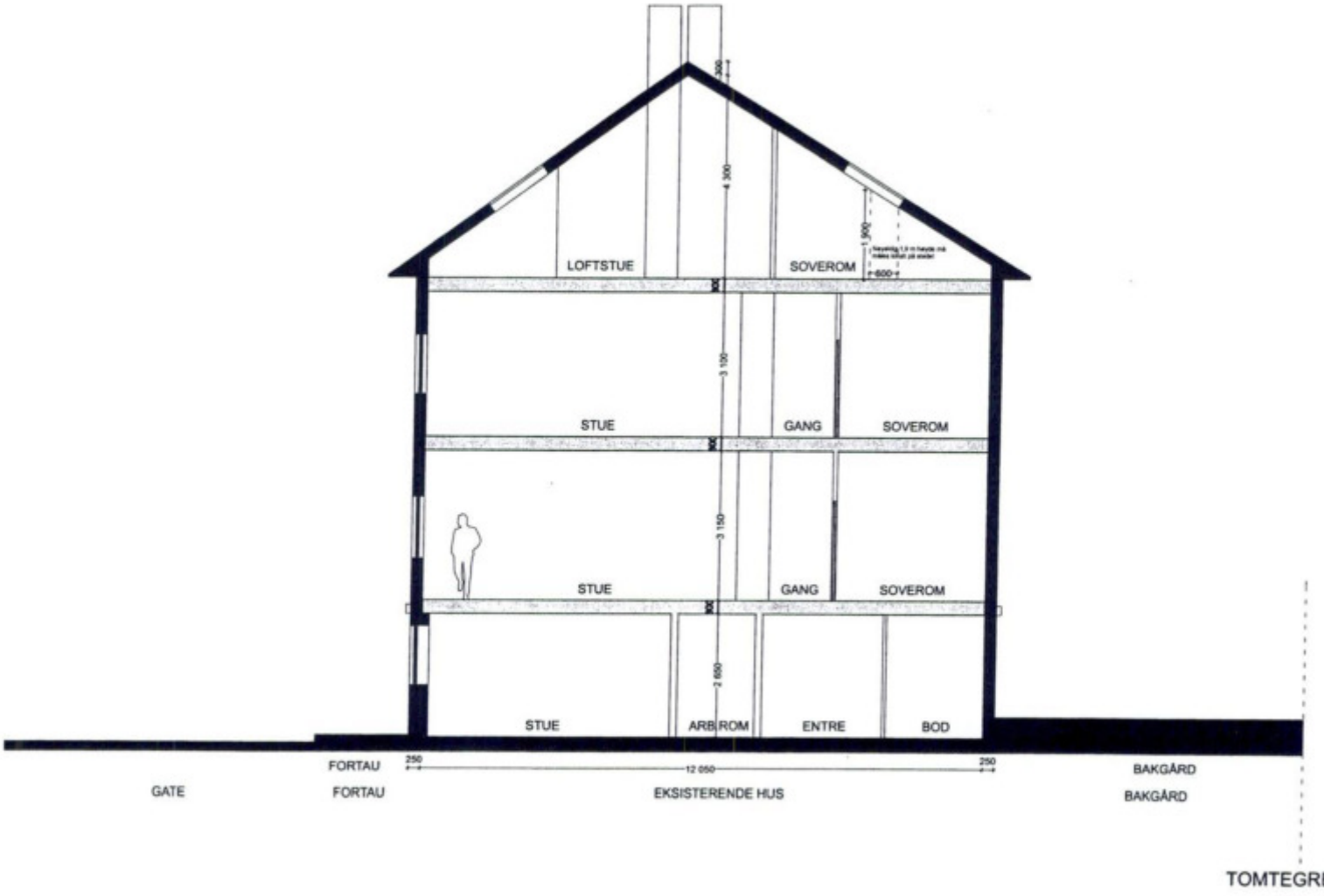
FASADE ØST

1:100	Signatur: PAA	Dato:25.01.07	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 006	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO

Studio Ludo AS Org.nr. 9
Telefon: 51 85 43 30 Faks

DØRER OG VINDUER MED SIKKERHETSGLASS I HHT NORSK STANDARD 5310
NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK, VINDUER OG PIPER ER CIRKAMÅL



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 23 AUG. 2007
S.nr. 07/8205 Jnr. 419427/07
Avd. ..... Arkivkode .....

