PRIVATMEGLEREN

SIGURDS GATE 6 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra sameiet

Bygningstegninger og ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sigurds gate 6 C , 4010 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 1240, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2422 **Eiendomsverdi ref nr:** QA4583

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

SÆVE TAKST AS

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

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.

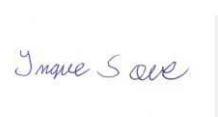
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig



Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av skiferstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Ifølge eier ble taket skiftet i 2019.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Yttervegger i dobbel tegelstein med lufting mellom skiktene som er pusset utvendig. Ifølge eier ble utvendige fasader pusset i 2019.
Takkonstruksjonen er ikke kontyrollert da man må inn i leiligheter over for å kontrollere.
Vinduer i fra 2019. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Hoveddør er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Terrasse på 8 m2 belagt med belegningstein.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/bi-inngang:
Gulvbelegg på gulv, malte vegger og tak. Opplegg for vaskemaskin. Sentral for Systemair/gjenvinningsanlegg med avtrekk. VB på 120 liter fra 2019 med stoppekrane. Skap for rør i rør. Gulvbelegg ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri vaskemaskin og helt tørt.

Bad:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med dobbel vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk systemairanlegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra stue bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og sort vask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenvifte koblet til Systemairanlegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør fra 2019. Ingen avvik på anlegget.
PP/PVC som avløpsrør.
Systemairanlegg/gjenvinning i leiligheten.
VB på 120 liter fra 2019 med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap fra 2019.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering: når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.
Det er støpt plate på mark.
Terrenget er med avrenning ifra bygget.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

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

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

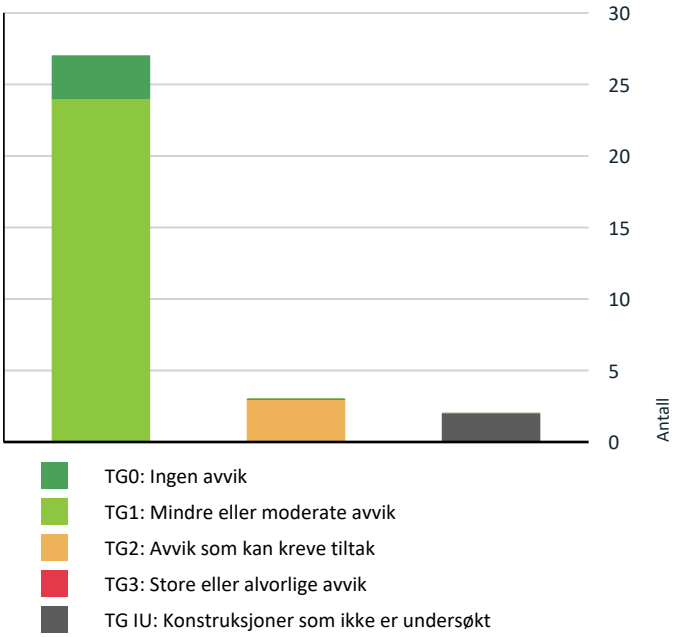
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 25.05.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Leiligheten ble etablert i forbindelse med renovering og reseksjonering i 2019. Ferdigattest for ny boenhet foreligger og er datert 10.09.2020.

Anvendelse
Byggeår for hovebygg er 1911.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Leiligheten ble etablert i forbindelse med totalrenovering og reseksjonering i 2019. Ferdigattest for ny boenhet foreligger og er datert 10.09.2020.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av skiferstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Ifølge eier ble taket skiftet i 2019.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i dobbel tegelstein med lufting mellom skiktene som er pusset utvendig. Ifølge eier ble utvendige fasader pusset i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er observert noe riss og sprekker på utvendig vegg mot vei.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Sprekker i grunnmuren må tettes.

Sprekkene og rissene i den utvendige veggen bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til forverring av skadene og økt vedlikeholdsbehov over tid.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke kontyrollert da man må inn i leiligheter over for å kontrollere.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i fra 2019. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 8 m2 belagt med belegningstein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM/BI-INNGANG

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv, malte vegger og tak. Opplegg for vaskemaskin. Sentral for Systemair/gjenvinningsanlegg med avtrekk. VB på 120 liter fra 2019 med stoppekrane. Skap for rør i rør. Gulvbelegg ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

ETASJE 1 > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og tak.

ETASJE 1 > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk.

ETASJE 1 > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvbelegg ned i sluk med klemring.



Gulvbelegg ned i sluk med klemring.

ETASJE 1 > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Sentral for Systemair/gjenvinningsanlegg med avtrekk. VB på 120 liter fra 2019 med stoppekrane.Skap for rør i rør.

ETASJE 1 > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk koblet til Systemair.

ETASJE 1 > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri vaskemaskin og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri vaskemaskin og helt tørt.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med dobbel vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk systemairanlegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og hvite takplater med spotter.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring.

Tilstandsrapport



Membran ned i sluk med klemring.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit seksjon med dobbel vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist en sprekk i vasken på badet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Sprekk i vasken bør utbedres eller vasken bør skiftes for å unngå videre skade og risiko for lekkasje, som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Det er en sprekk i vask på bad.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk koblet til Systemair.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra stue bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra stue bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og sort vask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenvifte koblet til Systemairanlegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte koblet til Systemairanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør fra 2019. Ingen avvik på anlegget.



Rør i rør fra 2019. Ingen avvik på anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

PP/PVC som avløpsrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Systemairanlegg/gjenvinning i leiligheten.



Systemairanlegg/gjenvinning i leiligheten.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VB på 120 liter fra 2019 med stoppekrane.



VB på 120 liter fra 2019 med stoppekrane.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap fra 2019.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring angående montert el-bil lader i 2023 som ligger under dokumenter i rapporten.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



Automatsikringer i el skap fra 2019.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering: når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er med avrenning ifra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke dokumentert, noe som medfører usikkerhet om tilstand og gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for utvendige vann- og avløpsledninger.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om ledningenes tilstand og gjenværende brukstid, noe som kan øke risikoen for lekkasjer, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

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

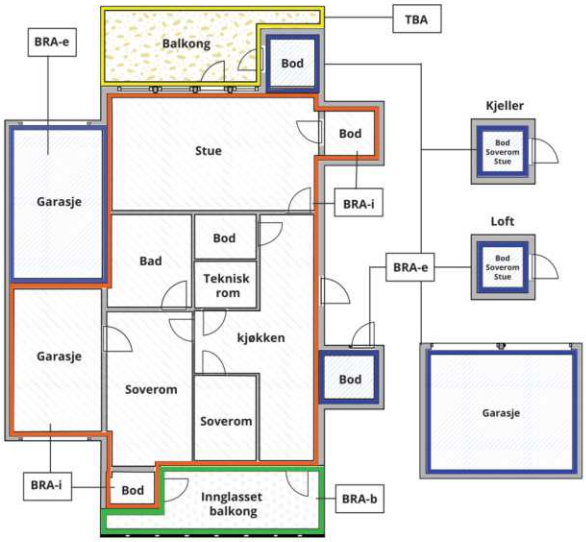
Hva er måleverdig areal?

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 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 brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	58			58	8
SUM	**58**				**8**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Gang, vaskerom/bi-inngang, soverom, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.5.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Lena Haug	Kunde
	Erlend Haglund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1103 STAVANGER	56	1240		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sigurds gate 6 C

Hjemmelshaver
Haug Lena

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygg fra 1911 med to etasjer og loft som ble seksjonert/renovert i 2019 med flere leiligheter og butikk. Rapporten omhandler selveierleilighet som ligger i 1 et, og plassert i Sigurds gate 6 C i Stavanger kommune.
Eiendommen er situert i et bolig/næringsområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/næring bebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for sameiet/borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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/QA4583

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260092
Addresse	Sigurds gate 6 C		
Postnr.	4010	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Lena Haug		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02.04.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 1 måned

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

0023370000144

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en liten sprekk i servanten. Har ikke vært et problem. Ingen lekkasjer.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En del av fasade mot vei har litt sprekker/riss i pussen på mur.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leiligheten ble etablert i forbindelse med totalrenovering og reseksjonering i 2019. Ferdigattest for ny boenhet foreligger og er datert 10.09.2020.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Elbilader ble montert i 2023.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.05.2026

Signert av *Lena Haug*

Initialer selger:
L H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Sigurds gate 6C, 4010 STAVANGER	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301897**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4544196**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **1240**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
129,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
117,12 kWh/m²	**6 910 kWh**



Sigurds gate 6C, 4010 STAVANGER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sigurds gate 6C, 4010 STAVANGER

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET «DAMPBAKERIET»

§ 1 Navn:

Sameiets navn er Dampbakeriet og har gnr. 56 bnr 1240 i Stavanger kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring 19.08.2019.

Sameiet består av 4 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner med følgende eierandeler-/brøker:

Seksjon 1: 80/450 Næring

Seksjon 2: 130/450 Bolig

Seksjon 3: 50/450 Næring

Seksjon 4: 65/450 Bolig

Seksjon 5: 60/450 Bolig

Seksjon 6: 65/450 Bolig

§ 2 Hva sameiet omfatter:

Det er fastsatt en eierandel for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal.

Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht. tinglyste seksjoneringstegninger, jfr. Eierseksjonslovens § 1.

Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesareal hører således blant annet hele bygningskroppen med yttervegger, vinduer, tak, dekker, konstruksjoner og uteareal. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3 Formål

Boligseksjonene skal brukes til boligformål. Det er ikke lagt noen begrensning er på bruken av næringsseksjonene.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukes til. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem, eller slik at bruken er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o. l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

§ 5 Rettslig råderett over eierseksjonene

Med unntak av de begrensningene som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette og selge sine seksjoner. Sameierne har ikke forkjøpsrett. Det tillates utleie av sine seksjoner. Det skal legges opp til langvarig utleie, men om muligheten for dette ikke oppstår, tillates det kortere utleie til man finner langtids leietaker . Det tillates ikke kortidsutleie i form av f.eks. AirBnB eller tilsvarende. Ethvert salg eller utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 6 Sameiermøtet

Sameiermøte er sameiets øverste organ og skal avholdes hvert år innen utgangen av desember måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret sender skriftlig innkalling til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til sakene nevnt i innkalling skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets regnskap
2. Budsjett for kommende år
3. Årlig vedlikeholdsprogram
4. Valg av styre

Regnskapet skal sendes ut til alle sameierne en uke før sameiermøtet. Dokumentene skal også være tilgjengelige på sameiermøtet.

Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av sameierbrøk. Alle sameierne har rett til å delta i møte med forslag, tale og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har rett til å ha med seg en rådgiver til sameiermøtene.

Ved avstemming regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Blanke stemmer regnes som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

Sameiermøtet skal ved flertall fastsette størrelsen på fellesutgiftene og fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonsloven § 23.

Sameiermøtet disponerer de midler som står på sameiets felles drifts konto, gjennom styret. Sameiermøtet kan bestemme om det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets

økonomi og disponere sameiets drifts konto. Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameiet.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Sameiermøte skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene. Sameiet kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a. følgende:

1. Endring av vedtektene.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
3. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til andre formål.
4. 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.

§ 9 Styret:

Sameiermøtet velger styret som skal bestå av leder, 1 medlem og 1 varamedlem. Styret velges for 2 år. Leder velges av sameiermøtet. Styret velges blant eierne av sameiet.

Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter eierseksjonsloven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte.

Styret er vedtaksført når 2 medlemmer og varamedlem er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Sameiermøtet disponerer de midler som står på sameiets felles drifts konto, gjennom styret.

Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet og sørge for innkreving av disse. Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret og at forsikringspremien betales.

Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.

Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes om felleskostnader.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennom vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 11 Ordensregler

Fellesarealene skal ikke brukes til lagring eller oppbevaring av gjenstander tilhørende enkeltseksjoner.

Det skal være ro alle dager kl. 2300.

Musikkanlegg og andre støykilder skal brukes på en måte som ikke plager andre beboere i bygningen.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på strømledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes kan sameiermøtet beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning. Sluker vedlikeholdes av hver seksjon. Ved eventuelle skader på grunn av dårlig vedlikehold må seksjonseier selv dekke egenandel.

§ 13 Vedlikehold av fellesarealer

Fellesarealet skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles etter eierbrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele kostandene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet

eiendomsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, utearealer, pipe, dekker, takrenner, vinduer og fasade.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning for sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Unnlatelse å betale fastsatt andel av fellesutgiftene anses som mislighold fra sameierens side.

Sameiermøte kan vedta å sette av midler i fond til fremtidig vedlikehold.

§ 15 Forsikring og ansvar

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier. I den grad sameiets forsikring brukes til å dekke skalder på en seksjon påført som følge av en annen seksjon skal seksjonen der skadeårsaken oppstod dekke sameiets egenandel.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser utad hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 16 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følge av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnadene, har øvrige sameie lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. Eierseksjonslovens § 25.

§ 17 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §§ 38 og 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 39.

§ 18 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mars 1007 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtektene.

Årsmøte i Sameiet Dampbakeriet

Årsmøte ble avholdt 29. oktober kl. 1700 i Musegt 46 hos Ruth Ottesen.

Til stede

Leder Ruth Ottesen, nestleder Magnus Knædal, Lise Eiane, Lena Haug, Per Magne Knutsen.

1. Styrets regnskap.

   Regnskapet ble lagt frem på årsmøtet. Regnskapet var avstemt med banken.

   Det fremkom ingen merknader til regnskapet.

2. Budsjett kommende år.

   Det ble vedtatt å øke fellesutgiftene fra kr. 3500 til kr. 4000 pr måned som fordeles etter areal på bo- og næringsenhet. Økningen trer i kraft fra 01.01.2026.

   Per Magne Knutsen kr 444,-
   Ruth Ottesen næring kr. 711,-
   Ruth Ottesen leilighet kr. 1156,-
   Magnus Knædal kr. 533,-
   Lena Haug kr. 578,-
   Lise Eiane kr. 578,-

   Husforsikring.
   Vi har mottatt vilkårene og pris fra Fremtind forsikring. Vi har fått noe redusert prisøkning (ca kr. 500) i forhold til generell prisøkning på forsikring hos Fremtind, da vi ikke har hatt skader. Vi fortsetter å bruke Fremtind. Prisen er kr 35826 med forfall 6. desember.

3. Vedlikehold

   Ruth har et rundt vindu i leiligheten som har råteskader. Per skal sjekke med en fagmann som han selv har brukt om han kan se på dette.

   Vi tok opp at vi må følge med på kledningen vedrørende behov for maling.

   Per sjekker opp fasaden på hans lokale – noe behov for vedlikehold.

   Ellers ble det ikke vedtatt tiltak når det gjelder vedlikehold.

4. Innkomne forslag.

   Ingen innkomne forslag.

5. Forslag fra styret.

Ingen forslag fra styret.

6. Valg av leder for 2 år.

   Ruth Ottesen ble gjenvalgt som leder for 2 år.

Sameiet Dampbakeriet

Ruth Ottesen	Magnus Knædal
Leder	Nestleder

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Austigard Arkitektur AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Dato: Fylles inn ved ekspedering
Saksnummer: 17/06549-6
Deres ref.:

Rammetillatelse - Gnr/bnr 56/1240 - nybygg - bruksendring m.m. - dispensasjon

Byggestedsadresse	Muségata 46
Ansvarlig søker	Austigard Arkitektur AS
Tiltakshaver	
Tiltaksklasse	1

Hovedbygningen er oppført i 1911 og registrert som butikk/forretningsbygning. Eiendommen er regulert til bolig, reg.plan 1068, dat. 15.02.1985, samt underlagt retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (pbl §11.8c) Trehusbyen. Eiendommen tilhører område 9 i kulturminneplanen for områder prioritert til regulering for bevaring (spesialområde).

Vi viser til deres søknad mottatt 21.06.2017 og ettersendt dokumentasjon mottatt 16.08.2017. Søknaden regnes som komplett fra sistnevnte dato.

Tiltaket omfatter søknad om:

- Riving av eksisterende 2. etasje sør-øst på eiendommen samt underliggende areal i 1. etasje Riving av areal i 1. etasje øst på eiendommen helt til Sigurds gate – se situasjonskart. Dette frigjør sørøstre hjørne til uteareal i et belte på 4 meter fra eiendomsgrensen.
- Ombygging av 1. etasje (unntatt bakeri) til følgende:
  - Bolig og ny boenhet nordøst i etasjen
  - Adkomst til boliger i påbygg/nybygg
  - Ombygging til næringsareal og bruksendring av garasje til næring (sammenslått).
- Nybygg/påbygg i 2 etasjer for to boenheter. Påbygget er trukket inn mot eksisterende bygning på eiendommen (leilighetene har bruksareal på henholdsvis 53,1m2 og 46,8m2).
- Balkong mot øst i 2. etasje for østre leilighet i nybygg og takterrasse for vestre leilighet mot Muségata i 2. etasje.
- Fasadeendring av arealene som vender ut mot Muségata i 1. etasje

Eiendommen vil med ombyggingen ha 4 boenheter – 3 av disse er nye. Eksisterende bakeri omfattes ikke av ombyggingen. Det etableres et mindre næringsareal på 49,1m2 BRA. Til sammen er det 6 bruksenheter når tiltaket realiseres.

Tiltaket krever dispensasjon fra planens krav til utnyttelse (§3): Eksisterende u-grad på

eiendommen er 0,95. Maks u-grad i planen er 0,55. Med omsøkt tiltak vil utnyttelsen være 0,90 – med andre noe mindre enn eksisterende.

Videre krever tiltaket dispensasjon fra parkeringskravene i planen.

Det søkes fravik fra tekniske krav med henvisning til pbl, § 31-2, 4. ledd.

Merknader
Det er kommet merknader på tiltaket fra naboene, Sissel og Jann Grønning, Musegata 48,

Protesten tar opp følgende:

- Garasjen er ikke næringsareal, men bygge-godkjent som garasje. Naboene mener dette skal betraktes som et frittstående bygg (jf. pbl, § 29-4b). Søker har kommentert dette og vist til den faktiske registreringen av dette arealet som sammenbygd næringsareal.
- Merknader til utregningsmåten av u-grad ved at parkeringsareal ikke er tatt med. Ansvarlig søker har kommentert dette med uenighet til utregningsmåten. *Her gjelder at u-grad beregnes ved bruk av bruttoareal (ikke bruksareal), men parkeringsareal tas ikke med fordi målereglene i 1985 da planen ble til (1068) ikke tok med parkeringsareal.*
- Kravene til parkering. Søker har kommentert dette med henvisning til plassering av parkeringen (annen eiendom).
- Kravene til uteareal med påpekning av at arealet ut mot Muségata fortsatt ikke er åpent. Søker kommenterer dette med å vise til at dette er en ulempe som søker synes kan aksepteres.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Dispensasjon
Forsøk på utvikling og oppgradering av denne eiendommen har pågått i flere år.
I desember 2014 var den første behandlingen hvor det ble det gitt avslag på tiltak på eiendommen (ESA 14/14143). I 2015 ble det startet reguleringsarbeid av eiendommen (plan 2566P) som senere ble avsluttet. Heretter ble det fremmet ny søknad for byggesak hvor det ble gitt avslag i vedtak dat. 21.02.2017 (sak 16/24482).
I begrunnelsen for vedtaket heter det:

> Tiltaket gir en for høy utnyttelse og tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen om utnyttingsgrad. For å løfte nytt areal for bolig på eiendommen, må noe av bebyggelsen i 1. etasje vike – særlig arealet mot sør. Dette vil også ivareta hensynet bak bestemmelsen om å ikke bygge i 4 - metersonen mot nabo ved at tomten gir plass for uteoppholdsareal.

Det nye forslaget gir også en høy utnyttelse av eiendommen. Fordelene synes likevel å være vesentlig større enn ulempene nå når 4-metersonen ryddes mot sør og øst slik at store deler av hjørnet mot sør åpnes i full bredde. Nybygget er godt tilpasset eksisterende bakeri-bygning nordvest på eiendommen og naboskapet mot øst og sør har fått en ordinær avstand til nytt hoveddelsareal og uteoppholdsareal. Innredningen av tidligere garasje til næringsareal må ses på bakgrunn av den faktiske bruken over lengre tid, og det synes ikke rimelig å dispensasjons-behandle denne bruken.

Parkeringskravet må vurderes ut fra bruken av 56/2334 til parkering. I henhold til søknaden, vil kravet til ny parkering i all hovedsak være ivaretatt gjennom bruken av denne eiendommen. Se pkt. 2 nedenfor.

Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsplanen, §§ 3 og 6 vedrørende utnyttelse og parkering, jf. pbl § 19-2.

I medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd aksepterer vi følgende avvik fra forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17), jf. deres redegjørelse:

- TEK10, § 14 – vedrørende isolasjonskrav til en vegg i ny leilighet i 1. etasje.
- TEK10, § 13-6 vedrørende lydisolasjon i etasjeskille fra nye leilighet i 1. etasje.
- TEK10, § 12-2 vedrørende mangelfull tilgjengelighet i bolig, 1. etasje.

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. **Dersom det ikke foreligger hefte på eiendommen, gnr/bnr 55/2334, om at denne skal være tilgjengelig med 3 plasser for nye boliger på eiendommen, må dette tinglyses før det gis brukstillatelse for boligene.**
3. **Før det gis igangsettingstillatelse må det foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet vedrørende nytt næringsareal.**
4. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 79 93 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
byggesaksjef

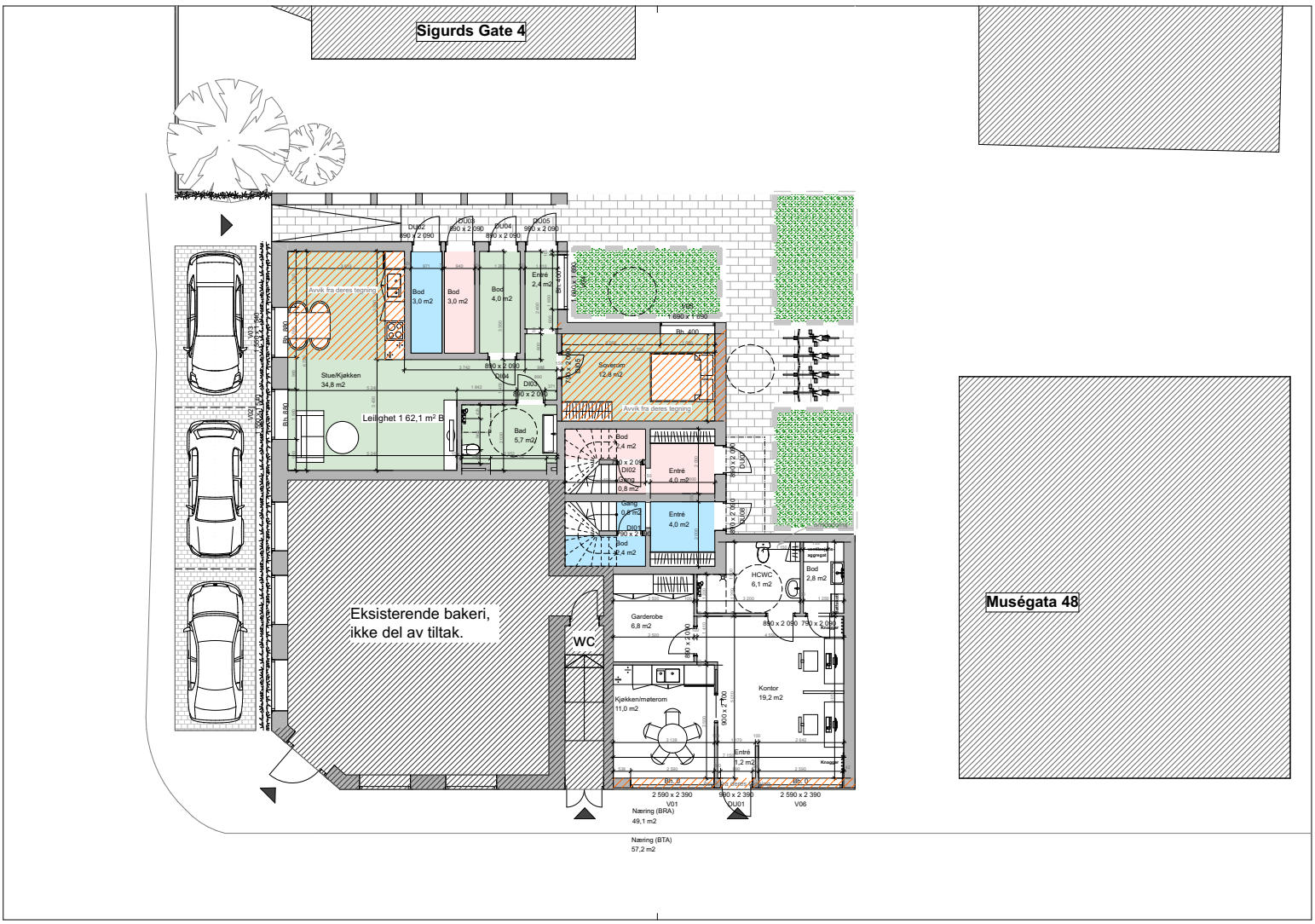
Asgeir Bell
saksbehandler

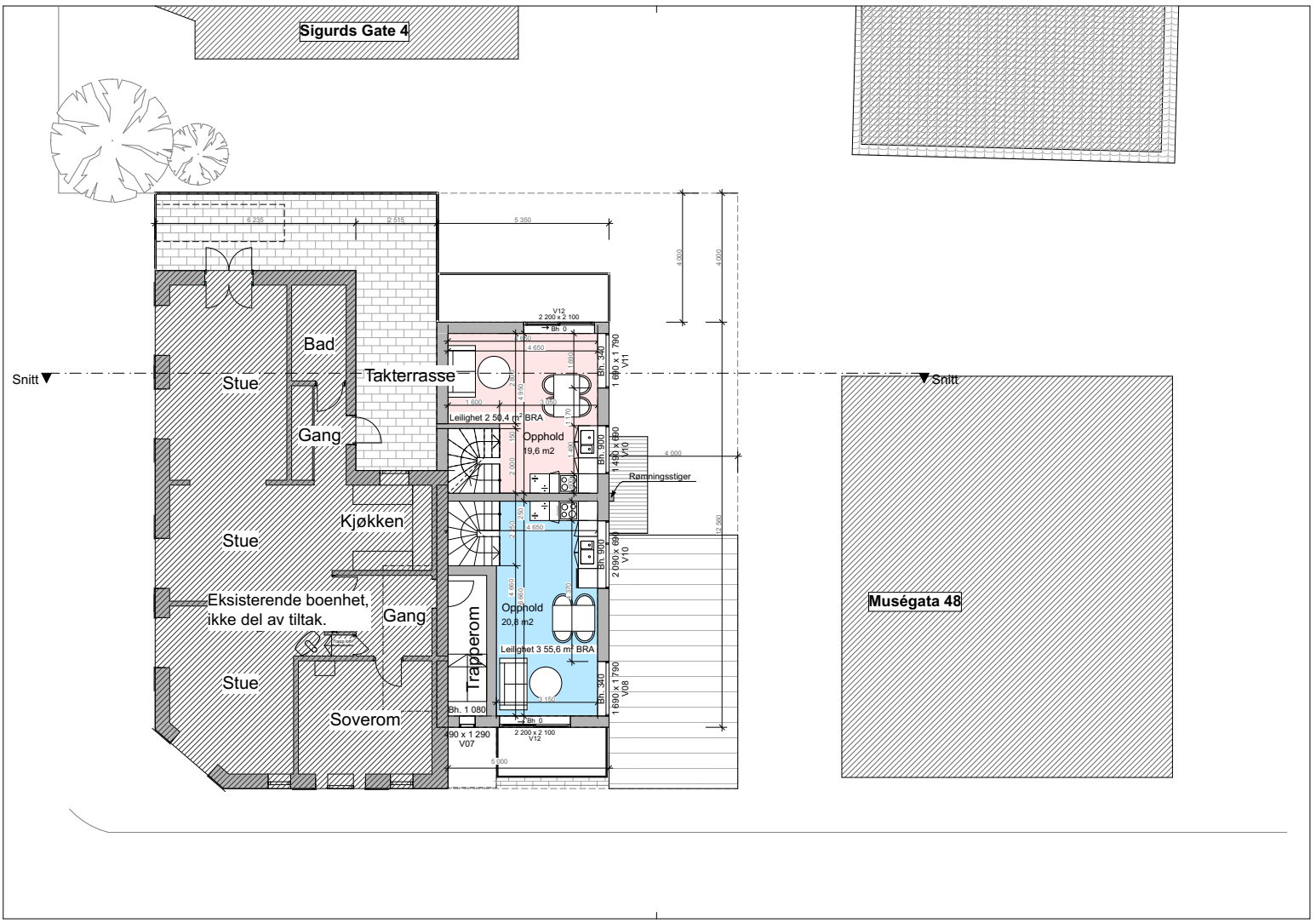
Kopi til:
Sissel Grønning Jamnholstien 4, H0101 4050 SOLA
Jann Grønning Jamnholstien 4, H0101 4050 SOLA

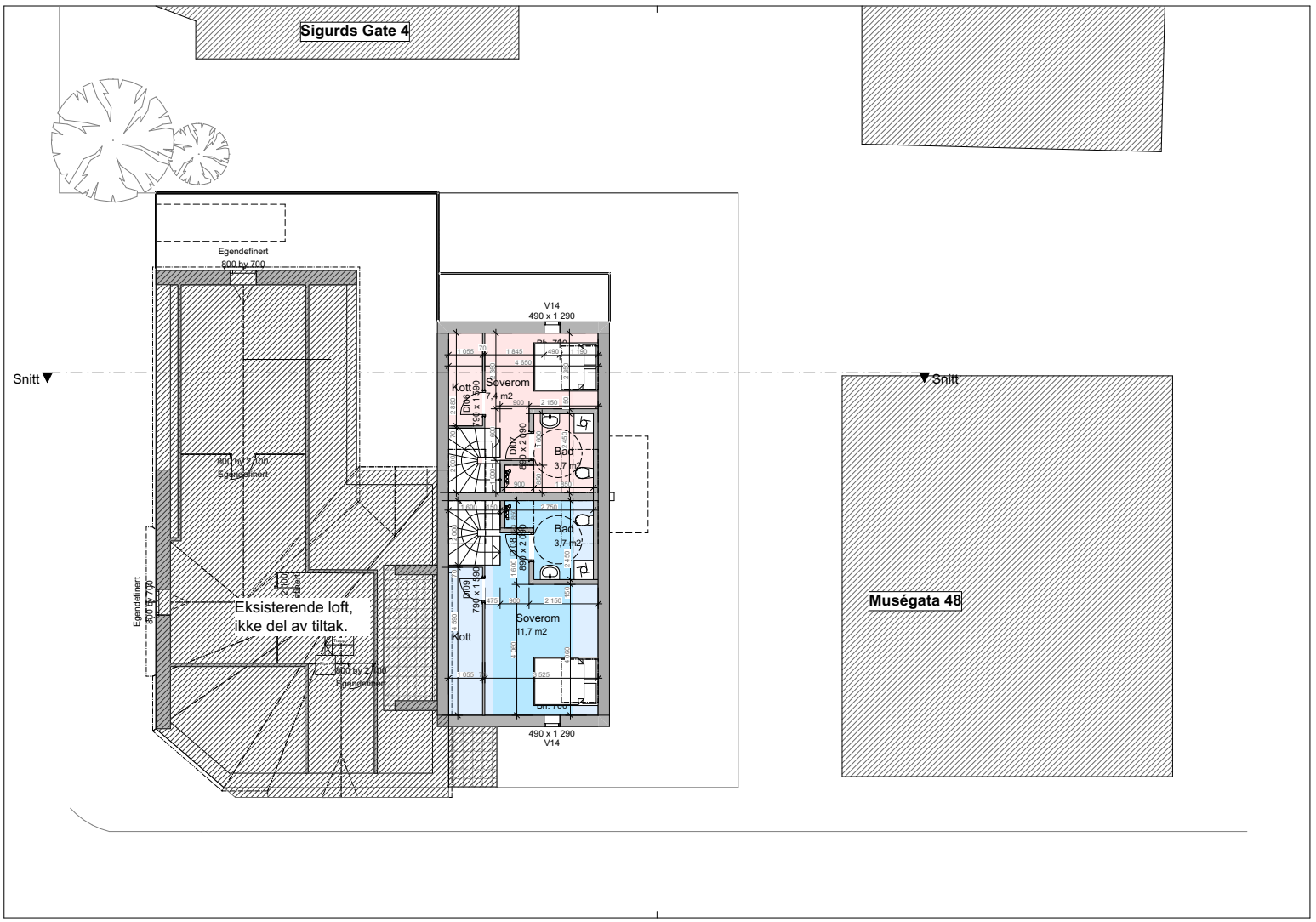
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

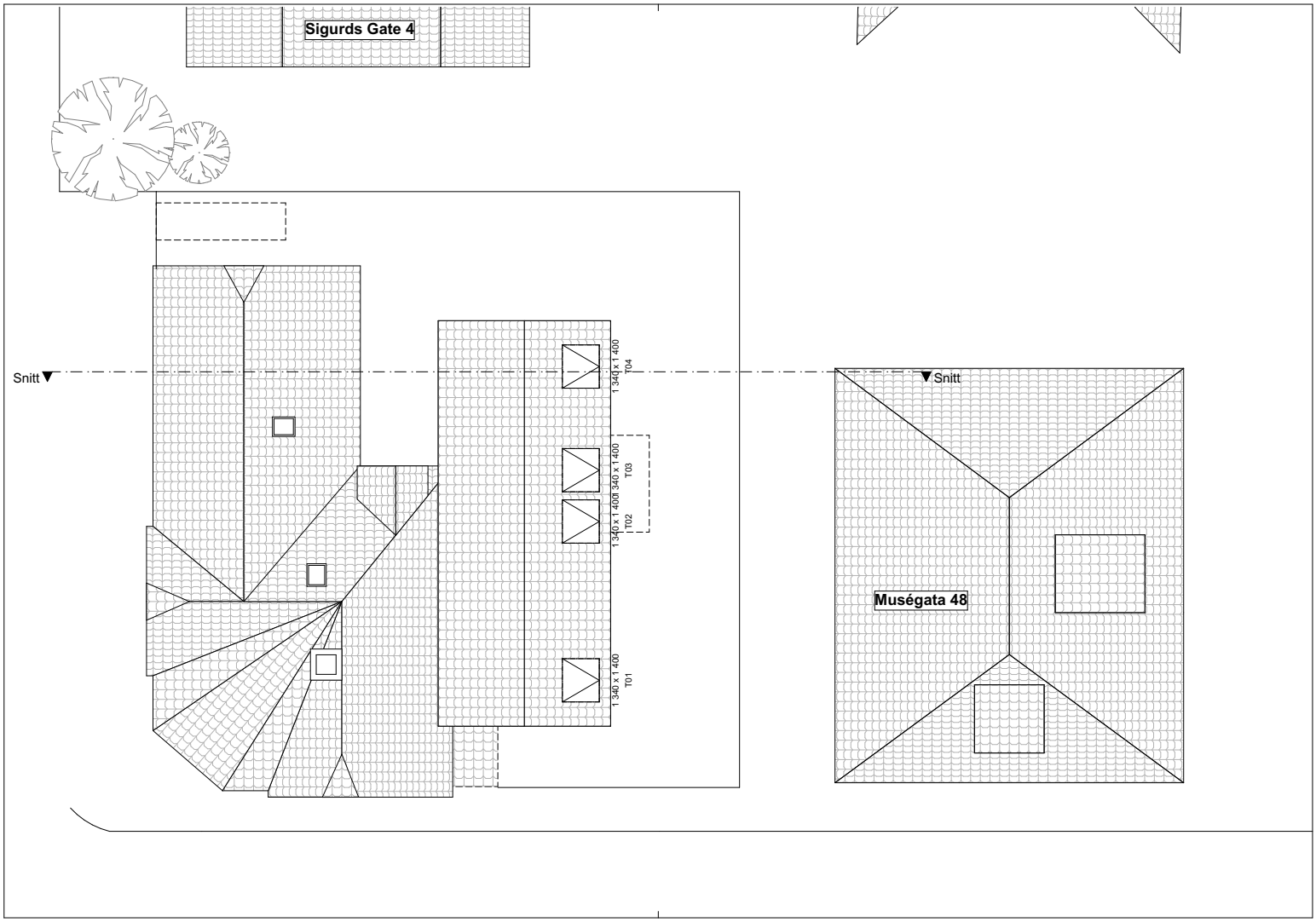
INFORMASJON OM KLAGERETT

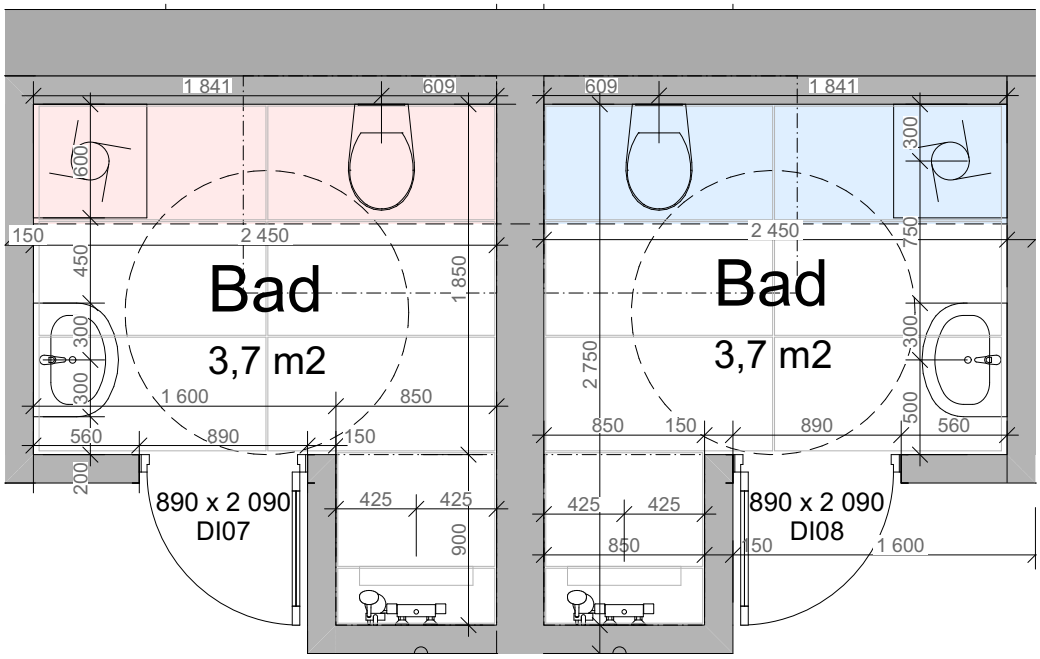
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (innsyn@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42


Sigurds Gate 4
Muségata 48
Eksisterende bakeri, ikke del av tiltak.
Leilighet 1 62,1 m² B
Stue/Kjøkken 34,8 m2
Bod 3,0 m2
Bod 3,0 m2
Bod 4,0 m2
Entré 2,4 m2
Soverom 12,4 m2
Bad 5,7 m2
Bod 2,4 m2
Gang 0,8 m2
Entré 4,0 m2
Gang 0,8 m2
Entré 4,0 m2
Bod 2,4 m2
Bod 2,8 m2
HCWC 6,1 m2
Garderobe 6,8 m2
Kjøkken/møterom 11,0 m2
Kontor 19,2 m2
Entré 1,2 m2
WC
Næring (BRA) 49,1 m2
Næring (BTA) 57,2 m2


Sigurds Gate 4
Muségata 48
Snitt
Snitt
Bad
Stue
Takterrasse
Gang
Kjøkken
Stue
Eksisterende boenhet,
ikke del av tiltak.
Gang
Stue
Soverom
Trapperom
Leilighet 2 50,4 m² BRA
Opphold
19,6 m2
Leilighet 3 55,6 m² BRA
Opphold
20,8 m2
Rømningsstiger
V12
2 200 x 2 100
Bh. 0
Bh. 340
1 690 x 1 790
V11
Bh. 900
1 490 x 880
V10
Bh. 300
2 090 x 680
V10
Bh. 340
1 690 x 1 790
V08
Bh. 1 080
790 x 1 290
V07
5 350
6 235
2 515
4 000
4 000
4 650
4 990
1 600
4 650
4 660
5 000


Sigurds Gate 4
Egendefinert
800 by 700
V14
490 x 1 290
Snitt
Snitt
Kott
Soverom
7,4 m2
Dh6
790 x 1 990
Dh7
890 x 2 090
Bad
3,7 m2
Bad
3,7 m2
p09
790 x 1 990
p08
890 x 2 090
Soverom
11,7 m2
Kott
800 by 2 100
Egendefinert
Egendefinert
800 by 700
Eksisterende loft,
ikke del av tiltak.
800 by 2 100
Egendefinert
490 x 1 290
V14
Muségata 48


Sigurds Gate 4
Snitt
Snitt
1 340 x 1 400
T04
1 340 x 1 400
T03
1 340 x 1 400
T02
1 340 x 1 400
T01
Muségata 48



Tegningsnummer:
B 01

Revisjon:
01

Rev.	Tekst:	Rev.dato:	Kontr.
01	Detaljprosjekt	23.01.2018	TOA
01	Tilbudstegninger	19.12.2017	BS
03	Rammesøknad	15.05.2017	TOA

ARK
Austigard Arkitektur AS, org.nr. 911982153
Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo
Tlf. 99716229
office@austigard.net

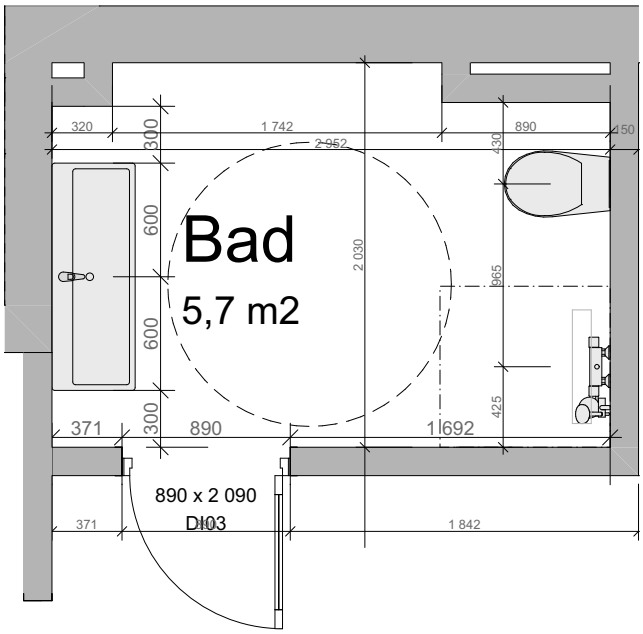
Tegninger er målsatt men kun prosjektert til og med rammetillatelse. Prosjektering til og med igangsettingstillatelse og utførelse er ikke gjennomført.

Detaljprosjekt

Prosjekt:
Muségata 46
Oppdragsgiver
Storhaug Utvikling

Bad

Oppdragsleder: TOA	Tegn: TOA	Målestokk 1:20 i A3
Oppdragsnr.: 051	Kontr: TOA	Dato: 19.12.2017
Tegn. nr: **B 01**		Rev. **01**



Tegningsnummer:
B 02

Revisjon:
01

Rev.	Tekst:	Rev.dato:	Kontr.
01	Detaljprosjekt	23.01.2018	TOA
01	Tilbudstegninger	19.12.2017	BS
03	Rammesøknad	15.05.2017	TOA

ARK
Austigard Arkitektur AS, org.nr. 911982153
Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo
Tlf. 99716229
office@austigard.net

Tegninger er målsatt men kun prosjektert til og med rammetillatelse. Prosjektering til og med igangsettingstillatelse og utførelse er ikke gjennomført.

Detaljprosjekt

Prosjekt:
Muségata 46
Oppdragsgiver
Storhaug Utvikling

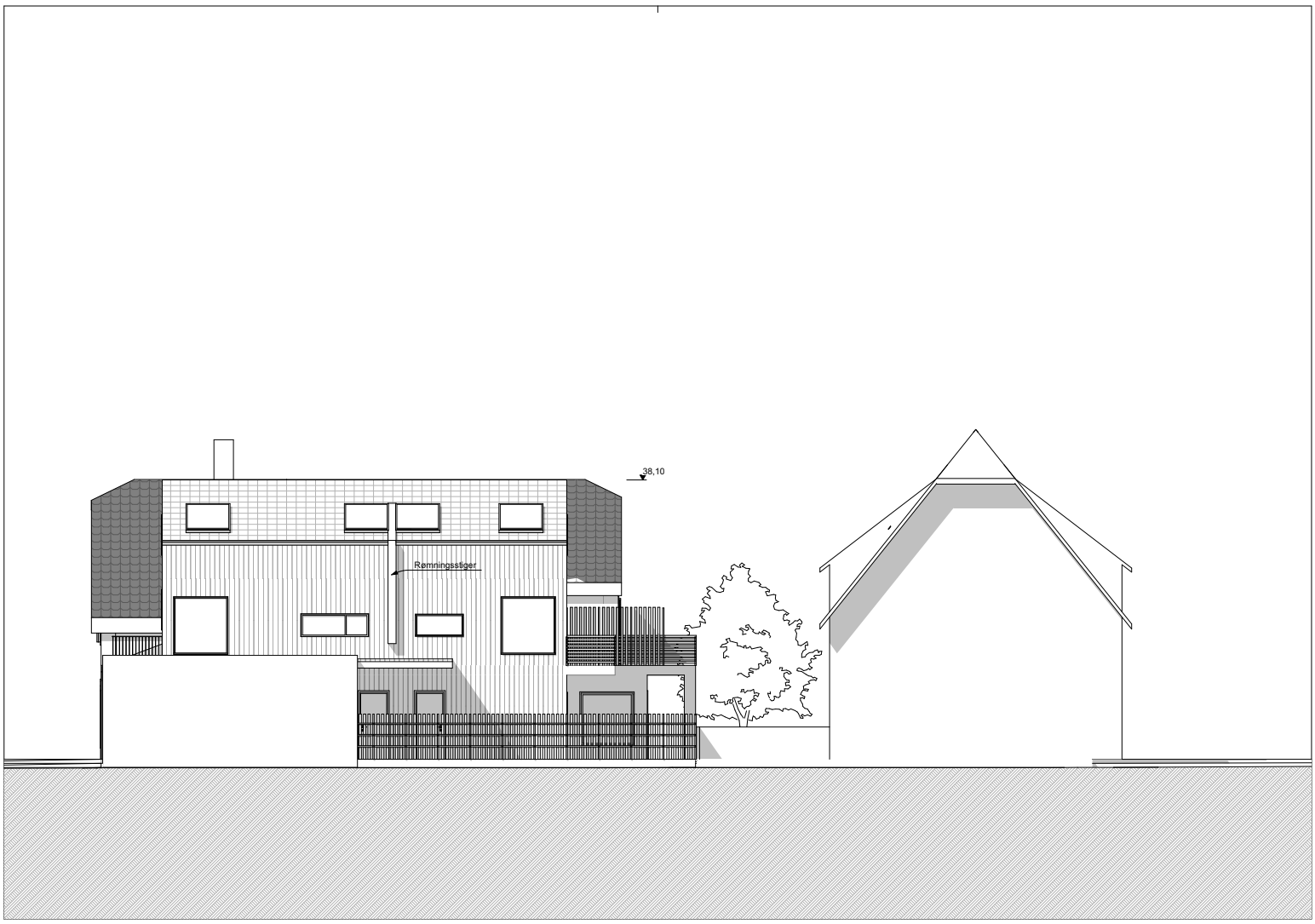
Bad

Oppdragsleder: TOA	Tegn: TOA	Målestokk 1:20 i A3
Oppdragsnr.: 051	Kontr: TOA	Dato: 19.12.2017

Tegn. nr:
B 02

Rev.
01


38,11
38,11
36,85
29,20


38,10
Rømningsstiger





Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Vision Bygg AS
Dreierveien 25
4321 SANDNES

Dato: 10.09.2020
Saksnummer: 17/06549-24
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 56/1240 – Påbygg m/2 nye boenheter – bruksendring til ny boenhet i 1.etg. – bruksendring til næring - m.m.

Byggestedsadresse	Muségata 46
Ansvarlig søker	Vision Bygg AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 29.11.2019 og bekreftelse om fjerning av glassrekkverk mottatt 19.08.2020.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent.
Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 08.11.2017.

Ferdigattesten erstatter den midlertidige brukstillatelsen datert 08.07.2019.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten	Per Aspøy
seksjonssjef byggesak	saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

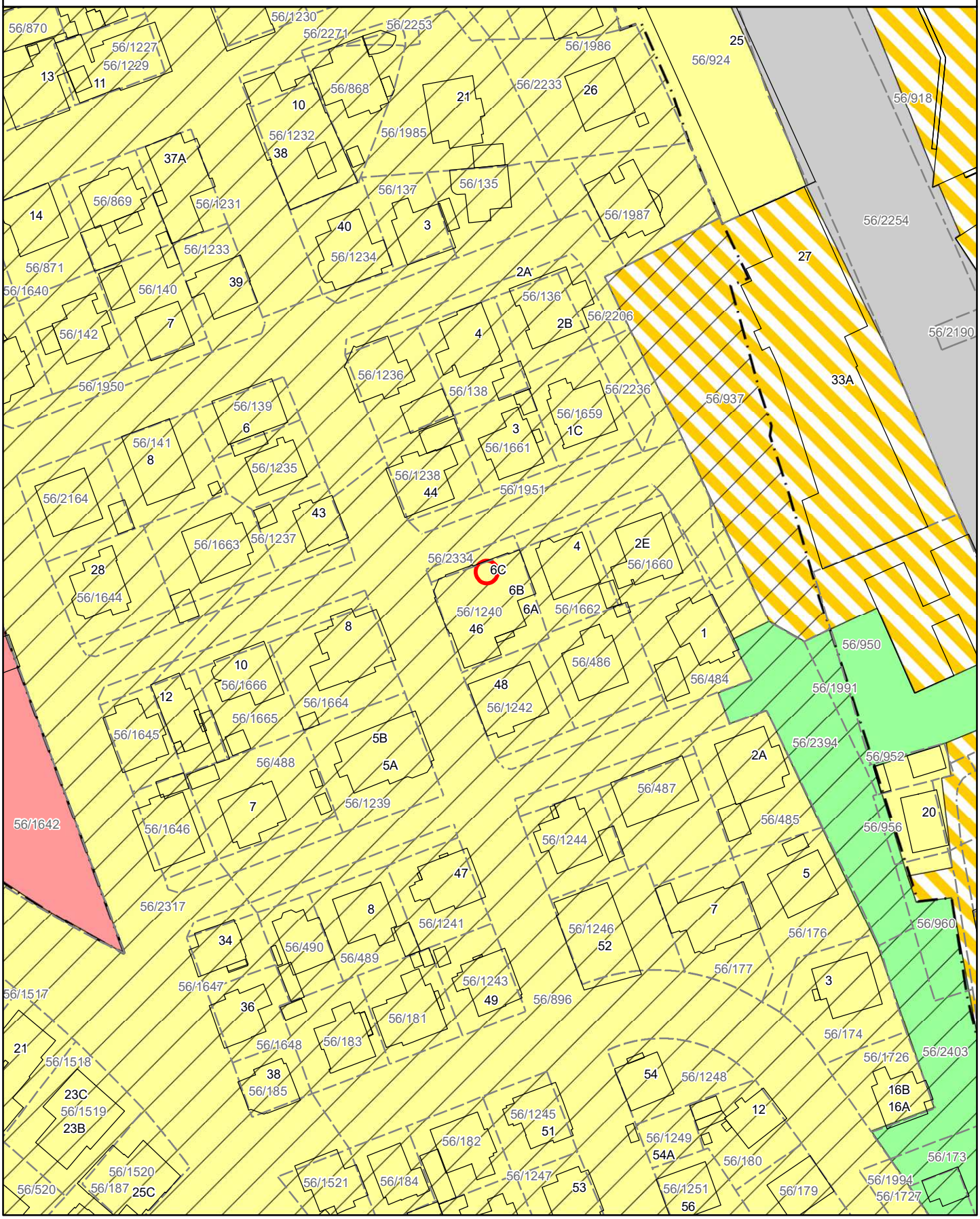
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1240/0/6
Dato: 2026-05-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



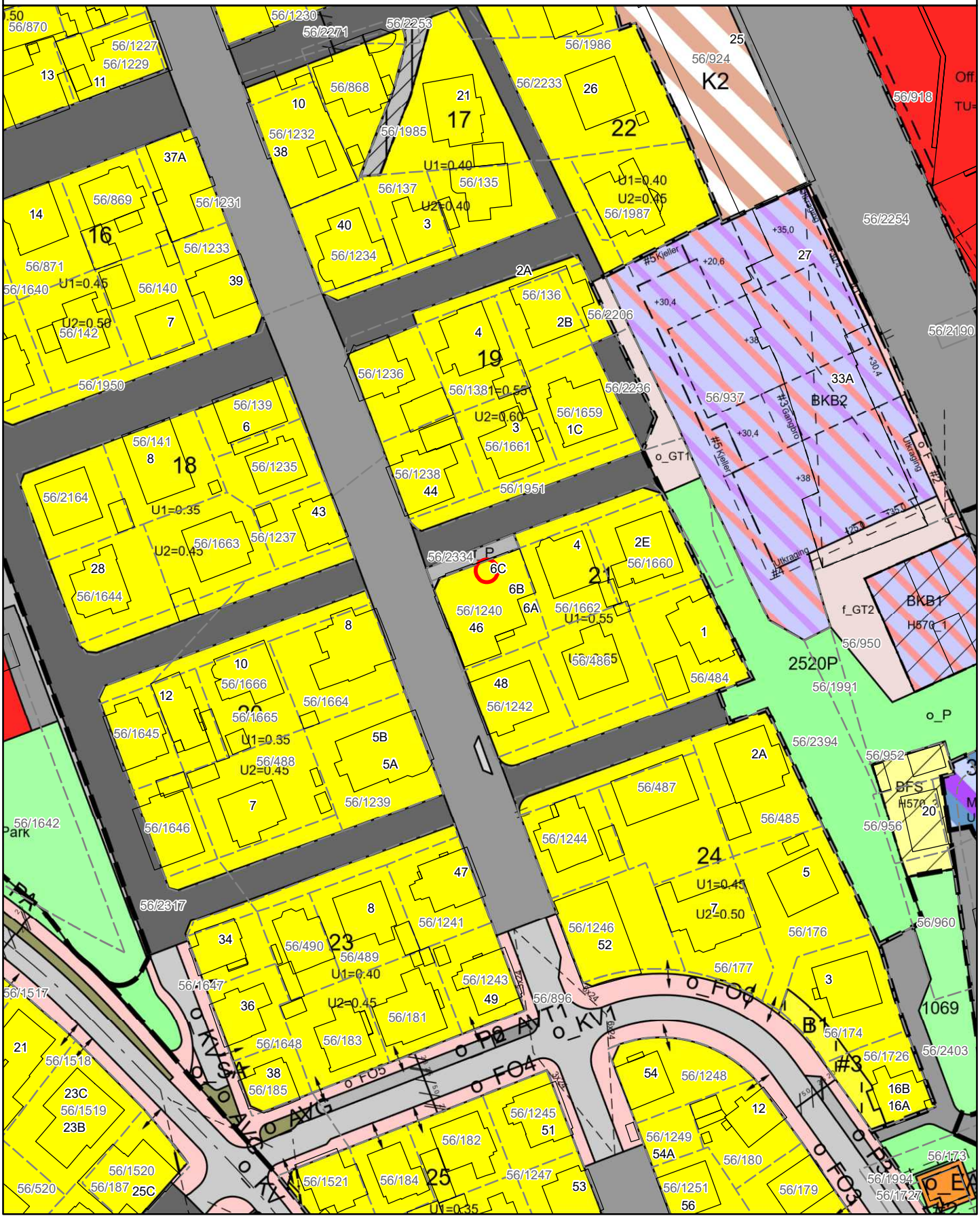
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1240/0/6
Dato: 2026-05-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1068
Ikrafttredelsesdato: 15.2.1985

Stavanger kommune

N



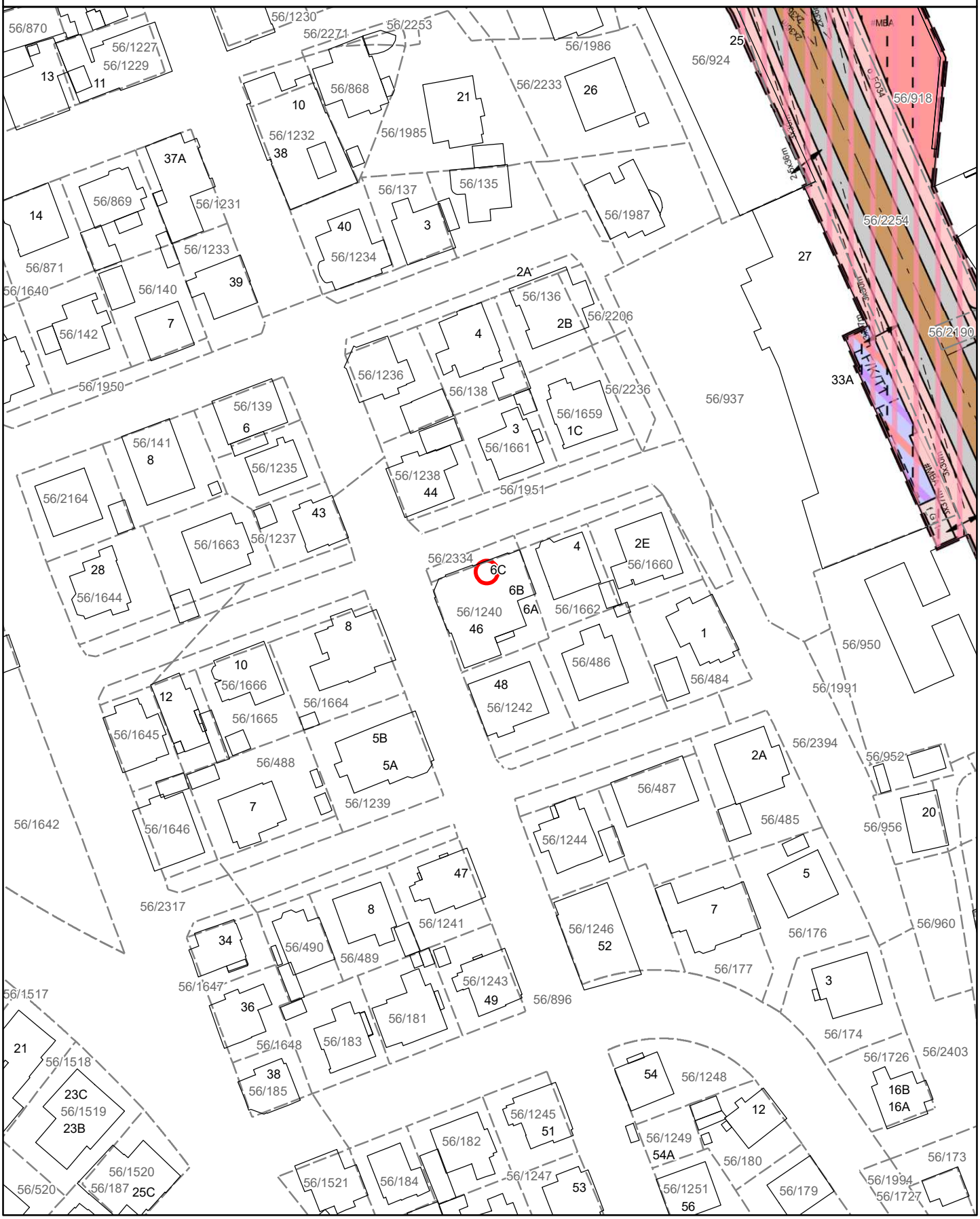
Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1240/0/6
Dato: 2026-05-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2832
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN ID 1068
FOR VÅLAND 1 OG 2

Stadfestet av fylkesmannen 15.02.1985.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 24.06.2014	Tilføyd § 10 andre avsnitt	pbl § 12-14
Delegert 07.08.2024 Saksnr.: 24/09946-7	Erstattet § 11. Tilføyd § 12 - § 13	pbl § 12-14
Delegert 04.06.2025 Saksnr.: 2025/218210 - 14	Tilføyd § 11, 12 og 13	pbl § 12-14

*****

Område begrensa av Madlaveien, Møllegata, Cort Adelers gate, Agent Kiellands gate, Hafrsfjordsgata, Kong Carls gate, Tjodolvs gate og Schiøtz gate og
Området begrensa av Peder Klows gate, bebyggelsen langs Lagårdsveiens vestside, Muségata, Rektor Steens gate og Cort Adelers gate.

§ 1. Reguleringsplanens målsetting er:

Å legge forholdene til rette for rehabilitering og videreutvikling av boligmiljøet på Våland både ved fornying i bygningsmassen og standardheving i det ytre miljøet.

<u>Fellesbestemmelser.</u>

§ 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

§ 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttingsgrad angitt som U 1. (Utnyttingsgrad = forholdene mellom samla brutto gulvflate og brutto grunnareal, regna til midt i veg). Største tillatte utnyttingsgrad er angitt som U 2.

§ 4. På kommunal grunn skal all verdifull vegetasjon bevares. Bestående vegetasjon som står på privat grunn skal også søkes bevart.

§ 5.

a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Bygninger bør ha skråtak mot gate eller plass. Hvor ikke annet er bestemt bør byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med

målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utforminga slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjoner i fasadene.

§ 6. All parkering skal skje på egen grunn. Besøksparkering kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet.

For eksisterende bebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.

Ved nybygg kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innafor et kvartal. Jfr. Bygningslovens § 69.

§ 7. Bebyggelse skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Boligområde.

§ 8. Eksisterende virksomheter skal gis mulighet for fortsatt drift innenfor nåværende rammer.

§ 9. Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet som samtidig fyller disse tre betingelsene:

a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket, (jfr. Bygningslovens § 78.1).

b) som i vesentlig grad ansees å være et servicetilbud til det nærmeste boområde eller utøves i tilknytning til boligfunksjonene i bygningen.

c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om det ikke oppfyller punkt B.

Trafikkområde.

§ 10. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplanting, møblering, atkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse for berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

f_P er felles for gnr/bnr Muségata 46 og kan benyttes til parkering.

§ 11. Kjøreveg o_KV

Kjøreveg o_KV1 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter langs Christian Jacobsens gate. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

Kjøreveg o_KV2 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

§ 12. Fortau o_FO

Fortau o_FO3 – 7 skal ha fritt gangareal med minstebredde på 2 meter. Det tillates etablert en møbleringssone, beplantning, og blå-grønne løsninger for overvannshåndtering i fortausarealene.

§ 13. Parkering o_P

Parkering o_P1-P2 og o_P6 – P8 skal skilles fra fortausarealet med langsgående kantstein. Det tillates 4 parkeringsplasser i o_P1, 6 parkeringsplasser i o_P2, 4 parkeringsplasser i o_P6, 2 parkeringsplasser i o_P7 og 2 parkeringsplasser i o_P8.

18/2264

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602387984
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
140351	OTTESEN RUTH GRETA		MUSÉGATA 46, 4010 STAVANGER
996645479	PEDERSGATA UTVIKLING AS		Luramyrveien 69, 4313 SANDNES

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1103	56	1240

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 951618
19. AUG 2019
STATENS KARTVERK

Jorunn Reinton Andersen

Tinglyst 19.08.2019
dok.nr. 951618

18/22641

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stavanger	org.nr. 964 965 226 - ref. K7004	

MOTTATT
13 AUG 2019

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Pedersgata Utvikling AS	996645479		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Luramyrveien 69	4313	Sandnes	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	56	1240	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
2	[redacted]	Ruth Ottesen	1/1
3	996645479	Pedersgata Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
2	B	130	
3	N	50	
4	B	65	B
5	B	60	B
6	B	65	
1	N	80	
		Nevner = 450	

Dato	Innsenderens underskrift
6/8.19	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

1. etasje: Deler av næringsseksjon 3 skilles ut til nye boligseksjoner 4, 5 og 6 samt tilleggsareal til nye boligseksjoner 4 og 5. Deler av næringsseksjon 3 gjøres om til fellesareal (bygningsmasse fjernes på bakkeplan). Bygningsareal er revet i 1. etasje.

2. etasje: Deler av næringsseksjon 3 gjøres om til ny boligseksjon 5. Deler av fellesareal (takflate) gjøres om til nye boligseksjoner 4 og 5. Deler av næringsseksjon 3 (takterrasse/balkong) overføres til boligseksjon 2. Bygningsareal er revet i 2. etasje. Deler av felles takflate i 2. etasje inngår i ny seksjon 4. Del av fellesareal overføres til seksjon 2 (trapperom).

3. etasje: Nye boligseksjoner 4 og 5 opprettes (nybygg) fra fellesareal. Deler av seksjon 2 (loftsrom over trapp) overføres til ny seksjon 4.

1/6 av ny SNR4 kommer fra SNR3. 5/6 av ny SNR4 kommer fra fellesareal. 1/2 av ny SNR5 kommer fra SNR3 og 1/2 av ny SNR5 kommer fra fellesareal. Ny snr. 6 kommer fra snr. 3. Eierne av snr. 1, 2 og 3 blir hjemmelshavere til snr. 4 og 5 i forhold til dagens sameiebrøk.

Nye boligseksjoner 4 og 5 etableres hovedsakelig i påbygg som går over 2. og 3. etasje. Nevner i sameiebrøken endres ikke. Det foreligger ikke verdiforskyvning som det skal beregnes dokumentavgift av.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
5/8-19	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	11/8.19	Ruth Ottesen	RUTH OTTESEN
2	11/8.19	Ruth Ottesen	RUTH OTTESEN
3	5/8-19		ROY HENRIKSEN
4	5/8-19		ROY HENRIKSEN
5	5/8-19		ROY HENRIKSEN
6	5/8-19		ROY HENRIKSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
5/8-19	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kun seksjonseiere er med i styret - alle har signert i pkt. 11		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

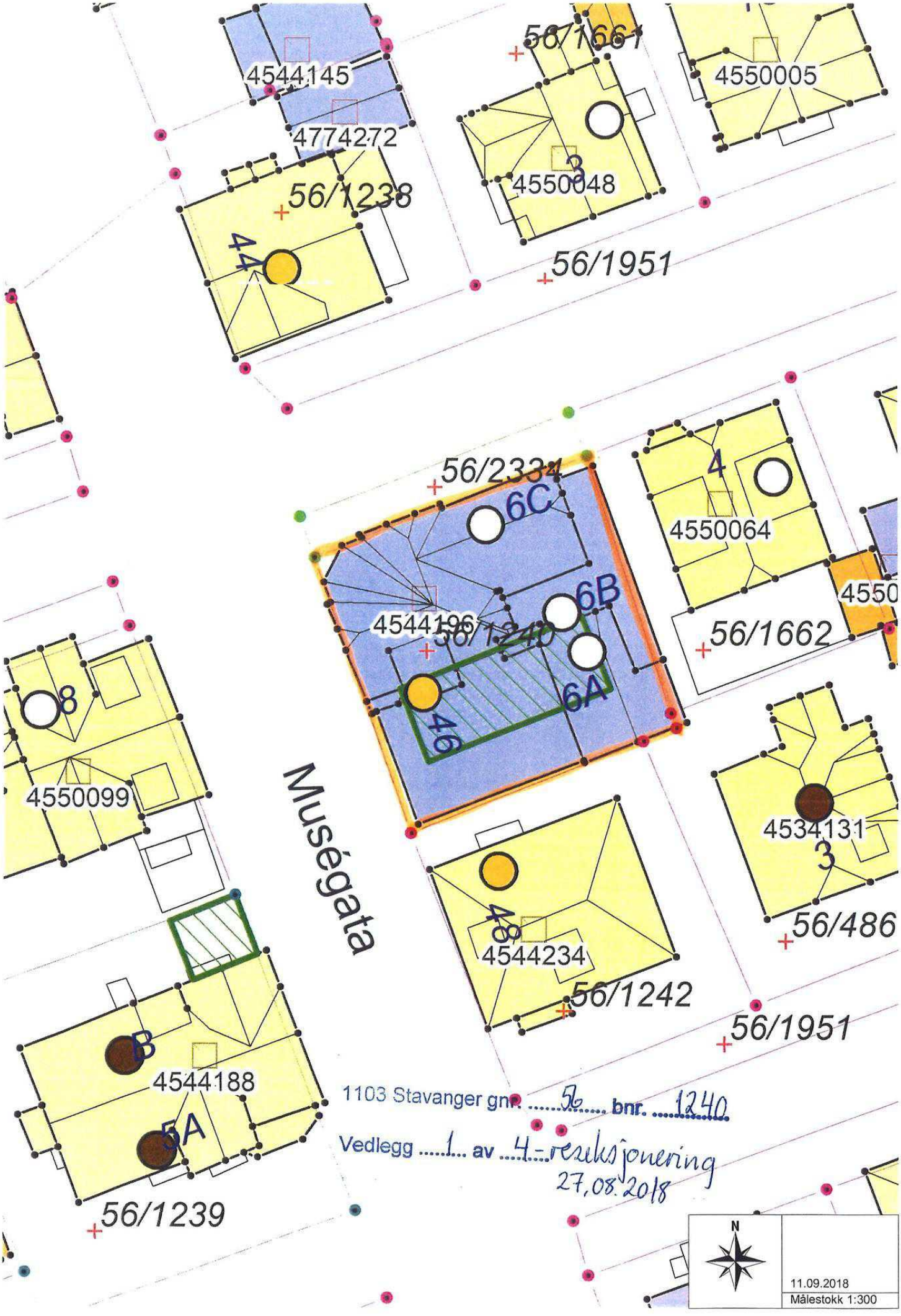
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

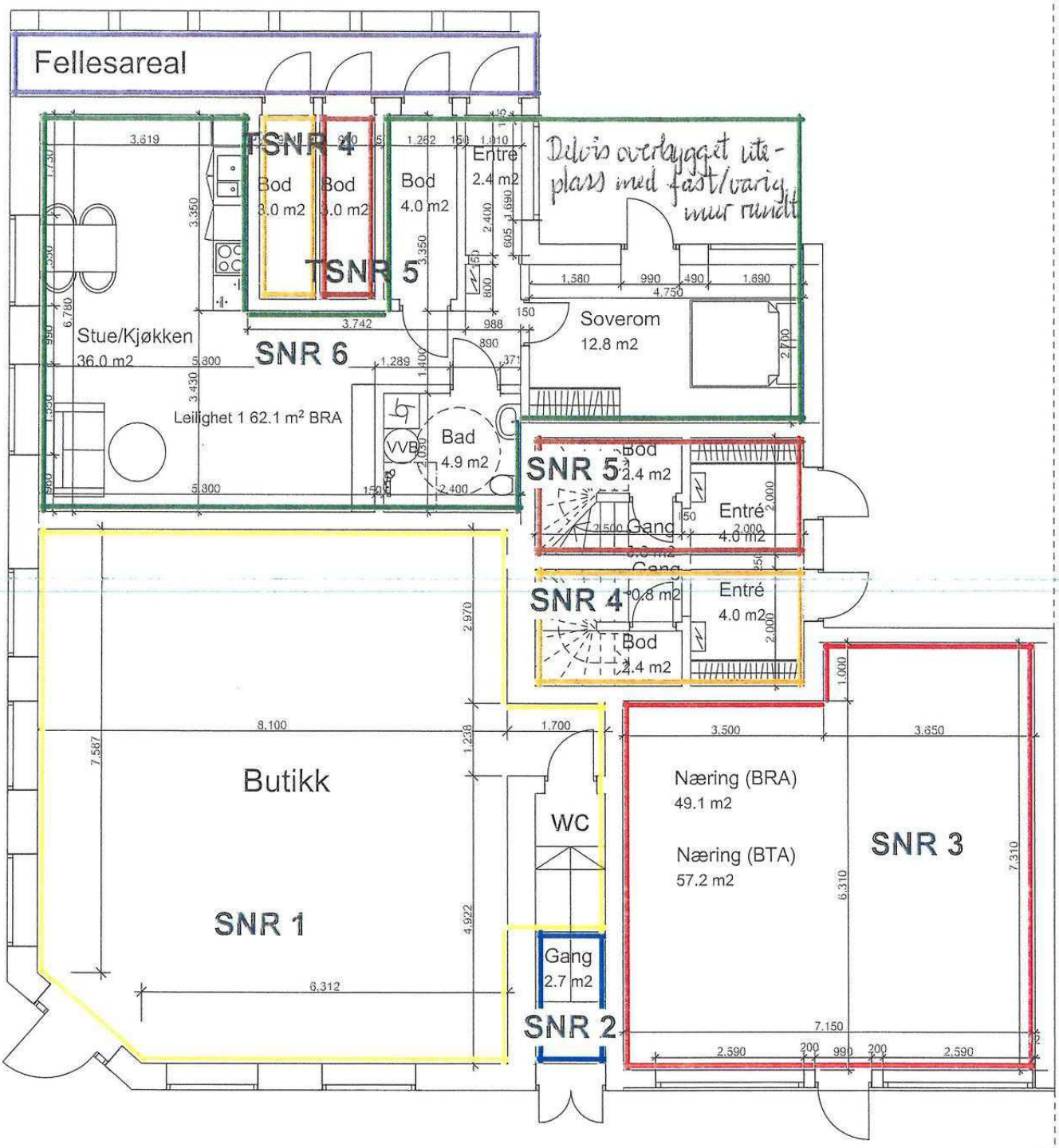
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1103	Stavanger	56	1240	–	1-6

Dato	Underskrift	Stempel
27.08.2018/ 12.08.2019	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift
28-08	

Tinglyst 19.08.2019
dok.nr: 95161 8


4544145
4774272
56/1238
44
56/1661
3
4550048
4550005
56/1951
56/2334
6C
6B
6A
46
4544196
56/1240
4
4550064
56/1662
4550
8
4550099
Muségata
4534131
3
56/486
46
4544234
56/1242
56/1951
B
4544188
5A
56/1239
1103 Stavanger gnr. 56 bnr. 1240
Vedlegg 1 av 4 - revisjonering
27.08.2018
N
11.09.2018
Målestokk 1:300



1103 Stavanger gnr. ....56.... bnr. ....1240....

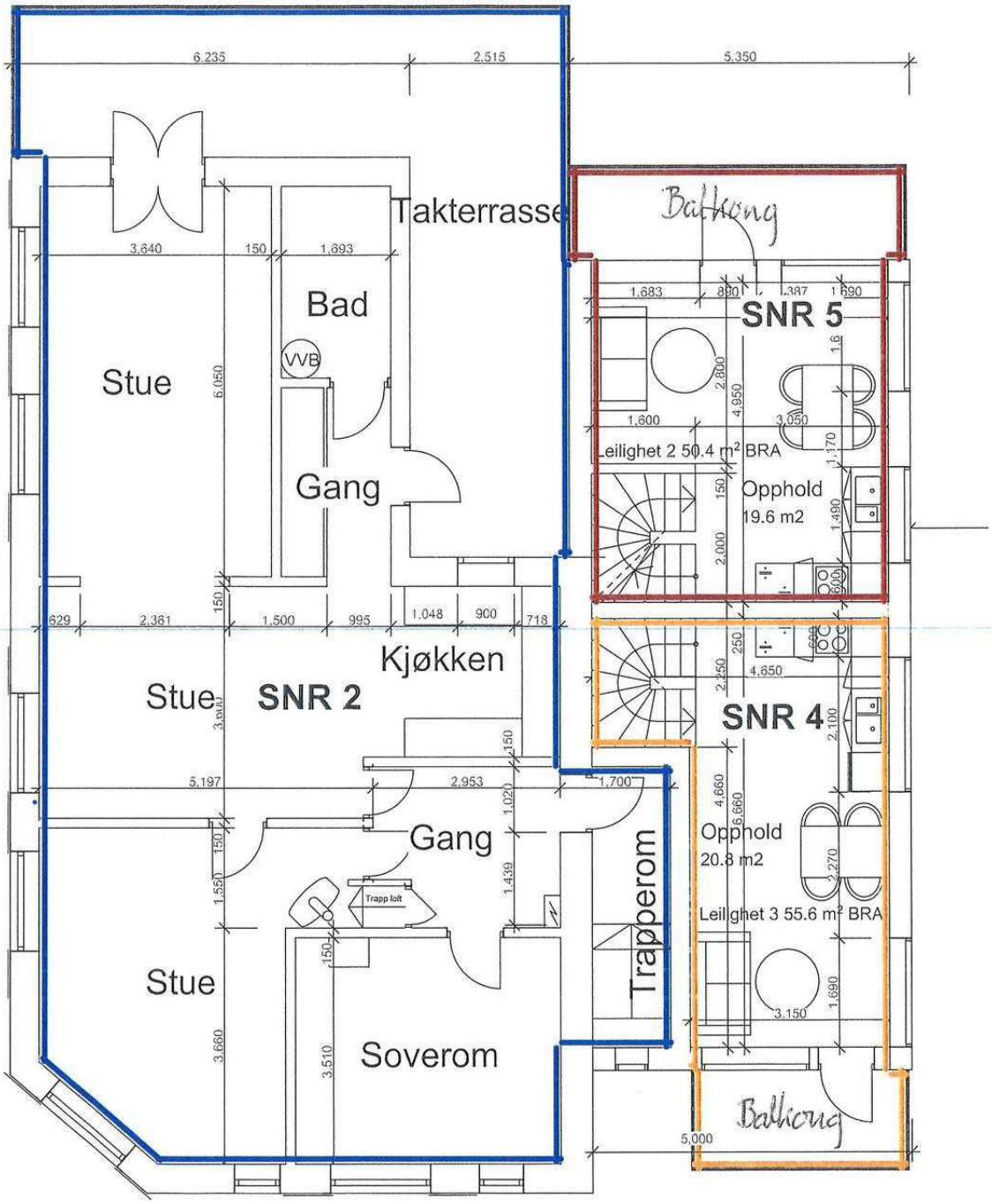
Vedlegg ....2.... av ....4.... - reseksjonering
27.08.2018

Seksjoneringstegninger 1. Etasje

- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5
- Seksjon 6
- Fellesareal

Varmtvannsbereder VVB

Sikringsskap



1103 Stavanger gnr. ....56..... bnr. ....1240....

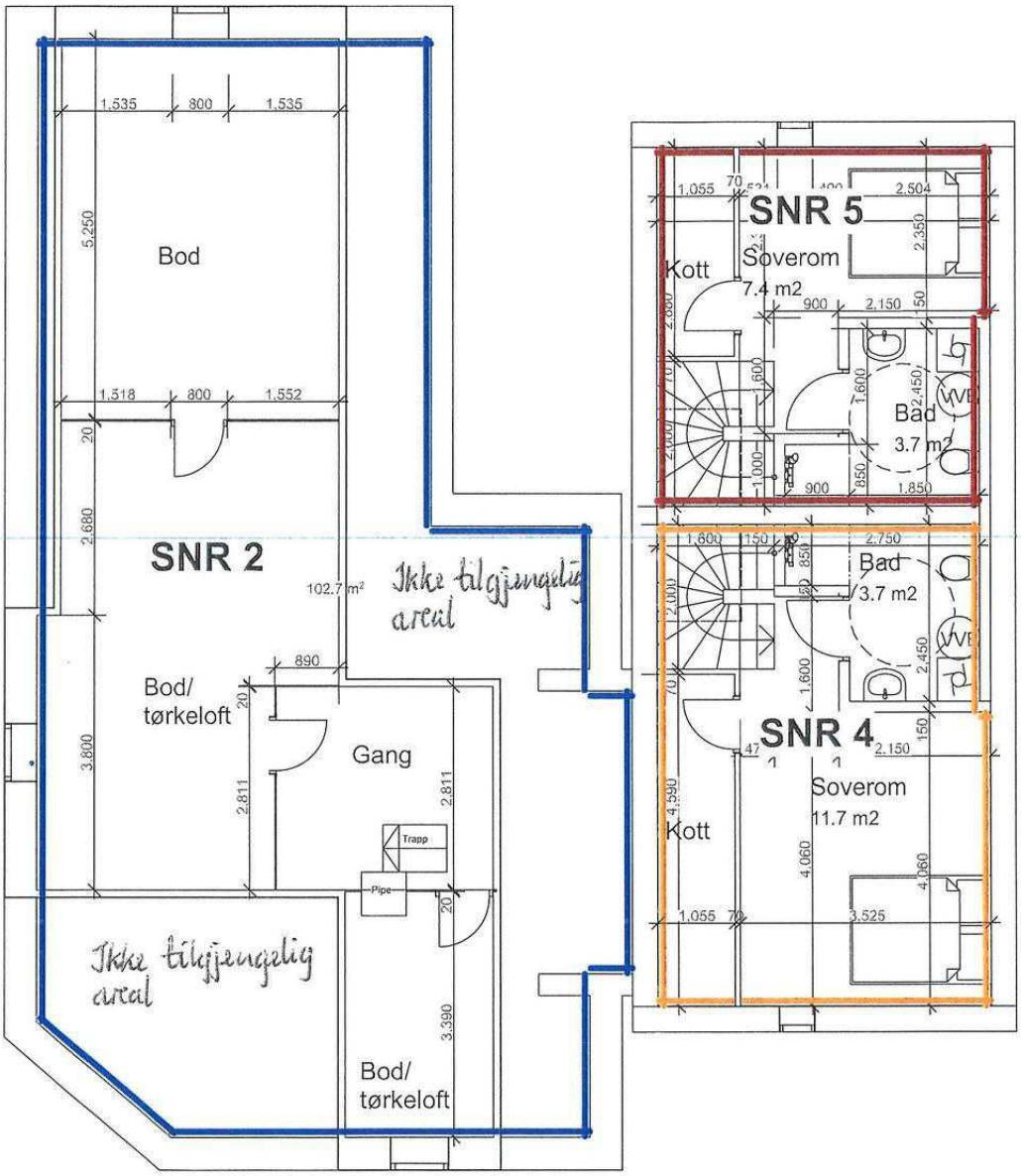
Vedlegg ....3.... av ....4.... - reseksjonering
27.08.2018

Seksjoneringstegninger 2. Etasje

- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5
- Seksjon 6
- Fellesareal

Varmtvannsbereder VVB

Sikringsskap



1103 Stavanger gnr. ....56..... bnr. 1240

Vedlegg ....4... av ....4.- reseksjonering
27.08.2018

Seksjoneringstegninger 3. Etasje

- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5
- Seksjon 6
- Fellesareal

Varmtvannsbereder VVB

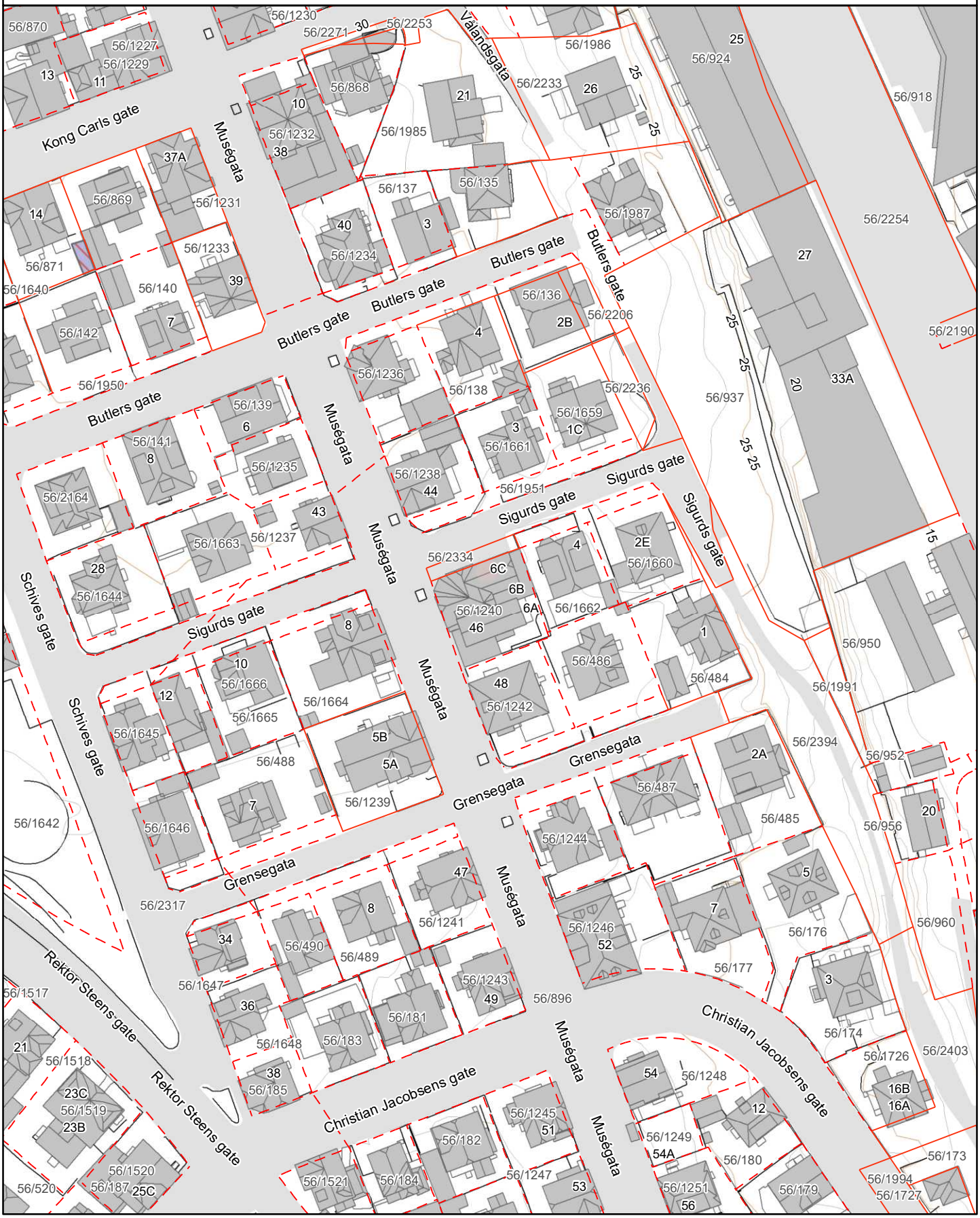
Sikringsskap

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1240/0/6
Dato: 2026-05-26
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Sigurds gate 6C

Nabolaget Våland/Musegata - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	11 min 0.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Butlers gate Linje 11, N85	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 0.6 km
Stavanger Sola	18 min

BARNEHAGER

Våland barnehage (1-6 år) 22 barn	7 min 0.6 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 0.6 km
Vålandshaugen barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Våland	5 min
Joker Kannik	7 min

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

VARER/TJENESTER

Herbarium	14 min
Vitusapotek Løven - Stavanger	7 min
Vinmonopolet Herbarium	14 min

SPORT

St.Svithun u.skole - Sandvolleybal...	6 min
Storhaug skole	11 min
EVO Paradis	8 min
EVO Kannik	9 min

«Stille og rolig, kort vei til skoler, sykehus og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

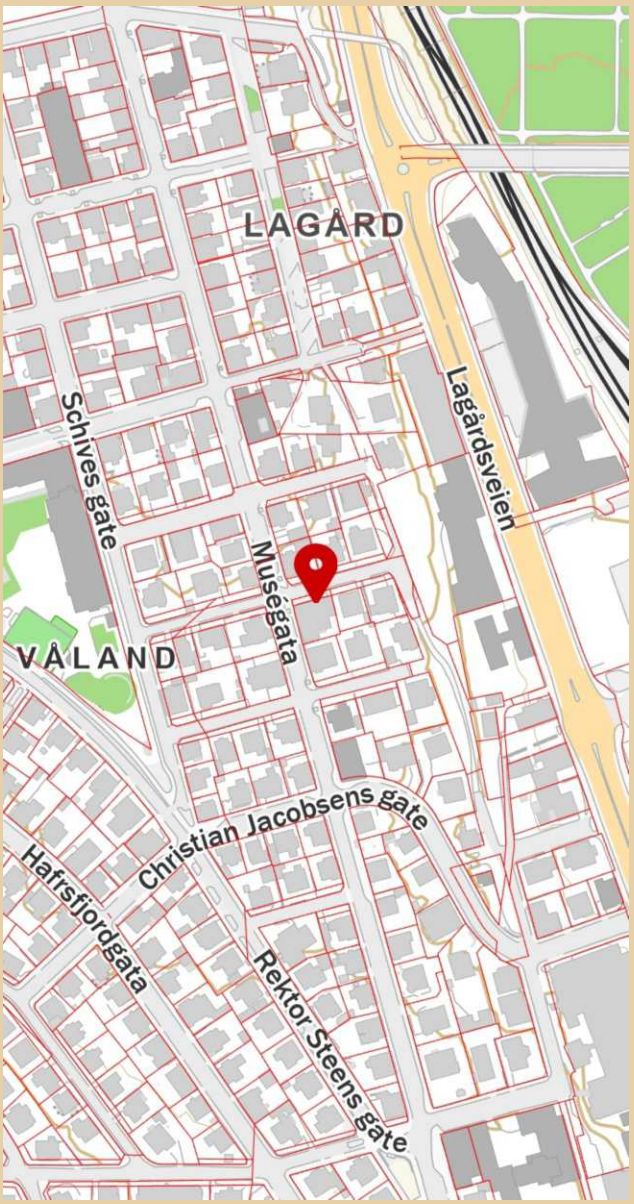
Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sigurds gate 6 C, 4010 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 1240, Snr. 6, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260092

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Erlend Haglund

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 906 96 100

E-post: erlend.haglund@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.