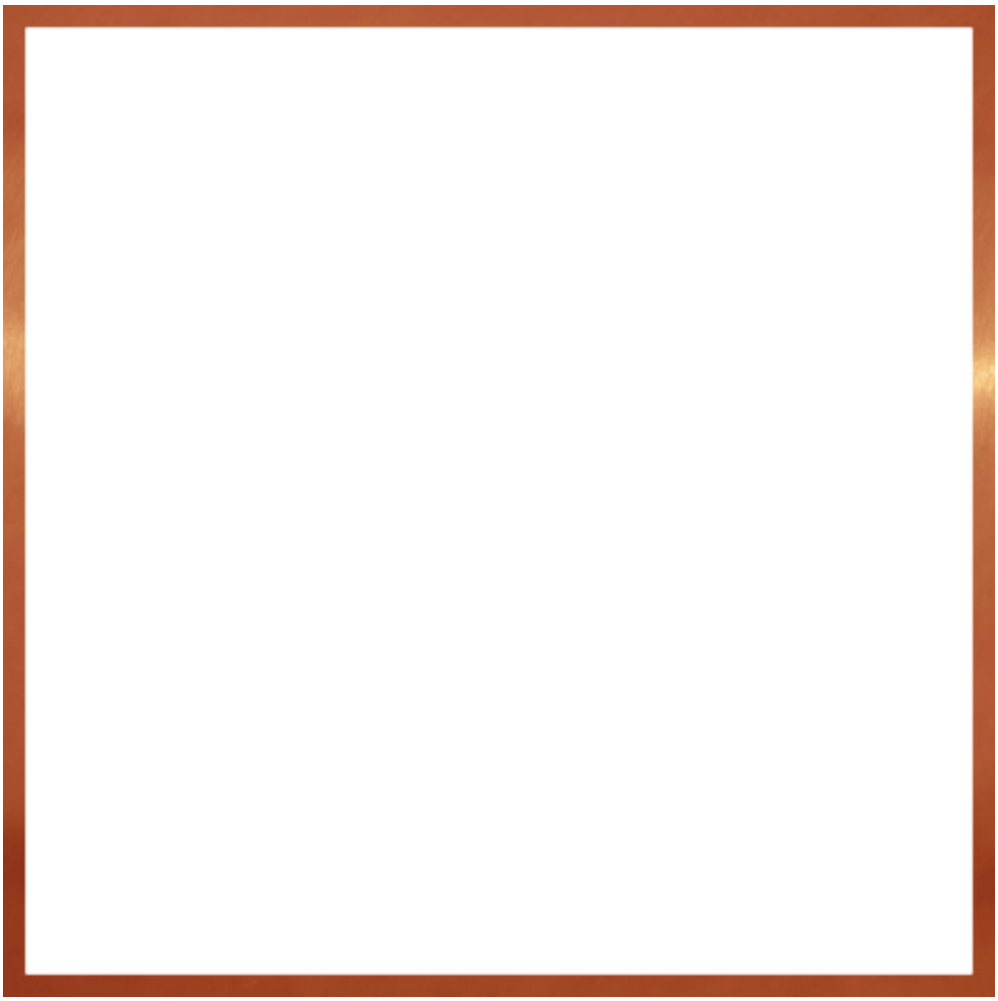
Skal ikke benyttes som arbeidstegninger

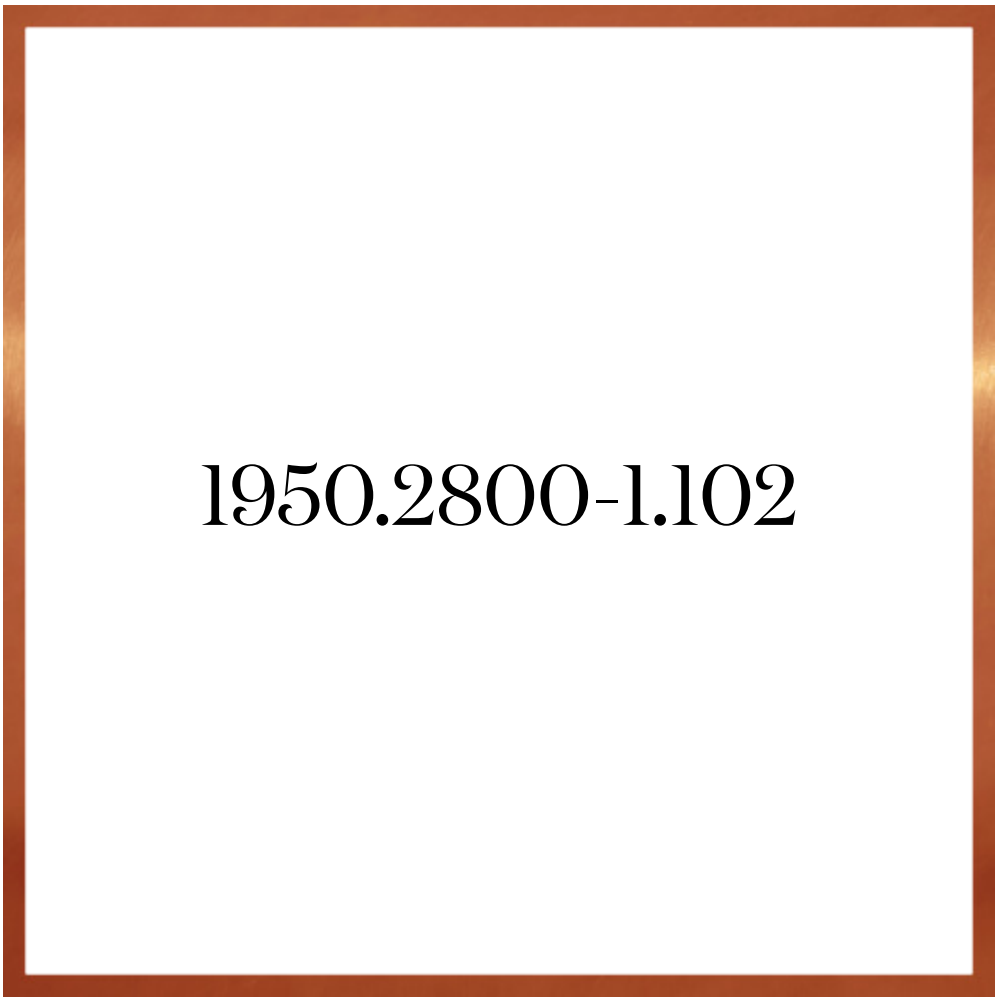
PRINSIPPSNITT A-A

1:100	Signatur: PAA	Dato:25.01.07	
PRINSENSGATE 19		Tegningsnr: 008	Kontr: MCH

STUDIO arkitektur LUDO
Studio Ludo AS. Org.nr. 9
Telefon: 51 85 42 30 Faks.

NB! ALLE MÅL PÅ EKSISTERENDE OG NYE VEGGER, TAK, VINDUER OG PIPER ER CIRKAMÅL




1950.2800-1.102

Dagbok nr. 2800 1950
STAVANGER BYRETT
11/10-50

A v s k r i f t.

E r k l æ r i n g.

Som eier av matr. nr. 19 Prinsens gate forplikter jeg mig herved til ifølge bygningsrådets beslutning av 3/10-50 å fjerne den provisoriske garasje når som helst bygningsrådet forlanger det, og uten utgift for kommunen.

Stavanger den 9.oktober 1950.

At underskriften er foretatt i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år bevitnes:

Til vitterlighet:
M. Knudsen-
Ottosdal

Knud Soma (sign.)

Dagbok nr. 1522 1957
STAVANGER BYRETT 13/5-57

Nærværende erklæring kan slettes for så vidt angår det areal som er tillagt eiendommen nr. 25. Wesselsgt.

Stavanger bygningsråd, den 10.mai 1957.
Elling Nærland.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/1490/102
Uthentet 2025-03-13 09:59

Dagbok nr. 1490 1964
STAVANGER BYRETT
14/4-64

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 20 [illegible] gate - vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann-og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnett, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote ÷ 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 15 / 1 1964

(Christine Dahle)
Skjøteinnehaver

[illegible]
Eier

Til vitterlighet:
1. Astrid Abrahamsen
2. [illegible]

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Prinsens gate 19
Gnr. 56 Bnr. 1495 Snr. 6 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0078

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Martin Soland Varhaug
Telefon / Mobil: / 41 26 29 13
E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater