



Velkommen til

Nedre Blåsenborg 18
4013 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til


Nedre Blåsenborg 18
4013 Stavanger

Innbydende og flott oppusset leilighet med 2 soverom | Sentral beliggenhet i sentrum | Felles takterrasse

En lys og lekker leilighet som ble pusset opp i 2017/2018

- Gjennomgående bra standard. Her kan du flytte rett inn!
 - Store vindusflater gir god romfølelse.
 - Effektiv og praktisk planløsning med god størrelse på rom.
 - Romslig og åpen stue og kjøkken løsning.
 - Hvitt, pent og tidløst kjøkken med hvitevarer som medfølger.
 - Lyst og lekkert bad med fliser og varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, vask i seksjon og opplegg for vaskemaskin.
 - 2 soverom.
 - Bod i u. etasjen.
 - Tilgang til en fantastisk takterrasse med utsikt til sjø og gode solforhold.
- Bo urbant, trendy og sentrumsnært med alt utenfor døren.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000
Omkostninger*	kr	101 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 991 090
BRA/BRA-I		57/50 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1845
Etasje		2
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thea Lærdal
Eiendomsmegler

918 32 445
thea.laerdal@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 890 000
Omkostninger*	kr	101 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 991 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 100 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 101 090

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

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 8 610 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Eiendommen tar bruk i tømning av nedgravd container.

Registerbetegnelse

Gnr. 55, bnr. 1035, snr. 3 i Stavanger kommune.

Forretningsfører

Ann Christin Kaggerud

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 50 m²

BRA-e: 7 m²

BRA total: 57 m²

1. etasje

BRA-i: 50 m².

BRA-e: 7 m².

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

2

Parkering

Gateparkering etter området bestemmelser. Boligens byggeår eller endring i antall boenheter tilsier at kjøper ikke kan forvente å inngå avtale om boligsoneparkering / få kjøpe parkeringskort ref Stavanger Parkering sine nettsider.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Pedersgata 20-24; Sameiets org.nr.: 821439302.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 460 m² på eiet tomt. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Boligsameiets tomt er på 460 m².

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgave.

Sameiets forsikringsselskap

Eika

Polisenummer felles forsikring 6935926

Sameiebrøk

67/1335

Byggeår

Ca. 1845 i følge kommunen.

Innhold

BRA-i: Gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom.

BRA-e: Bod.

Standard

En lys og lekker leilighet som ble pusset opp i 2017/2018

- Gjennomgående bra standard. Her kan du flytte rett inn!
- Store vindusflater gir god romfølelse.
- Effektiv og praktisk planløsning med god størrelse på rom.
- Romslig og åpen stue og kjøkken løsning.
- Hvitt, pent og tidløst kjøkken med hvitevarer som medfølger.
- Lyst og lekkert bad med fliser og varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, vask i seksjon og opplegg for vaskemaskin.
- 2 soverom.
- Bod i u. etasjen.
- Tilgang til en fantastisk takterrasse med utsikt til sjø og gode solforhold.

Bo urbant, trendy og sentrumsnært med alt utenfor døren. Etterspurt og attraktiv beliggenhet like i sentrumssonen, med alt det man måtte behage av fasiliteter og servicetilbud.

Velkommen til visning!

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 2 Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet med tilgang til alle fasiliteter som byen har å tilby. Umiddelbar nærhet til hele Stavangers servicetilbud med kafeer og restauranter. Like nedenfor kan man spasere langs den Blå Promenade til Vågen med sitt yrende folkeliv og til Konserthuset i Bjergsted. Det er også kort vei til flotte turområder langs sjøen og til badeplassen Badedammen. Gode kollektivforbindelser til hele regionen.

Det er også kort vei til Stavanger Øst som tilbyr en spennende og urban bydel med flere serveringssteder, butikker, bakeri og kulturopplevelser på Tou Scene.

10-15 minutter unna ligger Godalen og Rosenli som har flotte turområder og badestrand.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Tekket med teglstein av ukjent alder. Takrenner og nedløp i metall av ukjent alder. Yttervegger med kledning og pussede overflater.

Koblet vinduer med isolerglass fra 2017. Ytterdører fra 2017. Felles balkong på ca. 25m².

Brukstillatelse / Ferdigattest

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest datert 03.09.2018 som gjelder: Nybygg, ombygging, riving - Dispensasjon og næring - Endringstillatelse for fravik tekniske krav.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: Det er ikke avklart med selger om denne eiendommen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Dersom selger har inngått Norgespris, så følger avtalen eiendommen og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026. Dersom dette har betydning for deg som interessent så bes du ta kontakt med megler for avklaring.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se

www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. Omfattes også av Sentrumsplanen for Stavanger ihht kommuneplan.

Spesialområde. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som skal bevares. Bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil.

Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfesta, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 650 251 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 601 004 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**

Kr 1 329 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Husforsikring

Internett

Strømutgifter i fellesgang

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Petter Evenhus
Ann Christin Kaggerud

Heftelser

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

1103/55/1035/3:

28.12.2004 - Dokumentnr: 21454 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:55 Bnr:1035

VEDR. KLOAKKLEDING

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1103 Gnr:55 Bnr:1035

Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1899 - Dokumentnr: 900196 - Fradelingsdokument

Gjelder matrikkelenhet: Knr:1103 Gnr:55 Bnr:1035

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

21.06.2016 - Dokumentnr: 556663 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:304

Bestående matrikkelenhet: Knr:1103 Gnr:55 Bnr:1035

29.03.2017 - Dokumentnr: 274474 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1103 Gnr:55 Bnr:1034

Bestående matrikkelenhet: Knr:1103 Gnr:55 Bnr:1035

05.06.2018 - Dokumentnr: 845346 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 59/1171

25.11.2021 - Dokumentnr: 1490831 - Reseksjonering

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 67/1335

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av sameiebrøk

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

Endring av fellesareal

Registrert feil formål

Rettet etter tingl. §18

10.12.2021 Arkivref. 21/40848-8

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det

er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,7 % (forutsatt salgssum 4 000 000,-), kr 68 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300,-

Markedspakke, kr 20 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Visningshonorar per visning, kr 2 000,-

Utlegg interiørveiledning, kr 1 800,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 000,-

Totalt, kr 122 295,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Taksering Vest AS den 21.10.2025.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklærings skjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

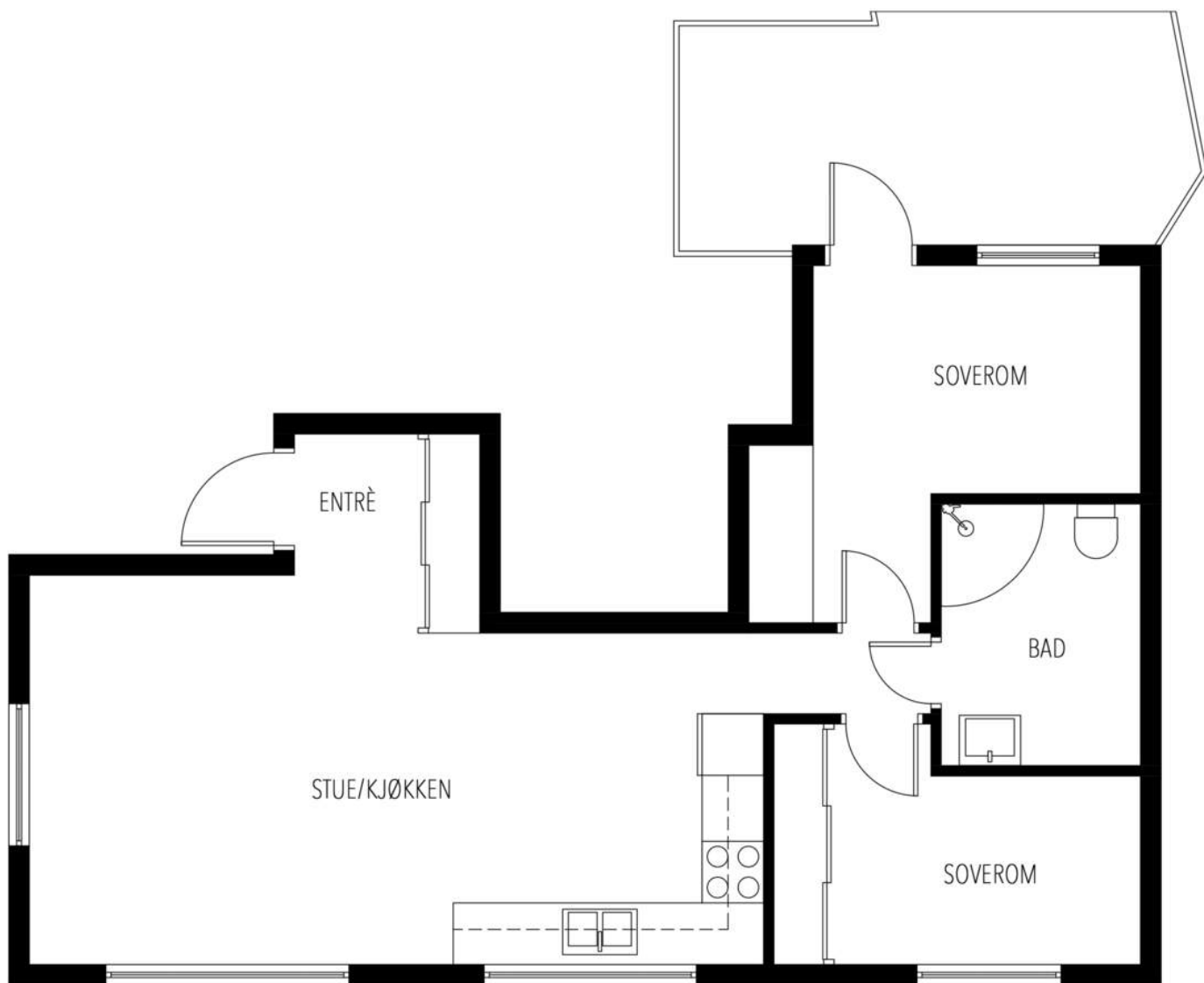
Ansvarlig megler

Thea Lærdal
Eiendomsmegler
Telefon: 918 32 445
E-post: thea.laerdal@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

















Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Petter Evenhus

Ann Kaggerud

Boligen

Nedre Blåsenborg 18

4013 Stavanger

1103-55/1035/0/3

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2211250227 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekk i flis ved sluken i dusjen. Denne flisen er skiftet ut av fagmann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: MDN Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut selve flisen, sjekket at det var lagt membran på badet noe som ble bekreftet. Den ene flisen er lysere da man ikke fant lik farge.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kan være litt støy fra gaten og bensinstasjonen som ligger over andre siden.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

📍 Nedre Blåsenborg 18 , 4013 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 1035, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 20993-1941

Referansenummer: FD1404

Autorisert foretak: Taksering Vest AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Rapportansvarlig

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighets bygg fra 1845.
Leiligheten har hatt oppgraderinger fra 2017.
Blant annet:

- Vinduer/dører.
- Kjøkken.
- Bad/vaskerom.
- Rør i rør system.
- Overflater.

Enkelte oppgraderinger er også utført i 2025.
Leiligheten gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1845

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med teglstein av ukjent alder.
Takrenner og nedløp i metall av ukjent alder.
Yttervegger med kledning og pussede overflater.
Koblet vinduer med isolerglass fra 2017.
Ytterdører fra 2017.
Felles balkong på ca. 25m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvoverflater.
Malte veggoverflater og spilevegg.
Malte takflater.

Overflater er jevnlig malt.
Plisser og gardiner er av nyere dato, montert av nordsol.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Etasjeskille i tre.
innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2017.

Normal levetid på membran og fliser på lettvegger er 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320
Normal levetid på membran og fliser på betong gulv/vegg er 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Bom i flis kan oppstå ved temperaturendringer og bruk grunnet alder.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv.
En flis i dusjsonen er skiftet av Mdm Bygg og Eiendom AS i 2025.
Plast sluk med metallrist.
Rist er fra 2025 utført av Mdm Bygg og Eiendom AS i 2025.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Blandebatteri, dusj dører og spel fra 2025.

Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjonen, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2017, velutstyrt med god skaplass.
Integrert ovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskin og front er fra 2025.
Dekkplate over platetopp fra 2025.
Komfyrvakt er installert.
Waterguard registreres i rørskap, sensor ble ikke registrert denne kan være skjult.
Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Skjulte avløpsrør er ikke kontrollert.
Ventilering via ventiler i yttervegger.
Bereder av nyere dato er plassert under benkeplate på kjøkken.
Waterguard registreres i rørskap, sensor ble ikke registrert denne kan være skjult.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

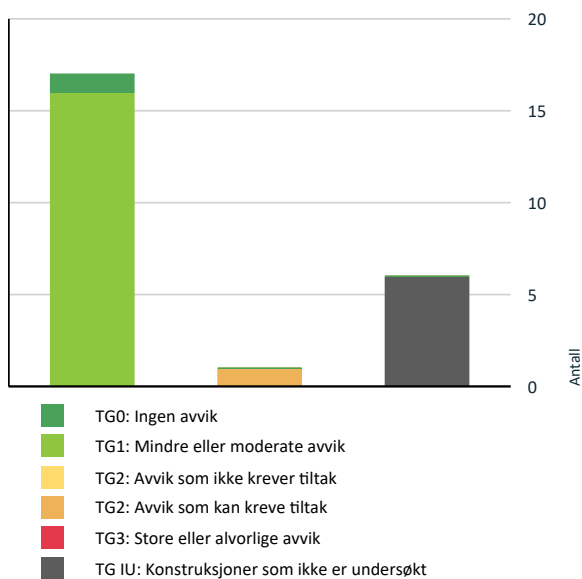
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Bod på byggegodkjente tegninger er i dag blendet igjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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 > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1845

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten har gjennomgående god standard tatt alder i betraktning.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med teglstein av ukjent alder.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall av ukjent alder.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med kledning og pussede overflater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.

Takkonstruksjon er ikke kontrollert da loft tilhører en annen seksjon.

Vinduer

Koblet vinduer med isolerglass fra 2017.



Dører

Ytterdører fra 2017.

Tilstandsrapport

TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Felles balkong på ca. 25m² er ikke vurdert.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulvoverflater.
Malte veggoverflater og spilevegg.
Malte takflater.

Overflater er jevnlig malt.
Plisser og gardiner er av nyere dato, montert av nordsol.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

TG 1 Innvendige dører

innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2017.

Normal levetid på membran og fliser på lettvegger er 10-20 år iht. Byggforskeren 700.320
Normal levetid på membran og fliser på betong gulv/vegg er 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320
Bom i flis kan oppstå ved temperaturendringer og bruk grunnet alder.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
En flis i dusjsonen er skiftet av Mdm Bygg og Eiendom AS i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallet er i underkant av dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad/vaskerom fungerer med dette avviket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.
Rist er fra 2025 utført av Mdm Bygg og Eiendom AS i 2025.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TC1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Blande batteri, dusj dører og spel fra 2025.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TC1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TC1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjonen, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TC1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2017, velutstyrt med god skaplass.
Integrert ovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskin og front er fra 2025.
Dekkplate over platetopp fra 2025.
Komfyrvakt er installert.
Waterguard registreres i rørskap, sensor ble ikke registrert denne kan være skjult.

Tilstandsrapport



ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TC 1 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 1 Vannledninger

Rør i rør system.



TC 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.
Skjulte avløpsrør er ikke kontrollert.

TC 1 Ventilasjon

Ventilering via ventiler i yttervegger.

TC 1U Varmtvannstank

Bereider av nyere dato er plassert under benkeplate på kjøkken.
Waterguard registreres i rørskap, sensor ble ikke registrert denne kan være skjult.

Tilstandsrapport



TO-1 Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ja Flere stikk er skiftet. Utøft av foretak.
Lys i stue er oppgradert.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

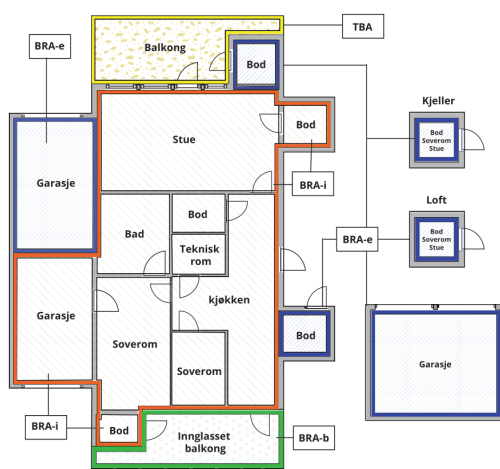
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50			50	
Kjeller		7		7	
SUM	50	7			
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod på byggegodkjente tegninger er i dag blendet igjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: lht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	0

Vedlegg: Takstrapport

Nedre Blåsenborg 18 , 4013 STAVANGER
Gnr 55 - Bnr 1035
1103 STAVANGER

Taksering Vest AS
Øvre Stokkavei 10
4023 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør
	Petter Evenhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1035		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Blåsenborg 18

Hjemmelshaver

Kaggerud Ann Christin, Evenhus Petter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	21.10.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

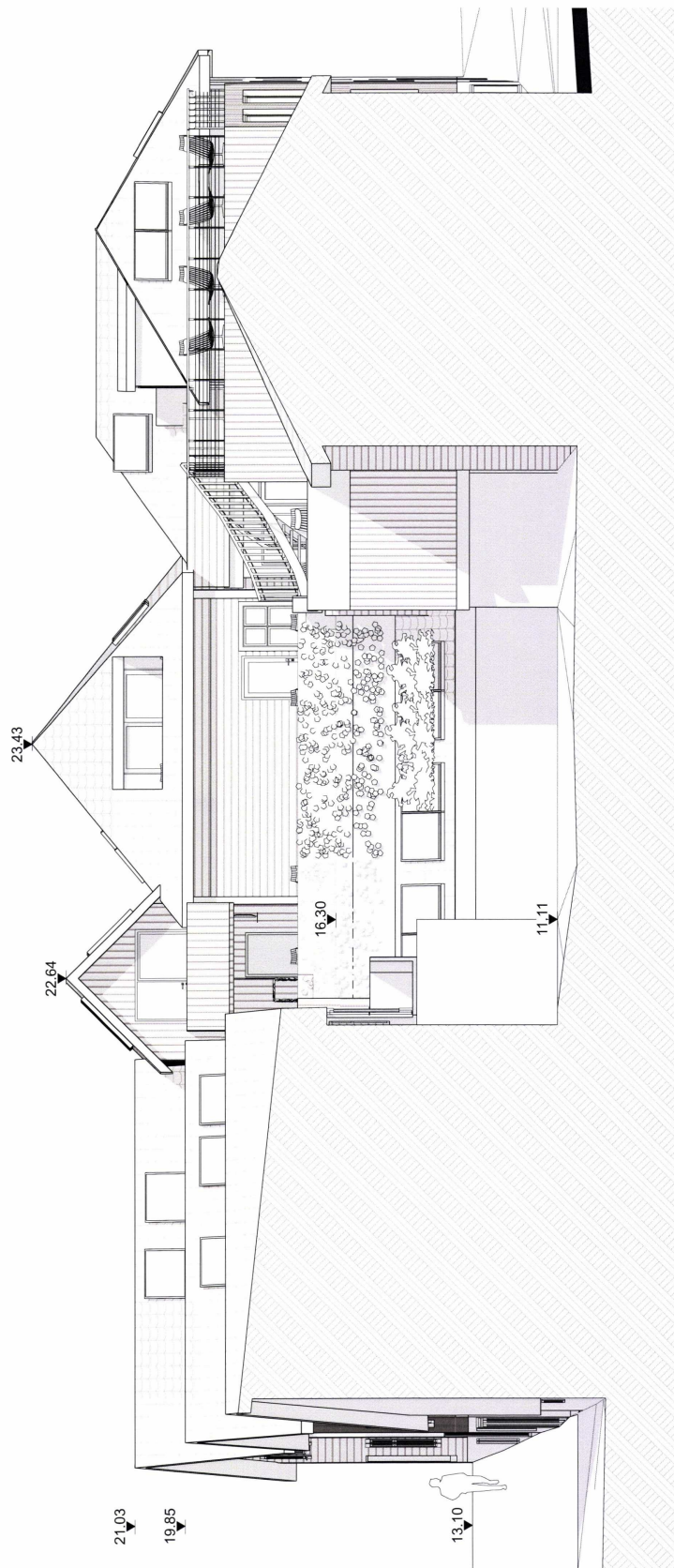
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oppdragsleder:	TOA	TOA	TOA
Oppdragsnr.:	088	TOA	TOA
Tegn. nr.:	F 01	TOA	TOA
04	Seknad om balkonger	23.01.2017	TOA
03	Seknad om endring, sammensetting P20-24	03.10.2016	TOA
02	Endring vinduer m.m.	21.01.2016	TOA
01	Rammeseknad	19.11.2015	TOA

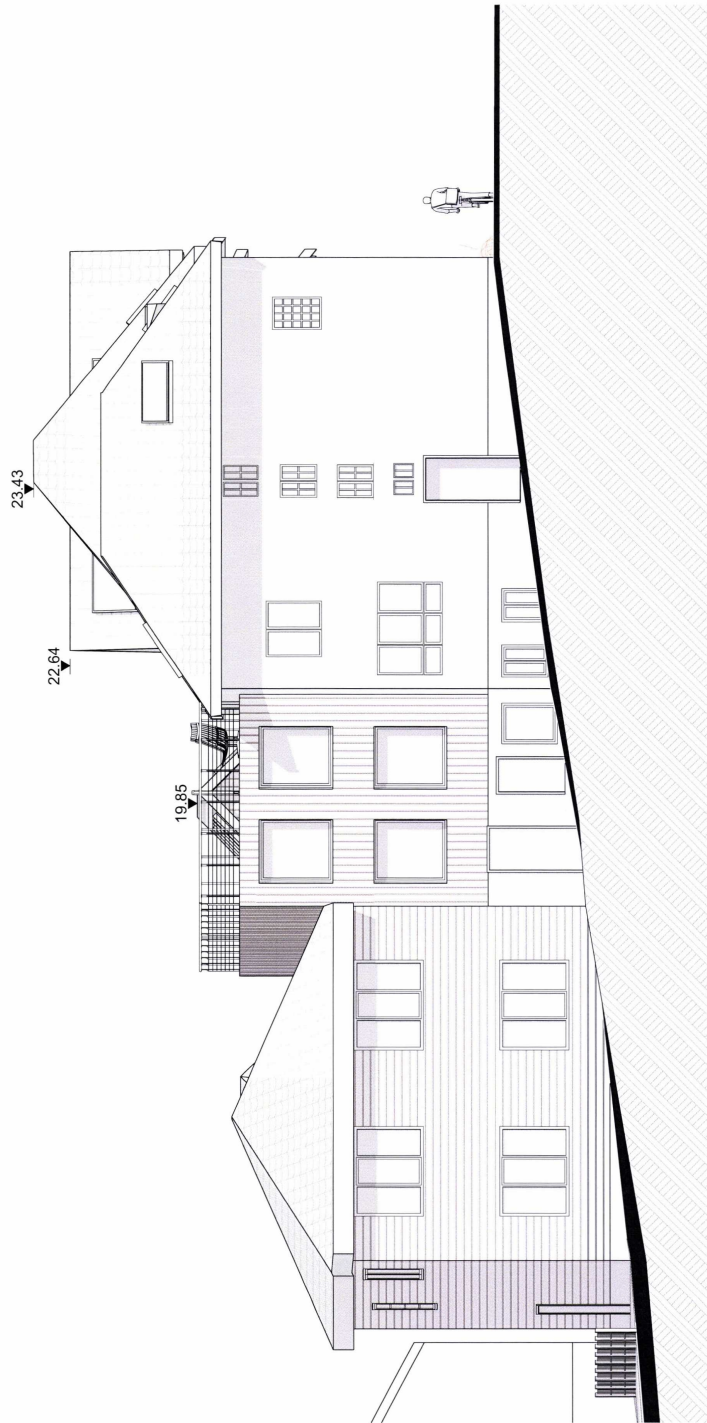
Prosjekt: Pedersgata 20-24
 Oppdragsnr.: Stornaug Eiendom AS
 Bygging: Fasade nord - ny


AUSTIGARD
ARKITEKTUR
 www.austigard.no

Målestokk: 1:100
 Dato: 15.09.2015
 Rev: 04

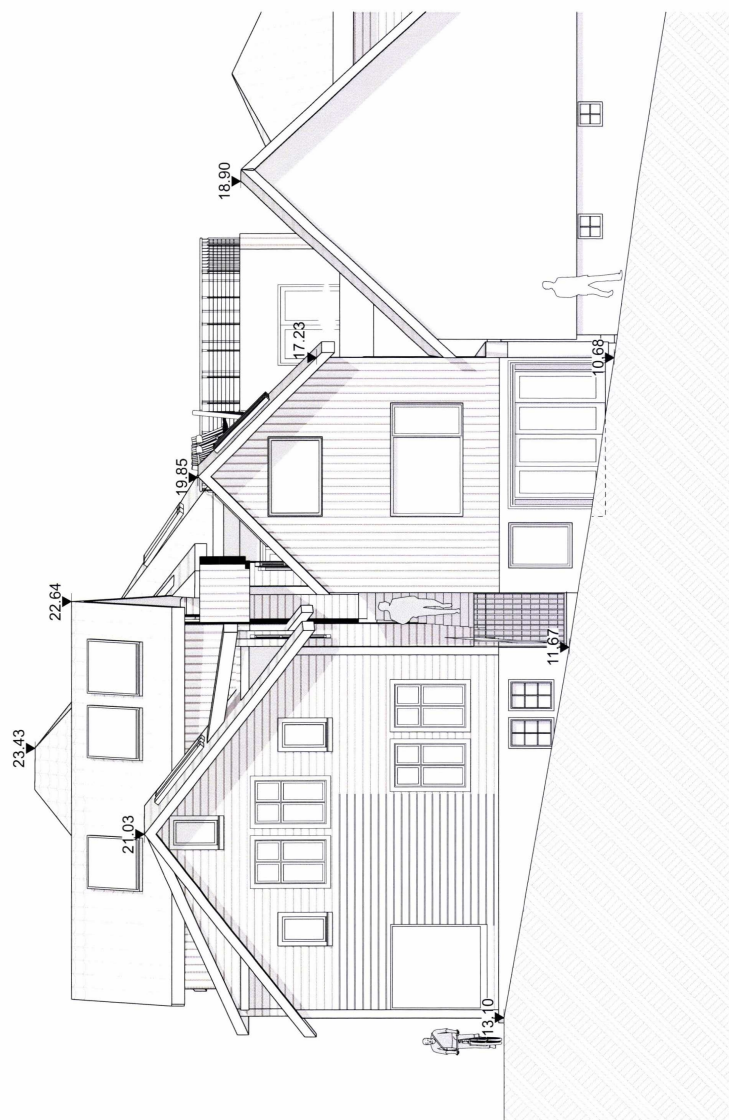
Tegn: TOA
 Korr: TOA

Vedlegg: Kommunalinformasjon



AUSTIGARD ARKITEKTUR www.austigard.no	Prosjekt: Pedersgata 20-24		Miletekk: T00 I A4		
	Oppdragsgiver: Storhaug Eiendom AS		Tegn: TOA		
	Tegning: Fasade vest - ny		Rev. nr. 04		
			Oppdragsleder: TOA		
	04	Seknad om balkonger	TOA	23.01.2017	
	03	Seknad om endring sammensetting P20-24	TOA	03.10.2016	
	02	Endring vindue m.m.	TOA	21.01.2016	
	01	Rammeseknad	TOA	19.11.2015	
					Tegn nr. F 02

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Prosjekt:
Pedersgata 20-24
 Oppdragsnr:
Storhaug Eiendom AS
 Bygging:
Fasade øst - ny

Oppdragsleder:	TOA	23.01.2017	TOA
04 Skissed om balkonger	TOA	03.10.2016	TOA
03 Skissed om endring, sammenslåing P20-24	TOA	21.01.2016	TOA
02 Endring vinduer m.m.	TOA	19.11.2015	TOA
01 Rammeavtalt	TOA		

Oppdragsleder:
TOA
 Tegningsnr.:
098
 Tegn. nr.:
F 03

Arkitekt:
AUSTIGARD
ARKITEKTUR
 www.austigard.no

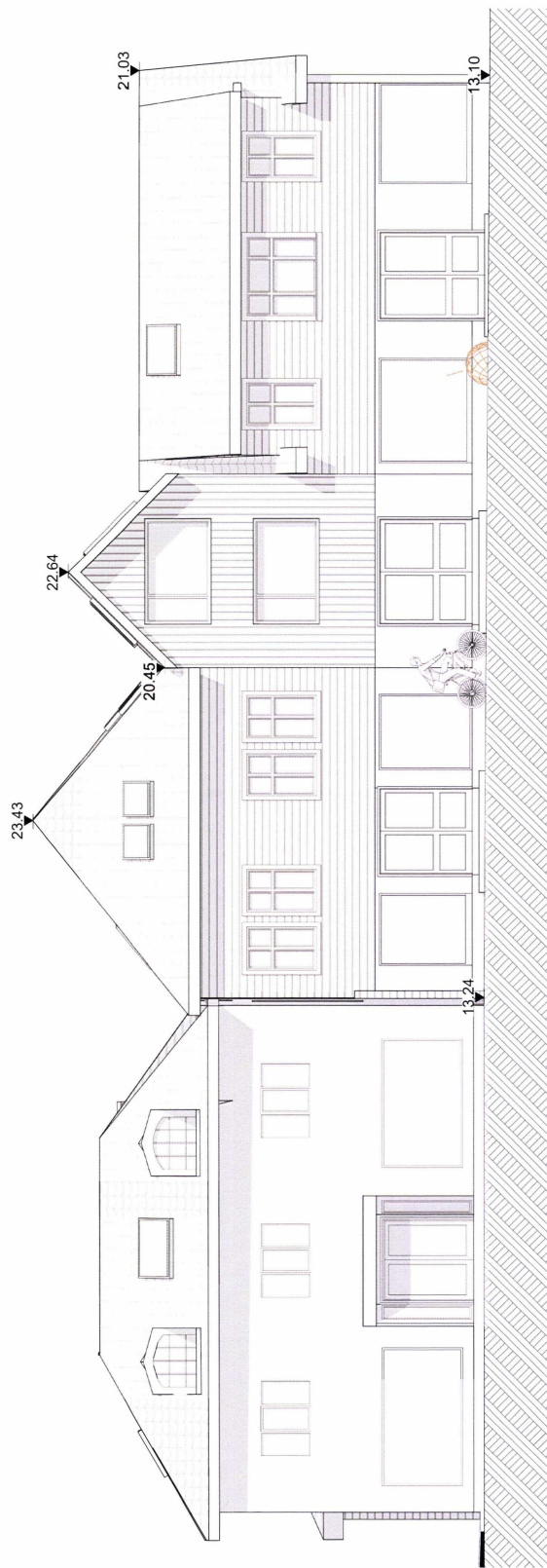
Arkitekt:
TOA
 Tegningsnr.:
098
 Tegn. nr.:
F 03

Arkitekt:
TOA
 Tegningsnr.:
098
 Tegn. nr.:
F 03

Arkitekt:
TOA
 Tegningsnr.:
098
 Tegn. nr.:
F 03

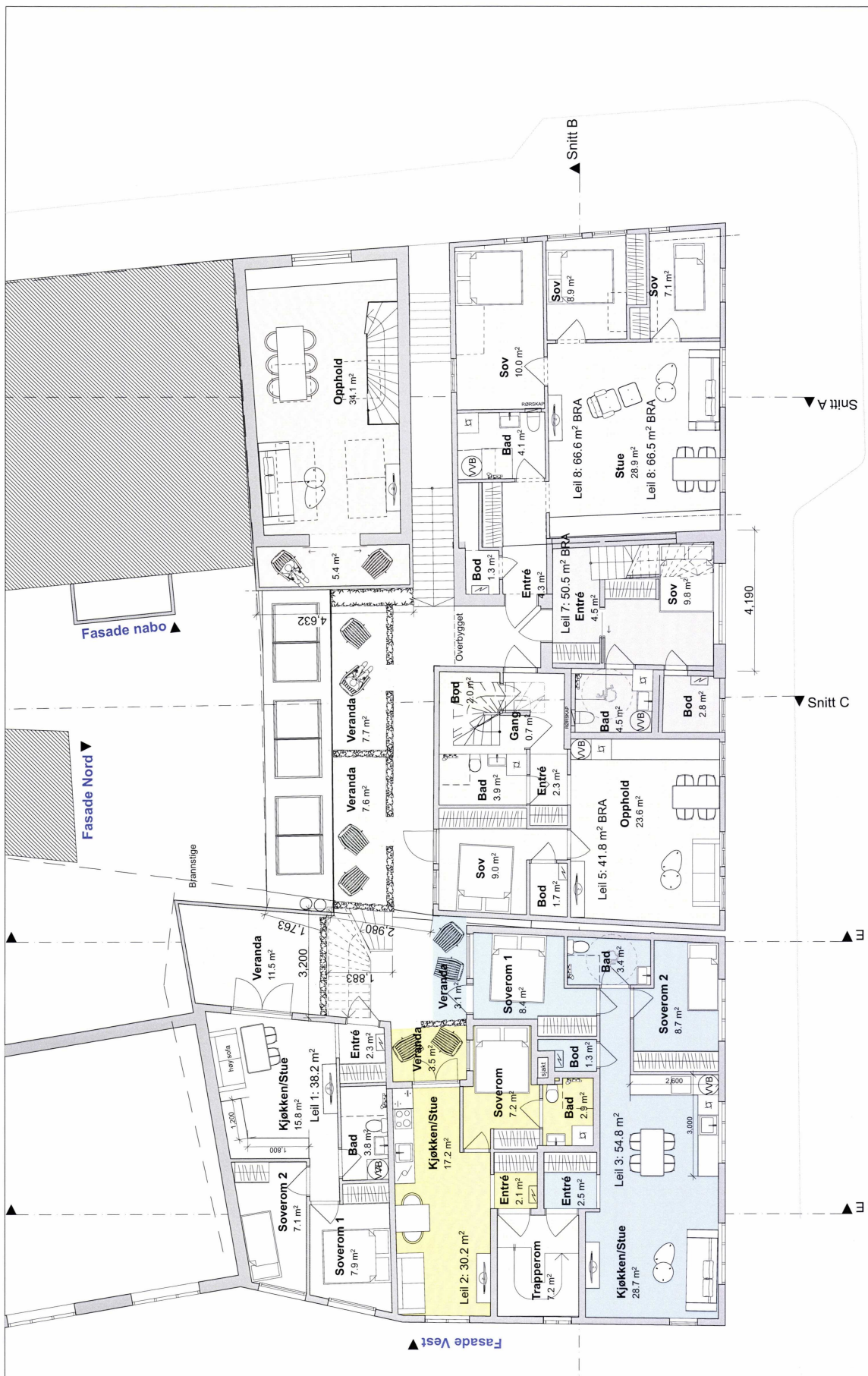
Arkitekt:
TOA
 Tegningsnr.:
098
 Tegn. nr.:
F 03

Vedlegg: Kommunalinformasjon



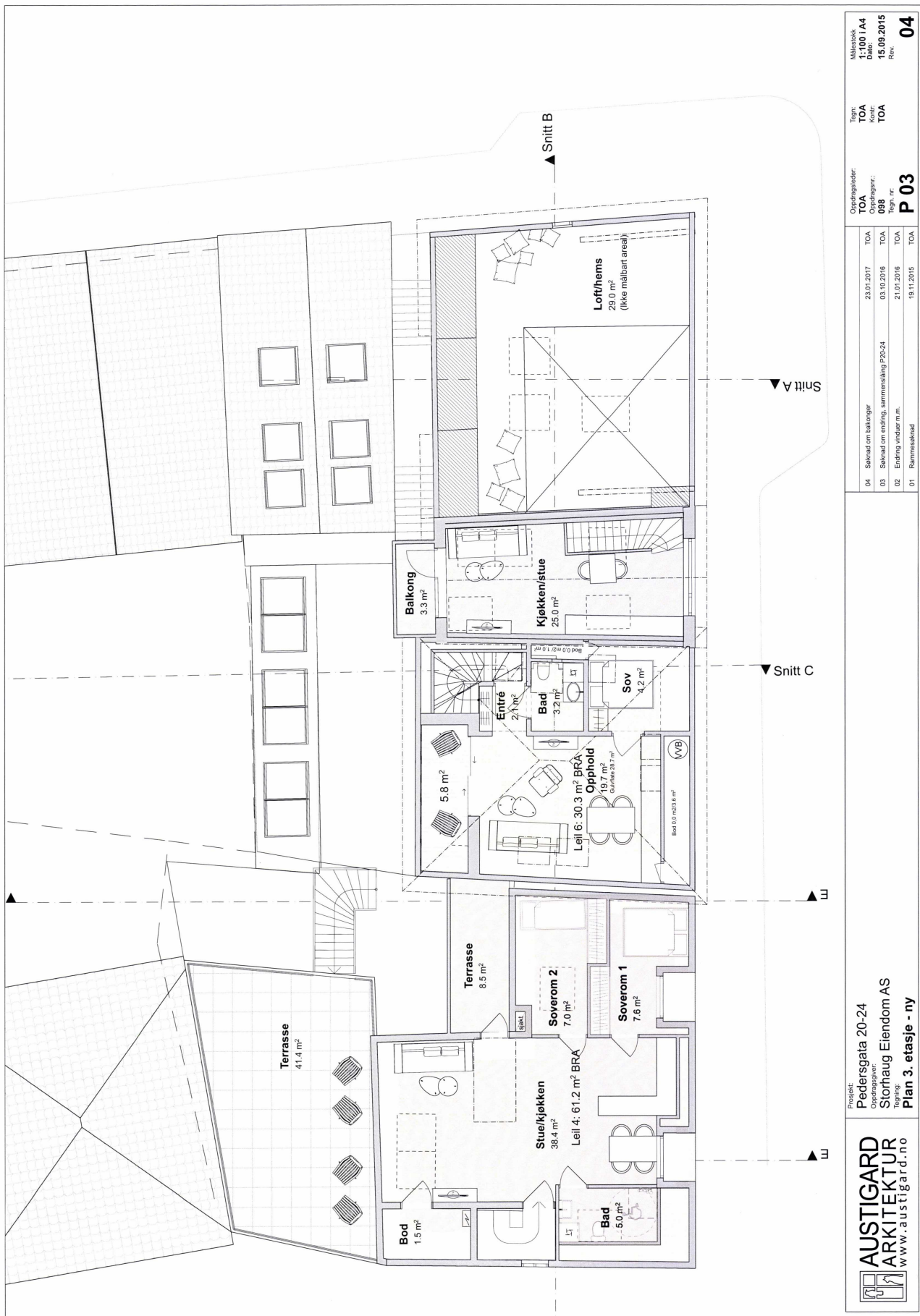
AUSTIGARD ARKITEKTUR www.austigard.no	Prosjekt: Pedersgata 20-24		Oppdragsleder: TOA	Tegner: TOA	Adressboks: TO1A4
	Prosjektansvarlig: Storhøeg Eiendom AS				
Bygging: Fasade sør - ny		04 Skissed om balkonger 23.01.2017 TOA	TOA	TOA	Rev. 04
		03 Skissed om ending, sammenheng P20-24 03.10.2016 TOA	TOA	TOA	
		02 Endring vinduer m.m. 21.01.2016 TOA	TOA	TOA	
		01 Rammeplan 19.11.2015 TOA	TOA	TOA	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Prosjekt: Pedersgata 20-24 Oppdragsgiver: Storhaug Eiendom AS Regning: Plan 2. etasje - ny		Oppdragsleder: TOA Oppdragsnr.: 098 Tegnr. nr.: P 02		Tegnr. TOA Kontr. TOA	Målestokk 1:100 A4 Dato: 15.09.2015 Rev. 04
04	Sekvid om balkonger	23.01.2017	TOA		
03	Sekvid om ending, sammensetting P20-24	03.10.2016	TOA		
02	Ending vinduar m.m.	21.01.2016	TOA		
01	Reinneskiss	19.11.2015	TOA		

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Prosjekt:	Pedersgata 20-24		
Oppdragsleder:	Storhaug Eiendom AS		
Tegning:	Plan 3. etasje - ny		
Oppdragsleder:	TOA	TOA	TOA
Oppdragsnr.:	098	098	098
Oppdragsleder:	P 03	P 03	P 03
Målestokk:	1:100 I A4	1:100 I A4	1:100 I A4
Dato:	15.08.2015	15.08.2015	15.08.2015
Rev.:	04	04	04

04	Sesnad om balkonger	20.01.2017	TOA
03	Sesnad om ending, samling P20-24	03.10.2016	TOA
02	Ending vindar m.m.	21.01.2016	TOA
01	Rammeskiid	18.11.2015	TOA

AUSTIGARD
ARKITEKTUR
 www.austigard.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

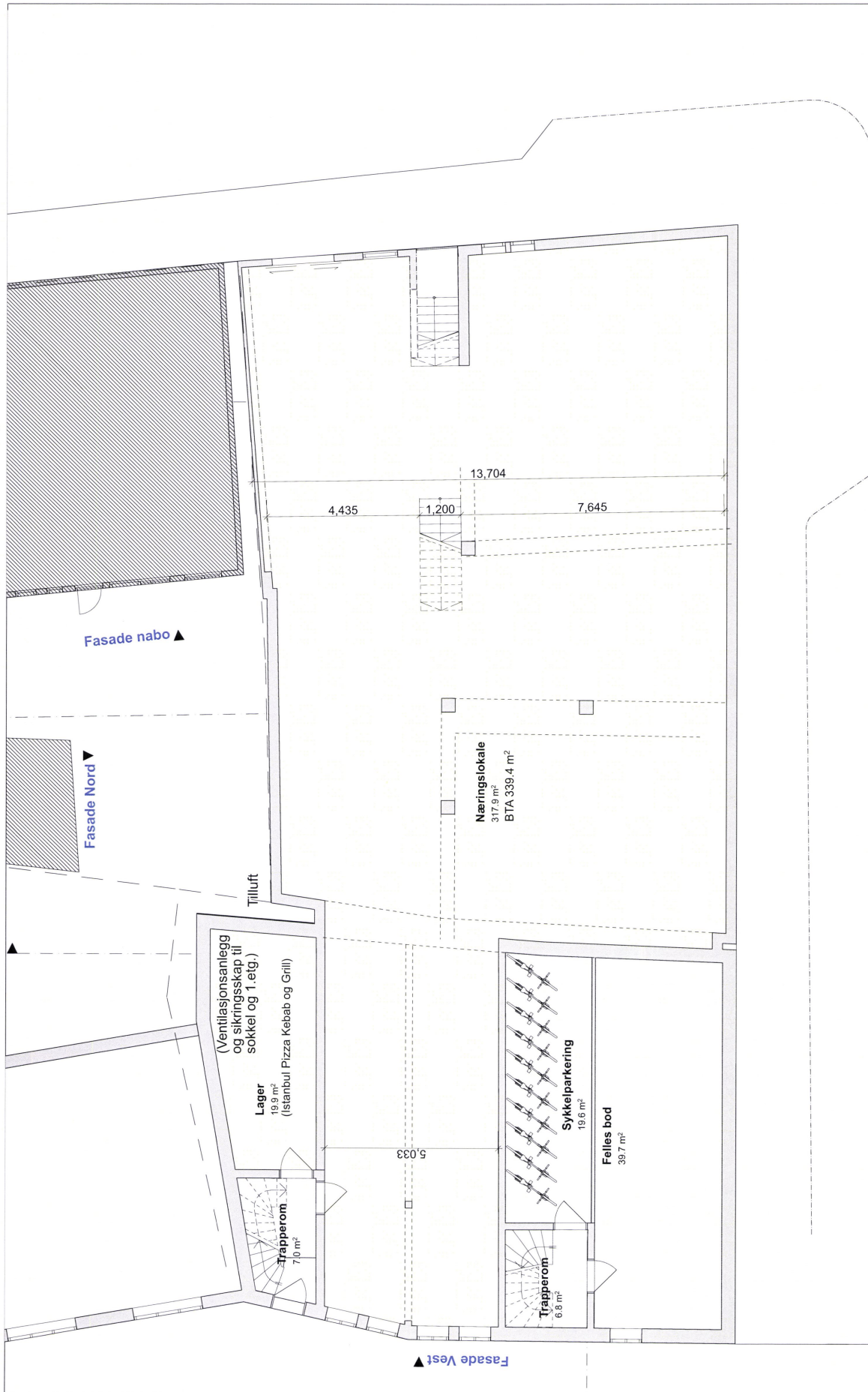


04	Selvsat om balongar	23.01.2017	TOA	Oppdragsleder:	TOA	Målestokk:	1:100 / A4
03	Selvsat om endring, sammenheng P10-24	03.10.2016	TOA	Oppdragsnr.:	098	Bubo:	15.09.2015
02	Endring vinduar m.m.	21.01.2016	TOA	Prosjekt nr.:	P 04	Rev.:	04
01	Rammeskitnad	19.11.2015	TOA				

Prosjekt: Pedersgata 20-24
 Oppdragsnr.: Storhaug Eiendom AS
 Tegning: Takplan - ny
 WWW: austigard.no

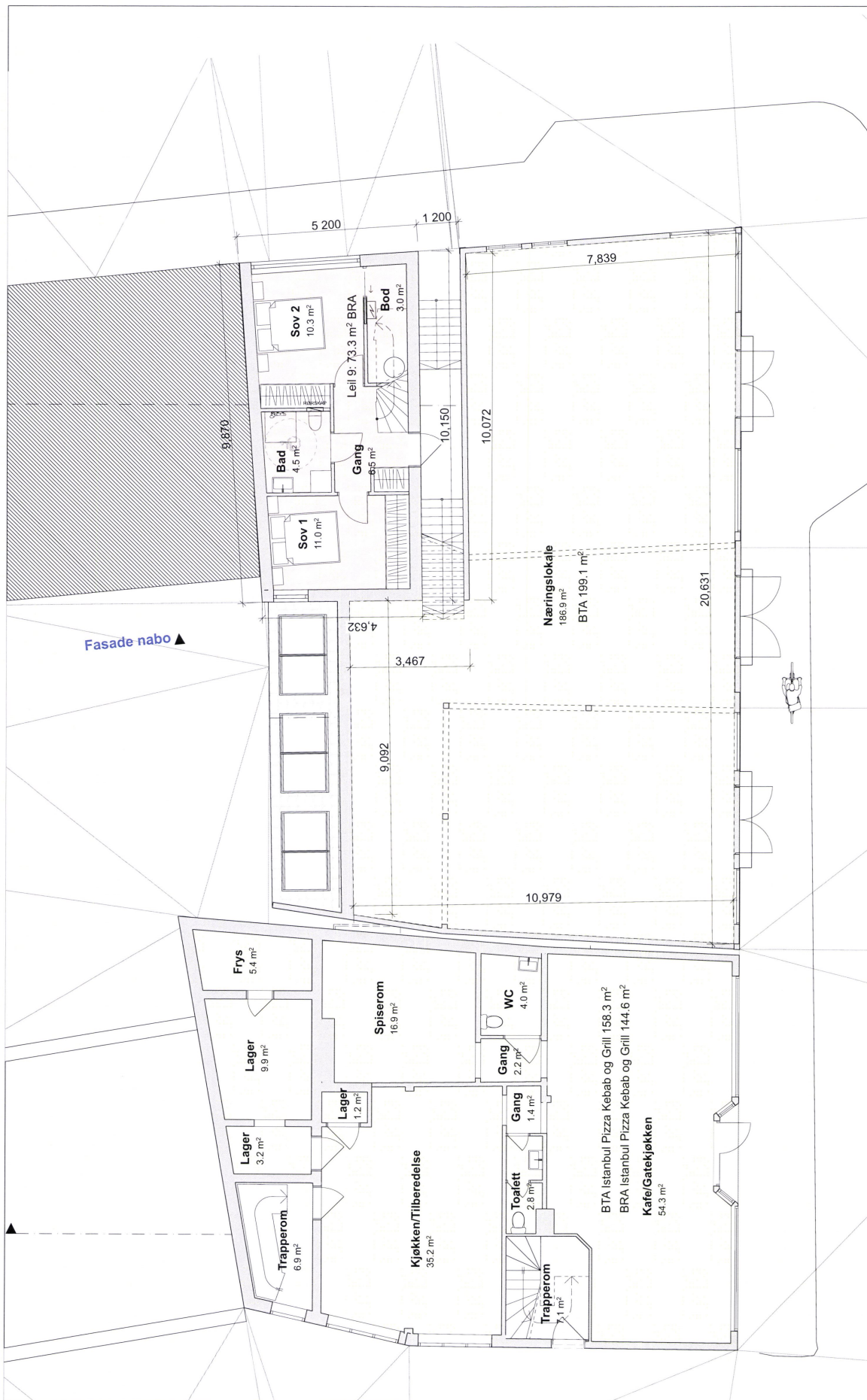


Vedlegg: Kommunalinformasjon



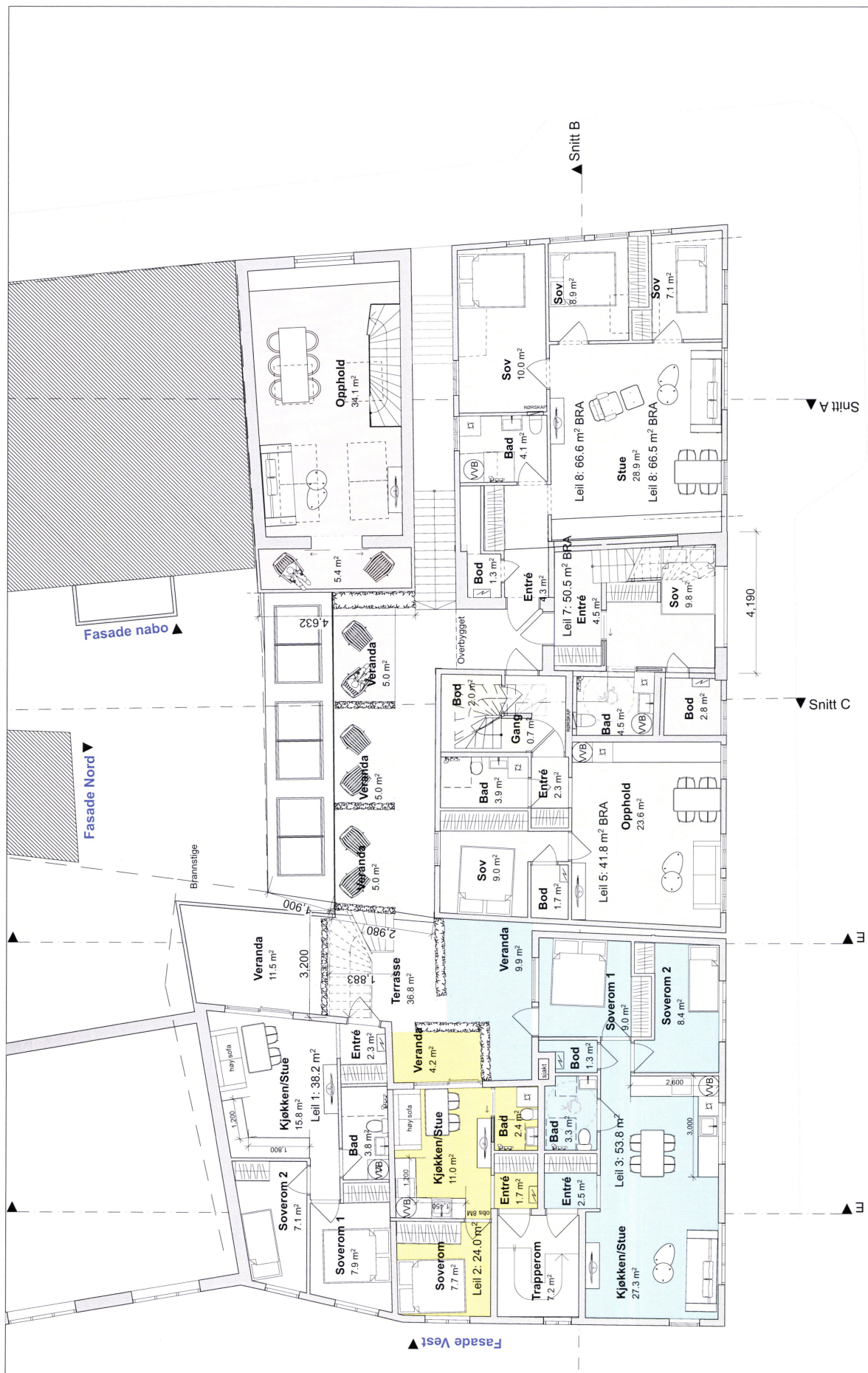
Prosjekt: Pedersgata 20-24 Oppdragsgiver: Storhaug Eiendom AS Tegning: Plan underetasje - ny		Oppdragsleder: TOA Oppdragsnr.: 098 Tegning nr.: P U1		Målestokk: 1:100 I A4
03 Saknød om endring, sammenheng P20-24 02 Endring vinduer m.m. 01 Rammesønad		TOA TOA TOA	Dato: 15.09.2015 Rev.	03

Vedlegg: Kommunalinformasjon



AUSTIGARD ARKITEKTUR www.austigard.no		Prosjekt: Pedersgata 20-24 Oppdragsgiver: Stornaug Eiendom AS Tegning: Plan 1. etasje - ny		Oppdragsleder: TOA Oppfagar.: 098 Tegning nr: P 01		Målestokk: 1:100 I A4 Dato: 15.09.2015 Rev.	
Tegn: TOA Kontr: TOA		03 Saksad om endring, sammenheng P20-24 TOA 03.10.2016 02 Endring vinduer m.m. TOA 21.01.2016 01 Rammeavtalt TOA 19.11.2015		TOA		03	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

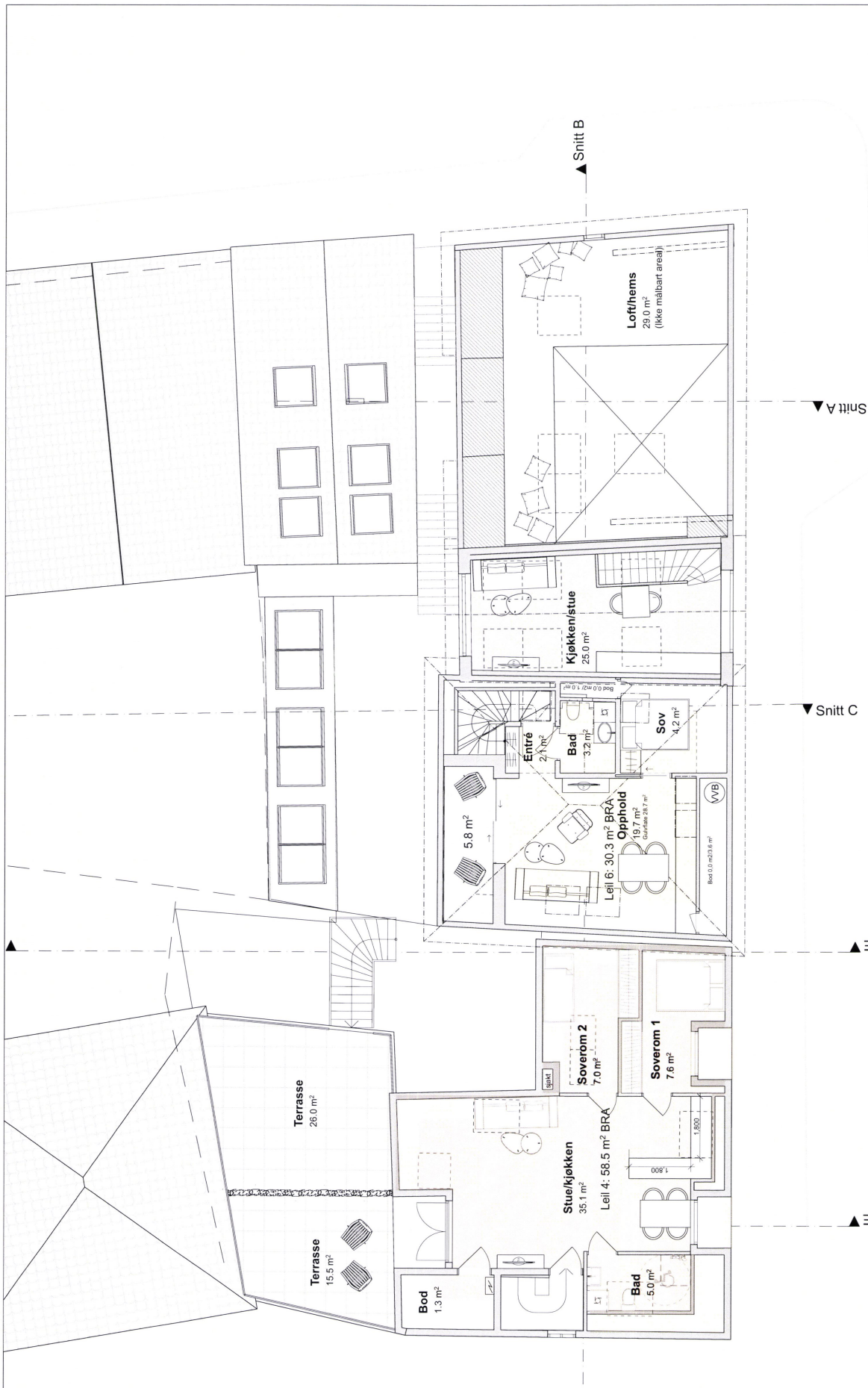


Målestokk	1:100 LA4		
Dato	15.09.2015		
Rev.	03		
Tegn:	TOA		
Kontr.:	TOA		
Oppdragsleder:	TOA		
Oppdragsnr.:	098		
Tegn nr.:	P 02		
03	Sånad om endring, sammenslåing P20-24	TOA	03.10.2016
02	Endring vinduer m.m.	TOA	21.01.2016
01	Rammeskaod	TOA	19.11.2015


AUSTIGARD
ARKITEKTUR
 www.austigard.no

Prosjekt: Pedersgata 20-24
 Oppdragsgiver: Storhaug Eiendom AS
 Tegning: Plan 2. etasje - ny

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Prosjekt: Pedersgata 20-24 Oppdragsgriver: Storhaug Eiendom AS Tegning: Plan 3. etasje - ny		Oppdragsleder: TOA Oppdragsgr.: TOA Oppdragsnr.: 098 Tegn. nr.: P 03		Målestokk: 1:100 I A4 Dato: 15.09.2015 Rev.:	
03	Søknad om endring, sammenslåing P20-24	TOA	03.10.2016	TOA	15.09.2015
02	Endring vinduer m.m.	TOA	21.01.2016	TOA	
01	Rammesøknad	TOA	19.11.2015	TOA	



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oppdragsleder:	TOA
Tegn. nr.:	098
Oppdragsnr.:	TOA
Rev.:	TOA
03	Søknad om endring, sammenslåing P20-24
02	Endring vinkler m.m.
01	Rammesøknad
03.10.2016	TOA
27.01.2016	TOA
19.11.2015	TOA

Prosjekt: Pedersgata 20-24
 Oppdragsleder: Storhaug Eiendom AS
 Tegning: **Takplan - ny**

AUSTIGARD
ARKITEKTUR
 www.austigard.no

Målestokk: 1:100 / A4
 Dato: 15.09.2015
 Rev.

Oppdragsleder: TOA
 Tegn. nr.: 098
 Oppdragsnr.: TOA
 Rev.: TOA

03
 02
 01

P 04



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Austigard Arkitektur AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Dato: 28.02.2017
Saksnummer: 16/02013-19
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 55/1035 - Pedersgata 22 - bruksendring til leilighet + fasadeendring

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Pedersgata 22
Austigard Arkitektur AS
Storhaug Eiendom AS/ Anders Ohm

Vi viser til din søknad om ferdigattest mottatt 22. februar 2017.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd. Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 31. mars 2016.

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.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Guzmán Cruz
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrresgate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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 betydning 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

Byggesak og byantikvar



Stavanger
kommune

Vision Bygg AS
Musègata 46
4010 STAVANGER

Dato: 22.12.2021
Saksnummer: 16/09143-95
Deres ref.:

Midlertidig brukstillatelse - Gnr/bnr 55/1035 – Nybygg – ombygging

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Tiltaksklasse

Pedersgata 22
Vision Bygg AS
Pedersgata Utvikling AS
2

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 09.12.2021.
Søknaden gjelder hele tiltaket.
I søknaden opplyses det at tilstrekkelig sikkerhetsnivå vil bli tilfredsstillt innen 13.12.2021.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for leilighet L7 H0203 og L9 H0101, i vedtak datert 30.11.2021.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 18.05.2016, samt tillatelse til endring datert 27.01.2017, 05.04.2017, 22.08.2019, 26.08.2020, 28.08.2021, 10.03.2021, 08.12.2021 og midlertidig dispensasjon datert 22.12.2021.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjetten ledd og delegeringsreglementet.

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

Send inn søknad om ferdigattest

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at uavklarte forhold er ferdigstilt/lukket, ref. tidligere korrespondanse i denne saken.

I søknad om midlertidig brukstillatelse er det angitt at søknad om ferdigattest skal innsendes innen 01.02.2022.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Det er nå gitt en midlertidig dispensasjon frem til 01.05.2022 fra TEK17 om bad/toalett i næringsareal.

Frist for innsendelse av søknad om ferdigattest settes til 01.05.2022.

Øvrige forhold bør avklares/slutføres innen 01.02.2022, som angitt i søknad om midlertidig brukstillatelse.

Ansvar

Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl § 23-3 andre ledd.

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 Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på

postmottak.bos@stavanger.kommune.no.

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

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Per Aspøy
saksbehandler

Kopi til:

Pedersgata Utvikling AS, Pedersgata 8A4013 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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 Statsforvalteren 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 Statsforvalteren 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 betydning 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 Innbyggjerservice (innbyggjerservice@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 retts hjelp. Ved fri retts hjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8</u> <u>Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42</u>



STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar

Byggesak

Austigard Arkitektur AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Dato: 04.04.2018
Saksnummer: 16/09253-28
Deres ref.: Tor O. Austigard

Midlertidig brukstillatelse - gnr/bnr 55/1034 - bruksendring fra næring / kontor til leilighet m.m.

Byggestedsadresse	Pedersgata 20
Ansvarlig søker	Austigard Arkitektur AS
Tiltakshaver	ESS BYGG AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 01.03.2018.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i [plan- og bygningsloven \(pbl\) § 21-10, tredje ledd](#), [kommuneloven § 23.4](#) og delegeringsreglementet.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 28.10.2015 og endret rammetillatelse datert den 27.01.2017.

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

Frikjøp for parkering betales innen 27.04.2018

Redegjørelse innen 27.04.2018 for:

- Dørbredder hertil viser vi til tilsynsrapport datert den 02.02.2018
- Lydkrav ytterdør
- Snøfangere

Innen bygning tas i bruk ferdigstilles etterfølgende arbeider:

- Oblater for inngangsdører til leiligheter monteres
- Husnummerskilt monteres
- Stoppekran for inntak vann markeres
- Rekkverk i hovedtrapp monteres
- Før utvendig takterrasse på tak tas i bruk, monteres rekkverk iht til tekniske krav

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Send inn søknad om ferdigattest

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at følgende er utført:

1. Sluttrapport avfallsplan innsendes
2. Oppdatert gjennomføringsplan
3. Redegjørelse for mangler i denne brukstillatelsen

Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 01.07.2018. Det noteres at det er innsendt redegjørelse mottatt her den 20.02.2018 som følge av tilsynsrapport for byggeplass datert den 02.02.2018.

Ansvar

Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. [pbl § 23-3 andre ledd](#).

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.

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggjerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggjerservice@stavanger.kommune.no

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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 betydning 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 Innbyggjerservice (innbyggjerservice@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

Byggesak og byantikvar



Stavanger
kommune

Vision Bygg AS
Musègata 46
4010 STAVANGER

Dato: 28.09.2023
Saksnummer: 16/09143-114
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr - 55/1035 – Nybygg – ombygging – næring/bolig

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Tiltaksklasse

Pedersgata 22-24
Vision Bygg AS
Pedersgata Utvikling AS
2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 28.10.2022, og brev med anmodning om ferdigattest datert 21.09.2023.

I søknaden er det redegjort for at samsvarserklæring for deler av arbeidet ikke er innlevert av Vaco Rør AS. Arbeidet det ikke er levert samsvarserklæring for, har et begrenset omfang.

Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring iverksatte Seksjon byggesak ulovlighetsoppfølging mot Vaco Rør AS.

Løpende tvangsmulkt er nå blitt fakturert i ni måneder, uten at dette har medført innsendelse av samsvarserklæring på de siste arbeidene fra Vaco Rør AS.

Med bakgrunn i innsendt søknad, med tilleggsbrev datert 21.09.2023, velger vi å utstede ferdigattest.

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 byggetillatelsene, datert **18.05.2016, samt tillatelse til endring datert 27.01.2017, 05.04.2017, 22.08.2019, 26.08.2020, 28.08.2021, 10.03.2021, 08.12.2021, 22.12.2021 og 20.04.2022.**

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 30.11.2021 og 22.12.2021.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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.

For innsyn i byggesaker se [her](#)

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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 Statsforvalteren 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 Statsforvalteren 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 betydning 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 Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8</u> <u>Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42</u>



STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar

Byggesak

Austigard Arkitektur AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Dato: 03.09.2018
Saksnummer: 16/09253-31
Deres ref.: Tor O. Austigard

Ferdigattest - gnr/bnr 55/1035 - nybygg, ombygg, riving - dispensasjon og næring – endringstillatelse for fravik tekniske krav

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Tiltaksklasse

Pedersgata 20
Austigard Arkitektur AS
ESS BYGG AS
2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 13.06.2018.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 23.4](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, rammetillatelsen for tiltaket er datert 28.10.2015, endret rammetillatelse er datert den 27.01.2017.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 04.04.2018.

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.

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

Dispensasjon fra tekniske krav

Vi viser til søknad om endring av tiltak mottatt her 31.08.2018.

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og dere må søke på nytt.

Søknad om endring krever dispensasjon fra TEK 10 § 13-7. Lydisolasjon. For pre-aksepterte ytelser henvises til NS 8175:2012. Lydkravet er mellom boenhet og fellesarealer på 55 dB.

Kommunens vedtak

I medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd aksepterer vi følgende avvik fra forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), jf. deres redegjørelse:

- Endringen krever dispensasjon fra TEK10 § 13-7. Lydisolasjon. For pre-aksepterte ytelser henvises til NS 8175:2012. Lydkravet er mellom boenhet og fellesarealer på 55 dB.

Begrunnelse for vedtaket

Byggesak viser til søknad om fravik fra tekniske krav datert den 22.08.2018. Byggesak forstår utfordringen for å opprette revidert planløsning for å oppnå krav på 55 dB. Byggesak ser positivt på kompensierende tiltak med boligddører med markeds optimale lydegenskaper. Byggesak forutsetter at eksisterende dører blir skiftet ut med nye dører med optimale lydegenskaper som angitt i søknaden, innen 01.01.2019.

Med hilsen

Kjell Viste
Leder for tilsyn

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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 betydning 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 Innbyggjerservice (innbyggjerservice@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

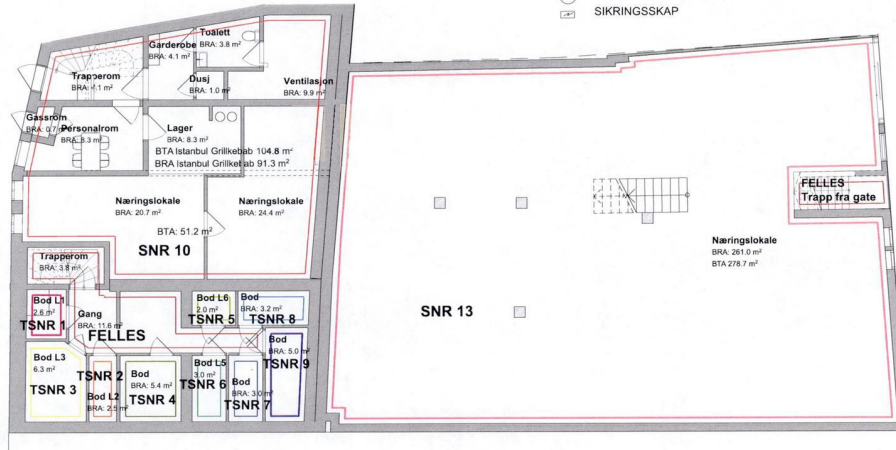
Vedlegg: Kommunalinformasjon

SEKSJONERINGSTEGNINGER

Pedersgata 20-24
Gnr/bnr 55/1035
Underetasje

- SNR 1 — TSNR 1
- SNR 2 — TSNR 2
- SNR 3 — TSNR 3
- SNR 4 — TSNR 4
- SNR 5 — TSNR 5
- SNR 6 — TSNR 6
- SNR 7 — TSNR 7
- SNR 8 — TSNR 8
- SNR 9 — TSNR 9
- SNR 10 — TSNR 10
- SNR 11 — TSNR 11
- SNR 12 — TSNR 12
- SNR 13 — TSNR 13

VARMTVANNBEREDER
 SIKRINGSSKAP



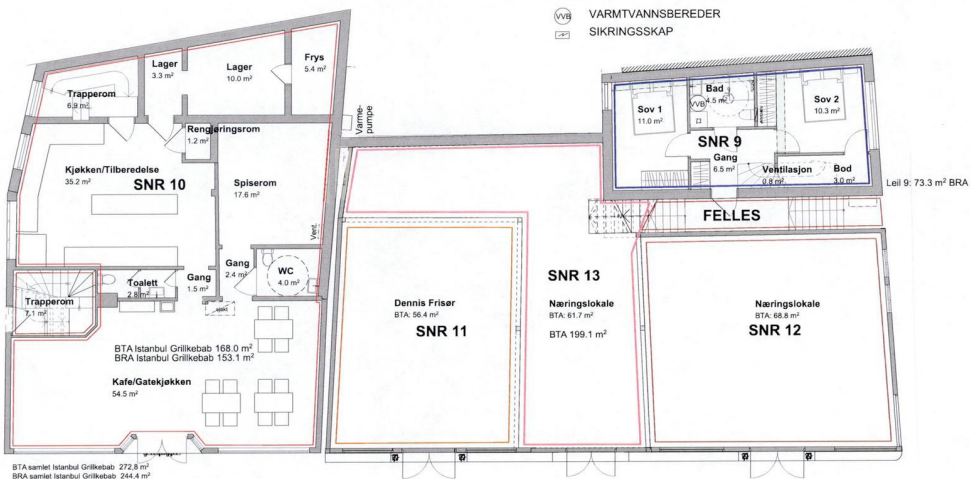
1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 1035
Vedlegg ... 2 ... av ... 5

SEKSJONERINGSTEGNINGER

Pedersgata 20-24
Gnr/bnr 55/1035
1. etasje

- SNR 1 — TSNR 1
- SNR 2 — TSNR 2
- SNR 3 — TSNR 3
- SNR 4 — TSNR 4
- SNR 5 — TSNR 5
- SNR 6 — TSNR 6
- SNR 7 — TSNR 7
- SNR 8 — TSNR 8
- SNR 9 — TSNR 9
- SNR 10 — TSNR 10
- SNR 11 — TSNR 11
- SNR 12 — TSNR 12
- SNR 13 — TSNR 13

VARMTVANNBEREDER
 SIKRINGSSKAP





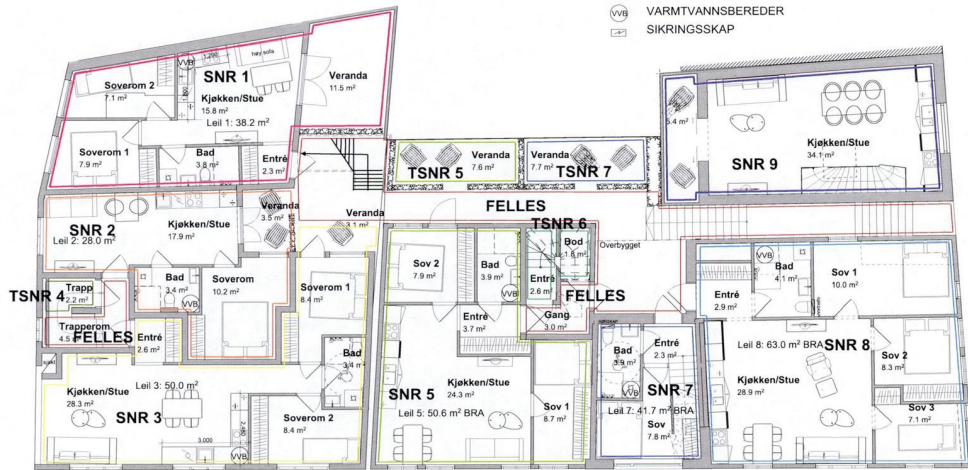
1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 1035
Vedlegg ... 3 ... av ... 5

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SEKSJONERINGSTEGNINGER

Pedersgata 20-24
Gnr/bnr 55/1035
2. etasje



- SNR 1 ——— TSNR 1
 - SNR 2 ——— TSNR 2
 - SNR 3 ——— TSNR 3
 - SNR 4 ——— TSNR 4
 - SNR 5 ——— TSNR 5
 - SNR 6 ——— TSNR 6
 - SNR 7 ——— TSNR 7
 - SNR 8 ——— TSNR 8
 - SNR 9 ——— TSNR 9
 - SNR 10 ——— TSNR 10
 - SNR 11 ——— TSNR 11
 - SNR 12 ——— TSNR 12
 - SNR 13 ——— TSNR 13
 - FELLES
-  VARMTVANNBEREDER
 SIKRINGSSKAP

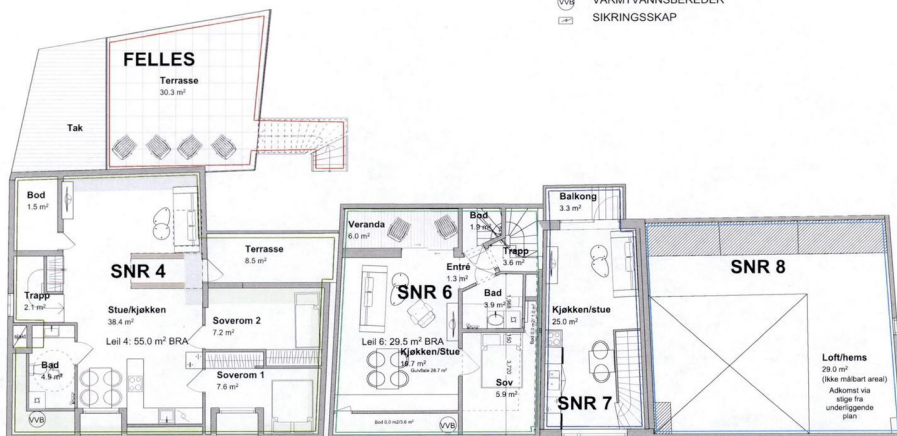


1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 1035
Vedlegg 4 av 5

SEKSJONERINGSTEGNINGER

Pedersgata 20-24
Gnr/bnr 55/1035
3. etasje

- SNR 1 ——— TSNR 1
 - SNR 2 ——— TSNR 2
 - SNR 3 ——— TSNR 3
 - SNR 4 ——— TSNR 4
 - SNR 5 ——— TSNR 5
 - SNR 6 ——— TSNR 6
 - SNR 7 ——— TSNR 7
 - SNR 8 ——— TSNR 8
 - SNR 9 ——— TSNR 9
 - SNR 10 ——— TSNR 10
 - SNR 11 ——— TSNR 11
 - SNR 12 ——— TSNR 12
 - SNR 13 ——— TSNR 13
 - FELLES
-  VARMTVANNBEREDER
 SIKRINGSSKAP



1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 1035
Vedlegg 5 av 5

Vedlegg: Kommunalinformasjon

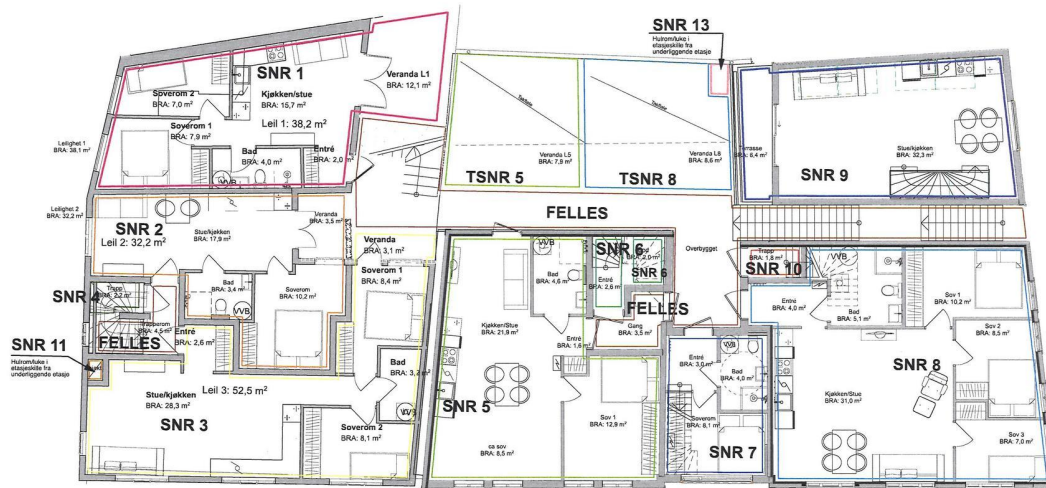
SEKSJONERINGSTEGNINGER

Pedersgata 20-24
Gnr/bnr 55/1035

Plan 2. etasje

SNR 1	TSNR 1	SNR 8	TSNR 8
SNR 2	TSNR 2	SNR 9	TSNR 9
SNR 3	TSNR 3	SNR 10	TSNR 10
SNR 4	TSNR 4	SNR 11	TSNR 11
SNR 5	TSNR 5	SNR 12	TSNR 12
SNR 6	TSNR 6	SNR 13	TSNR 13
SNR 7	TSNR 7	FELLES	

VARMTVANNSBEREDER
 SIKRINGSSKAP



1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 1035
 Vedlegg 4 av 5 - realforing 21.10.2021

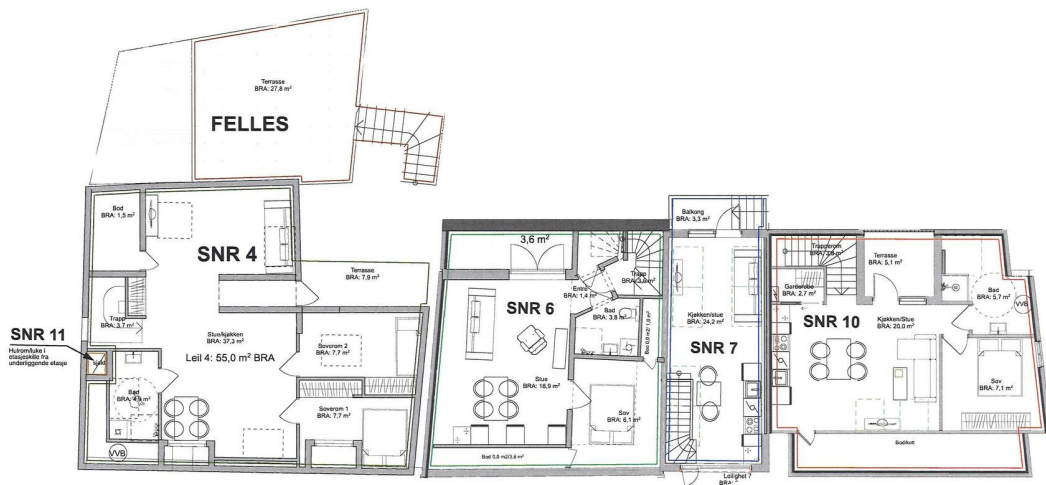
SEKSJONERINGSTEGNINGER

Pedersgata 20-24
Gnr/bnr 55/1035

Plan 3. etasje

SNR 1	TSNR 1	SNR 8	TSNR 8
SNR 2	TSNR 2	SNR 9	TSNR 9
SNR 3	TSNR 3	SNR 10	TSNR 10
SNR 4	TSNR 4	SNR 11	TSNR 11
SNR 5	TSNR 5	SNR 12	TSNR 12
SNR 6	TSNR 6	SNR 13	TSNR 13
SNR 7	TSNR 7	FELLES	

VARMTVANNSBEREDER
 SIKRINGSSKAP



1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 1035
 Vedlegg 5 av 5 - realforing 21.10.2021



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Austigard Arkitektur AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Dato: 05.04.2017
Saksnummer: 16/09143-28
Deres ref.:

Endring av rammetillatelse - fasadeendring - Gnr/bnr 55/1035 og 52/304 - nybygg-ombygg-riving-dispensasjon

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Tiltaksklasse

Pedersgata 22
Austigard Arkitektur AS
Storhaug Eiendom AS/ Anders Ohm
2

Vi viser til din søknad om endring mottatt 08.02.2017.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket, datert 12.05.2016. Det er også gitt tillatelse til endring av rammetillatelsen, dat. 27.01.2017.

Endringen omfatter søknad om balkong i 3. etasje (4.plan) for leilighet i nytt mellombygg (2. og 3. etasje) samt endring av fasadene med større vinduer i næringsarealet.

Tilbygg og takterrasse som omfatter Pedersgata 20 er behandlet i annen sak.

Endringen utløser ikke krav om dispensasjonssøknad.

Merknad

Det er kommet merknader på tiltaket. Nabo, Anita Høyvik, Store Skippergate 9, som protesterer mot ytterligere uteoppholdsareal med innsyn mot hennes leilighet. Ansvarlig søker har formidlet merknaden etter at nabo har bedt søker sende den inn. Søker har kommentert merknaden.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven, § 20-1.

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

Begrunnelse for vedtaket

Byantikvaren har ikke merknader til søknaden. Balkongen gir en betydelig oppgradering av boenheten med direkte tilgang til uteopphold. Dette er veid mot det problematiske med å henge på balkonger i et tett og vernet bygningsmiljø der innsynsproblematikken er et tema.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrresgate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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 tiltakshaver 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

Ingrid Overegseth Foss
byggesakssjef

Asgeir Bell
saksbehandler

Kopi til:

Storhaug Eiendom AS Anders Ohm Hindalsveien 5 4018 STAVANGER
Anita Høyvik HERSLEBS GATE 30 B 0561 OSLO

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Vedlegg: Kommunalinformasjon

INFORMASJON OM KLAGERETT

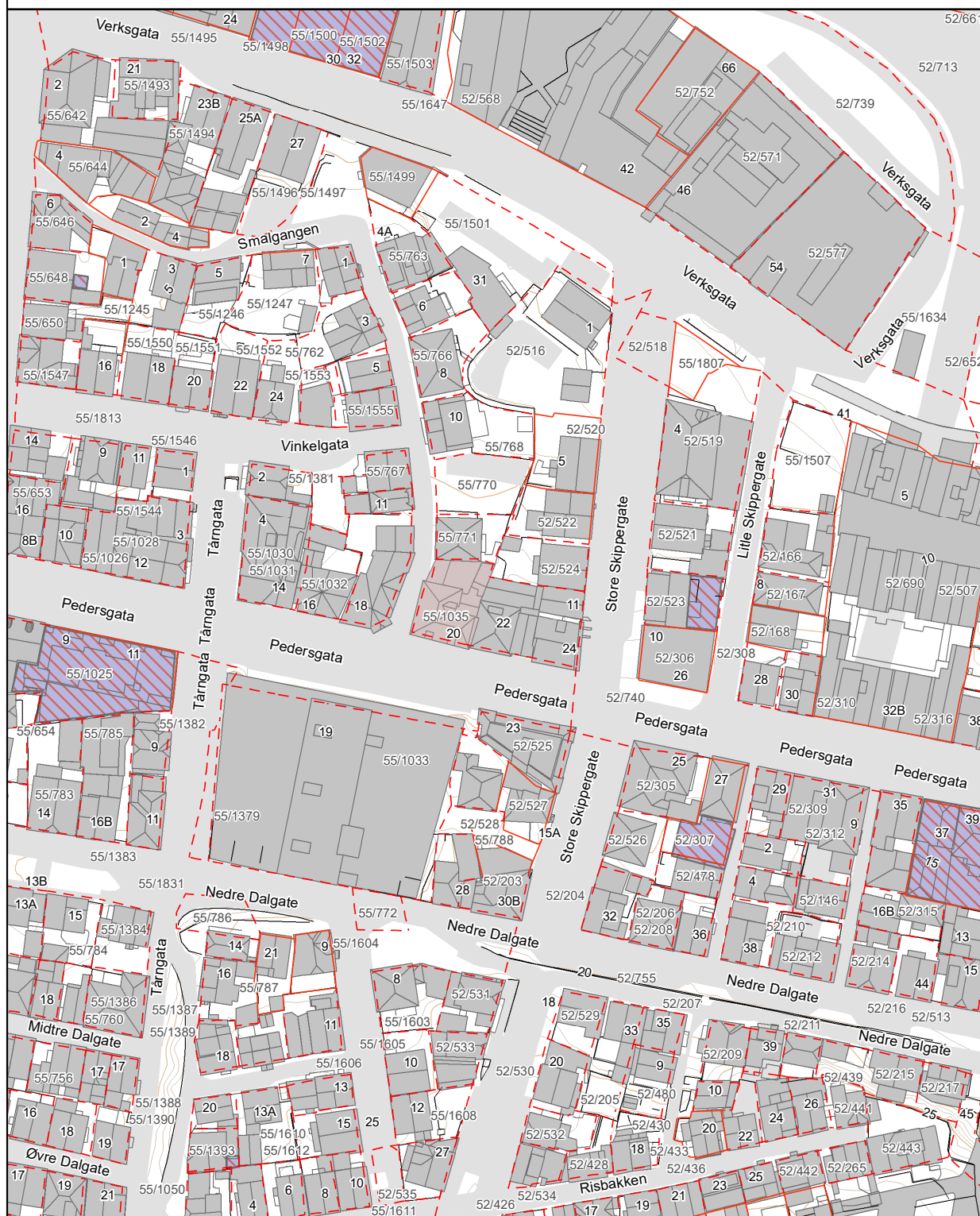
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, 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 betydning 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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Nedre Blåsenborg 18, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/1035/0/3
Dato: 2025-10-14
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomskart med grenser

Adresse: Nedre Blåsenborg 18, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/1035/0/3
Dato: 2025-10-14
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

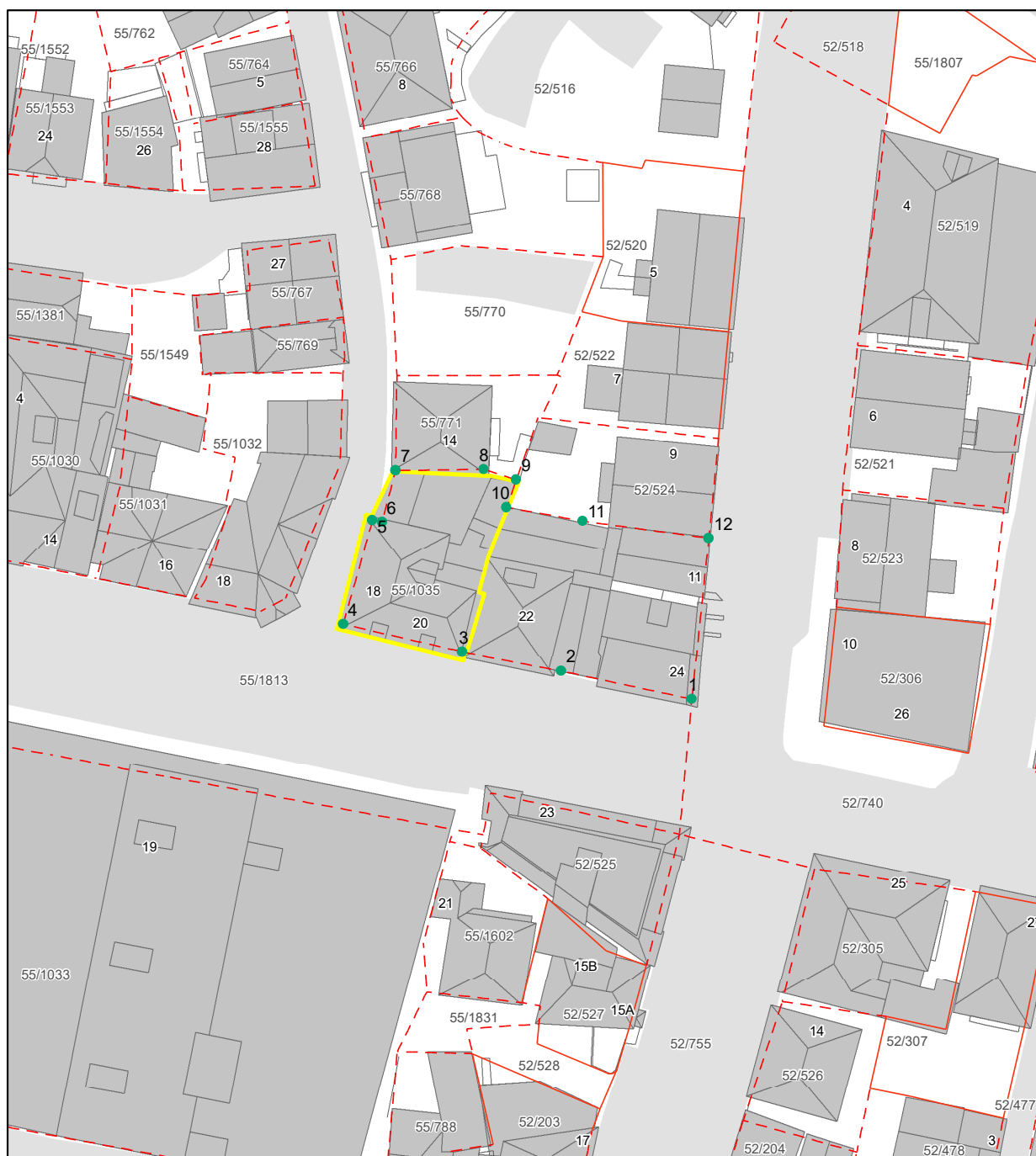


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunkttrappert

Rapportdato : 14.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
460.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Lepennr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541285.4785	312700.177496	Ikke spesifisert	12.28	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6541288.06198	312688.212136	Ikke spesifisert	9.27	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541289.80514	312679.13555	Ikke spesifisert	11.2	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6541292.32656	312668.25691	Ikke spesifisert	9.94	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
5	6541301.86019	312670.959835	Ikke spesifisert	0.88	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
6	6541301.68726	312671.816315	Ikke spesifisert	4.89	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
7	6541306.41442	312673.061244	Ikke spesifisert	8.1	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
8	6541306.52226	312681.129844	Ikke spesifisert	3.16	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
9	6541305.56182	312684.129564	Ikke spesifisert	2.69	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
10	6541303.02871	312683.237111	Ikke spesifisert	7.11	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
11	6541301.76705	312690.218109	Ikke spesifisert	11.66	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
12	6541300.19478	312701.74181	Ikke spesifisert	14.85	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

side: 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Nedre Blåsenborg 18, 4013 STAVANGER

Gnr/Bnr: 55/1035/0/3

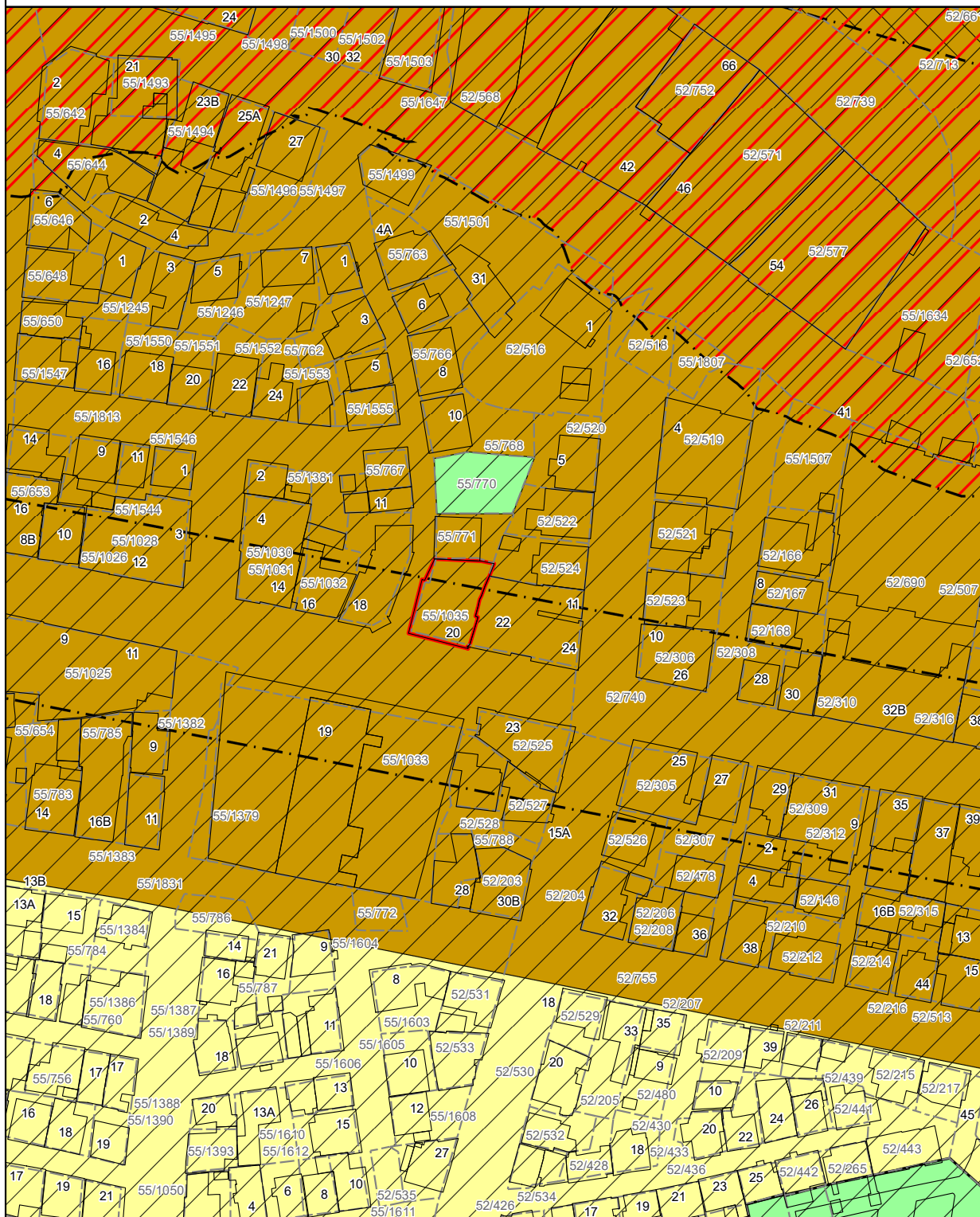
Dato: 2025-10-14

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

**PLAN 2134 REGULERINGSPLAN FOR NEDRE BLÅSENBORG – VERKET,
STORHAUG BYDEL – REGULERINGSBESTEMMELSER**
KULTUR OG BYUTVIKLING 14.08.2006, SIST REVIDERT 21.03.2007

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 14.05.07 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§ 1 Formål

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdenes særpregete miljø skal sikres og videreutvikles. Det gjelder kvartalstruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifulle trær.

§ 2 Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med beleg, beplantning, møblering, adkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av vegmyndigheten (kommunen/statens vegvesen). Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Ved eventuell endret utforming av trafikkarealer skal en i så stor grad som mulig sikre tilgjengelighet for fotgjengere, barnevogner, funksjonshemmete og syklister.

§ 3 Friområde anlegg for lek (Pbl § 25, 1. ledd nr. 4)

Lekeplassen skal opparbeides til et attraktivt uteareal for lek. Området skal opparbeides med varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle. Opparbeidelsesplan skal utarbeides eller godkjennes av parksjefen.

§ 4 Spesialområde anlegg i grunnen (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

Teknisk drift, Renovasjon, skal utarbeide plan for og anlegge nedgravde avfallsbeholdere i Tårngata og St. Hans gate.

§ 5 Spesialområde bevaring – fellesbestemmelser (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

- 5.1 Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
- 5.2 Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til § 5, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
- 5.3 Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.
- 5.4 Ved utbedring, reparasjon eventuelt gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier noe annet, skal det ved opplegging av tak benyttes brent, rød enkelkrummet tegl eller skifer. Glassert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

For fasadeutforming og materialbruk med mer. På tilbygg, påbygg og underbygg gjelder § 4.

5.5 Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jf. § 1). Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

5.6 Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, terrasseringer, trapper, steingjerder med mer skal bevares eller kreves tilbakeført, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter. Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

Eksisterende plasser, gate/veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygde areal når dette etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetning (§ 1).

Tekniske innretninger kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Saker som gjelder belysning, skilt og reklame skal behandles i henhold til kommunens veiledere.

Byggesaker skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6 Spesialområde bevaring - boliger (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Det offentlige utvalget for plansaker kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet som samtidig fyller disse tre betingelsene:

- a) som ikke er til vesentlige ulemper for beboerne i strøket (jf. Pbl § 78.1)
- b) som i vesentlig grad anses "å være et servicetilbud til det nærmeste boligområdet eller utøves i tilknytning til boligfunksjonene i bygningen"
- c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om de ikke oppfyller punkt b.

§ 7 Spesialområde bevaring - formål bolig/forretning/kontor (Pbl § 25, 2. ledd)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

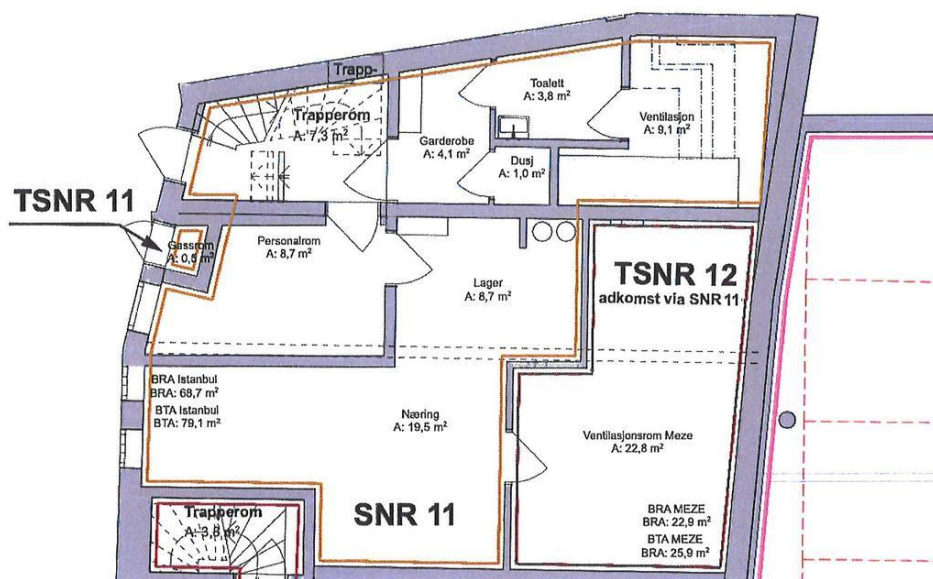
Minst 50 % av brutto gulvflate skal nyttes til boligformål. For eiendommer som grenser til Langgata og Pedersgata tillates det ikke innredet boliger på gatenivå.
Det tillates ikke etablert nye avkjørsler til Pedersgata.

§ 8 Kommunen kan i forbindelse med byggesaker forlange fremlagt tilstrekkelig underlagsmateriale for å vurdere helheter og detaljer, gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Erklæring

Som eier av Pedersgata 20-24 (gnr 55 bnr 1035) seksjon 11 erklærer vi at seksjon 12 har atkomstrett til ventilasjonsrommet i underetasjen (TSNR 12) via vår seksjon for nødvendig drift og vedlikehold.



Erklæringen skal tinglyses som hefte på eiendommen.

Sted: Stavanger

Dato: 17.10.2021

Signatur på vegne av Pedersgata Utvikling AS, org nr 996645479.

.....*Anders Ohm*.....

ANDERS OHM (daglig leder)

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2004/21454/102
Attesteringstidspunkt 2025-10-14 12:40

Side 1 av 3

Returneres til:
Finn Oftedal
Gosenbakken 8A
4041 HAFRSJØRD

TINGLYST Skjøte¹⁾
28 DES. 2004
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 21454

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Stavanger	52	0304			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhetsnr. <input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input type="checkbox"/> 2. Ubebyggd					
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet Bolig/butikk					

2. Kjøpesum	
Kr 380 000,- 350 000,-	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 380 000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
1.008.28 [redacted]	Nils Oftedal	1/2
		

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
1.009.54 [redacted]	Finn Oftedal	1/2
Doknr: 21454 Tinglyst: 28.12.2004 Emb. 102 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		
		Fast bosatt i Norge <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Pedersgaten 22, G.nr. 55, Bt.nr. 1035 har rett til å koble kloakk rør til denne eiendoms kjeller, ved henvisning fra eier. Pedersgt. 22 bærer alle omkostninger med dette samt vedlikehold til påkoblingspunkt. Etter påkoblingspunkt deles fremtidige utgifter med 50/50.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2004/21454/102
Attestingstidspunkt 2025-10-14 12:40

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Stavanger 28/12 - 04

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fin Oftedal
FINN OFTEDAL

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Stavanger 28/12 - 04

Utsteders underskrift ⁶⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Nils Oftedal
NILS OFTEDAL

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tommy Reidun Kvie
TOMMY REIDUN KVIE

Adresse

Lyngneskroken 30, 4018 Stavanger.

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Magn Stian Kvie
MAGN STIAN KVIE

Adresse

MESSE GUTTBAKKEN 13, 4056 TANANGER

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁶⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

18/13209



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602349026
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996645479	PEDERSGATA UTVIKLING AS		Luramyrvеien 69, 4313 SANDNES

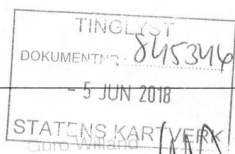
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	55	1035

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utereale
1103	55	1035	0	1	41 / 1171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	1035	0	2	32 / 1171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	1035	0	3	59 / 1171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	1035	0	4	64 / 1171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	1035	0	5	56 / 1171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	1035	0	6	33 / 1171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	1035	0	7	48 / 1171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	1035	0	8	70 / 1171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	1035	0	9	83 / 1171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	1035	0	10	245 / 1171	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	55	1035	0	11	55 / 1171	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	55	1035	0	12	65 / 1171	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	55	1035	0	13	320 / 1171	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



15.05.2018 14.22

Side 1 av 1

Tinglyst 05.06.2018
dokumentnr. 845346

MOTTATT
05. JUN 2018
3

18/13209

Søknad om seksjonering

Tinglysingsdokumenten (kommunen)									
Kommunens navn: Stavanger									
Kommunens adresse: Stavanger									
Kontaktperson:									
1. Opplysninger om innsenderen									
Følet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(s).									
Navn: Pedersgata Utvikling AS	Fødselsnr./Org.nr.: 996645479								
Adresse: Luramyrvеien 69	E-postadresse: anders@storhaugeiendom.no								
Postnummer: 4313	Poststed: Sandnes								
Telefonnummer: 95443752									
2. Opplysninger om eiendommen									
Kommunensnr.: 1103	Kommunens navn: Stavanger								
Gårdsnr.: 55	Bruksnr.: 1035								
Festnr.:									
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))									
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): 996645479	Navn: Pedersgata Utvikling AS								
Eierandel (oppgis som brøk): 1/1									
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)									
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Deresom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.									
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også frittstående) N = næringsseksjon SN = sameieeksjon bolig SN+ = sameieeksjon næring								
Sameiebrøk (teiler)	Her skriver du teileren til seksjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av teilerne til samtlige seksjoner i sameiet.								
Tilleggsareal	Full ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (kræver oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (kræver oppmålingsforretning)								
Snr	Formål (teiler)	Tilleggsareal	Snr	Formål (teiler)	Tilleggsareal	Snr	Formål (teiler)	Tilleggsareal	
1	B 41	B 13	N 320	25	26	37	49		
2	B 32	B 14		26	27	38	50		
3	B 59	B 15		27	28	39	51		
4	B 64	B 16		28	29	40	52		
5	B 56	B 17		29	30	41	53		
6	B 33	B 18		30	31	42	54		
7	B 48	B 19		31	32	43	55		
8	B 70	B 20		32	33	44	56		
9	B 83	B 21		33	34	45	57		
10	N 245	22		34	35	46	58		
11	N 55	23		35	36	47	59		
12	N 65	24		36		48	60		
Sum teilerne: 1171		Nevner: 1171							
Dato: 02.05.2018		Innsenderens underskrift: <i>Anders Olsen</i>							

Føretatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og 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 planrunnlaget

d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn 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 brukformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller saknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles utøppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon 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

Dato: 13.03.2018 | Innsenderens underskrift: *Anders Ohm*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering. Side 2 av 3

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. 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 urdighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Stavanger, 02.05.2018	<i>Anders Ohm</i>	ANDERS OHM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Glødsnr.	Bruksnr.	Festnr.
1103	Stavanger	55	1035	
Dato	Underskrift	Stempel		
09.05.2018	<i>May-Love Røssild</i>	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER		

Dato: 02.05.2018 | Innsenderens underskrift: *Anders Ohm*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering. Side 3 av 3
 Tinglyst 05.06.2018
 Dokumentnr. 845346

Vedlegg: Kommunalinformasjon

21/29685



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613319838
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
998689694	RH INV AS		Brannstasjonsveien 10, 4312 SANDNES
130691	KURLOVICH HANNA	H0205	Store Skippergate 11, 4013 STAVANGER
270169	SORTLAND LARS HAUGE		STOKKABRAUTENE 18B, 4023 STAVANGER
996645479	PEDERSGATA UTVIKLING AS		Pedersgata 8A, 4013 STAVANGER
220395	TJØRHOM CAMILLA	H0102	Johan Hirschs vei 20, 0678 OSLO
040472	LØKLING MARIANNE		STOKKABRAUTENE 18B, 4023 STAVANGER
070795	FURUHAUGEN JEANETTE G	H0301	NEDRE BLÅSENBOG 18, 4013 STAVANGER
918309411	TMYSLO INVEST AS		Furras gate 3, 4010 STAVANGER

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1103	55	1035

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Anne Mette K Paulsen

21.10.2021 12:03

Side 1 av 1

Tinglyst 25.11.2021
dok.nr. 1490831

21/29685

Søknad om reseksjonering

Tinglystingsmyndigheten (kommunen)			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.			
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson	
Stavanger	Org.nr. 964 965 226 - rd. K7004		
1. Opplysninger om innsenderen			
Følgende skal fylles ut av dem som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være flere av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (Eiendomsnavn), men også et selskaps eller annen med fulmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødsels-/Org.nr.	Selskaps reg.no	Tilleggsnummer
Pedersgata Utvikling AS	996645479	801439502	41617166
Adresse	Postnummer	Poststed	
Pedersgata 8	4013	STAVANGER	
2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenumr.	Kommunens navn	Gledest.	Bruksnr.
1103	STAVANGER	55	1035
Fester:			
3. Hvem eller seksjonene som skal endres? (Eiendomsnavn)			
Seksjonsnummer	Fødsels-/Org.nr. (Eiendomsnavn)	Navn	Hvordan endres? (Sjekk som brekt)
5, 7-13	996645479	Pedersgata Utvikling AS	1/1
2		Camilla Tjørhom	1/1
3		Lars Hauge Sortland	1/2
3		Marianne Lakking	1/2
4		Jeanette G. Furuhaugen	1/1
6		Hanna Kurlovich	1/1
1	998689694 918309411	RH INV AS TMYSLO INVEST AS	1/2
4. Søknad (søker) ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom			
Fyll ut tabellen for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utvilsomt endres ved at nyeversen blir endret, behøver denne seksjonen ikke frenses. Dersom flere enn 2 seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Opplysninger (Seksjonsnavn)	Eiendomsnavn	Tilleggsnummer
1	B	47	B
2	B	96	B
3	B	67	B
4	B	73	B
5	B	60	B
6	B	58	B
7	B	50	B
8	B	60	B
9	B	90	B
10	B	63	B
Reviser = 1335			
Dato: 19/10-2021 Innsenderens underskrift: <i>Anne Mette K Paulsen</i>			

Følgende er kommunal- og medlemsregisteret med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

Vedlegg: Kommunalinformasjon

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Det er ønske å overføre til seksjon 3. Ingen endringer i sameiesloven, ingen andre endringer.
 Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Menningen i sameiesloven eller, ingen andre endringer.
 Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 2 og seksjon 3. Sameiesloven endres, ingen andre endringer.

Se vedlegg.

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.

Erklæring om atkomstrett til tilleggsdel for snr 12 vta snr 11. Se vedlegg.

7. Egensklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(e) erklærer at:

a) Hver seksjon fortsatt har ansett til å bruke en bestemt bruksenhets

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 byggetilstanden eller planmønstret

d) Alle bruksenheter på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av samlet eller reseksjoneringen

e) Reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra forbeholdt 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) Rammestiltelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller særligstilte ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) Andre som andre seksjonære trenger tilleggs til- og snarler som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles areal/forbeholdt, oppsettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(e) er kjent med at det er straffbart å svei eller benytte uriktig erklæring, jf. strafflovens § 365

Dato: 18/10-2021 | Innsenderens underskrift: Anders Olsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert skjema om seksjonering. Side 2 av 5

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

Hjemmelshaver(e) 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 sameieseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringsplaner (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 bruksenheter og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvissjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheter(e) skal ha nye/andre 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 matrikkelisten, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjon(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 eierseksjonssamlet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssamler

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
6	Stavanger 08.06.2021	Hanna Kurlovich	HANNA KURLOVICH
2	0410 16.06.2021	Camilla Tjørhom	CAMILLA TJØRHOM
4	Stavanger 28.06.2021	Jennette Goersdal Furuhagen	JENNETTE GOERSDAL FURUHAGEN
5, 7-13	Stavanger 29/6-2021	Anders Olsen	ANDERS OLSØ
3	Stavanger 01.07.2021	Lars M. Skjeltand	LARS M. SKJELTAND
3	Stavanger 06.07.2021	Marianne Løkin	MARIANNE LOKIN
1	Stavanger 14/10-2021	Rolf Henriksen	ROLF HENRIKSEN
		Torhild Myrsc	TORHILD MYRSC

Dato: | Innsenderens underskrift: Anders Olsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert skjema om seksjonering. Side 3 av 5

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg til søknad om reseksjonering punkt 5

Kort forklaring hva reseksjoneringen går ut på

- Tilleggsareal (veranda) til seksjon 5 utvides over takflate.
- Tidligere tilleggsareal til seksjon 7 (veranda) overføres til tilleggsareal for seksjon 8, og utvides over takflate.
- Del av seksjon 8 overføres til seksjon 10 (ny trapp).
- Tidligere seksjon 8 i loftsetasje (hems) overføres til seksjon 10.
- Del av seksjon 13 overføres til tilleggsareal til seksjon 12 (gassrom).
- Del av fellesareal i underetasje (trapp) overføres til seksjon 13 (søppelrom). Dette er areal under trapp.
- Del av fellesareal i underetasje overføres til tilleggsareal til seksjon 10 (bod).
- Del av tidligere seksjon 11 i første etasje (tidligere Dennis Frisør) overføres til seksjon 12.
- Del av seksjon 13 i første etasje (næring) overføres til seksjon 12.
- Del av tidligere seksjon 10 i underetasjen overføres til tilleggsareal til seksjon 12 (ventilasjonsrom).
- Formål endret fra næring til bolig for seksjon 10. Seksjon 10 er nå en boligseksjon i 3. etasje. Det som tidligere var seksjon 10 i underetasjen og 1. etasje er nå seksjon 11, bortsett fra ventilasjonsrommet som er tilleggsdel for seksjon 12.
- Tidligere seksjon 11 inngår nå i seksjon 12.
- Tilleggsareal til seksjon 5 (bod) i underetasjen overføres til seksjon 6, og motsatt (bodene byttes mellom seksjonene).

* Sum tiler/nummer er blitt høyet, men endring i brøkk medfører ikke endring i sameieandel. Ingen verdifordeling som det skal beregnes dokumentert av

Stavne, 18/10-2021

102

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VEDTEKTER FOR «SAMEIET STORE SKIPPERGATE 11»

Fastsatt i forbindelse med seksjonering i mai 2018

§1 – Navn

Sameiets navn skal være "Sameiet Store Skippergate 11".

§2 – Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner i gnr. 55, bnr. 1035 i Stavanger Kommune.

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

§3 – Formål

Boligseksjonene skal brukes til boligformål. Det er ingen begrensninger 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 brukt 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.

Sameierne plikter å stille bruksenheten til disposisjon når det er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider ol.

Næringsseksjonene har ikke tilgang til generell bruk av utvendig fellesareal i 2. og 3. etasje.

§5 – Rettslig råderett over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameierne har ikke forkjøpsrett. Seksjonseierne kan fritt dele opp eller slå sammen sine eierseksjoner i flere eller færre seksjoner så lenge dette er godkjent av kommunen. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

§6 – Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsfører og eventuell revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiver har ikke talerett.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret 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 Årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære Årsmøtet behandle:

1. Sameiets regnskap
2. Vedlikeholdsprogram
3. Budsjett for kommende år
4. Valg av styre

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 7 - Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon stemmer med antall stemmer tilsvarende sin eierbrøk. Med mindre annet følger av vedtektene eller [lov om eierseksjoner](#), gjelder som Årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Det kreves minst to 2/3 av de avgitte stemmer i Årsmøtet for vedtak om bl.a. følgende:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn ti prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av nye plikter/kostnader eller reduserte rettigheter for næringsseksjonene

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 8 - Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder og 2 styremedlemmer samt 1 varamedlem som velges av Årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år. Styreleder velges særskilt av Årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder, styremedlemmene og varamedlemmet behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter [eierseksjonsloven](#) eller vedtektene skal vedtas av Årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

§ 9 - Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av Årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Prokura tildeles styremedlemmene hver for seg.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 10 - Ordensregler

- Fellesarealer skal ikke brukes til lagring eller oppbevaring av gjenstander tilhørende enkeltseksjoner.
- Det skal være ro alle dager kl. 23.00.
- Musikkanlegg og andre støykilder skal brukes på en måte som ikke plager andre beboere i bygningen.

§ 11 - Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (både hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Balkonger inkludert rekkverk/avgrensede installasjoner tilhørende den enkelte bruksenhet vedlikeholdes av hver enkelt sameier. Vinduer i fasader og tak tilhører også den enkelte bruksenhet og skal vedlikeholdes og skiftes ut av hver enkelt sameier. Det er ikke tillatt å endre vindustype eller –form uten godkjenning fra styret. Næringsseksjonene er unntatt fra denne bestemmelsen og kan gjøre endringer i sine fasader uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Inngrep i bærende konstruksjoner skal foretas av godkjent foretak og godkjennes av styret på forhånd.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan Årsmøtet beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan Årsmøtet beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 12 - Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære Årsmøtet for godkjenning.

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold samt til bestemte tiltak for standardheving.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

§ 13 - Felleskostnader

Felleskostnadene skal fordeles etter eierbrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene er svært ulike og har ulik tilgang til fellesarealet er det utarbeidet følgende spesifikke oversikt over hvordan felleskostnader skal fordeles.

Som felleskostnader for samtlige eierseksjoner regnes blant annet:

- a) Eiendomsforsikring
- b) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesanlegg som brannvarslingsanlegg, felles sikringsskap, strømtilførsel/-inntak til bygget, felles vanninntak samt avløpsrør i kjeller frem til avgreining til eierseksjonene.
- c) Forretningsførsel og styrehonorarer
- d) Vannforbruk målt ved vannmåler(e). Sameiet fordeler kostnadene på hver enkelt seksjon iht. eierbrøk.
- e) Eventuelle bredbånds-, TV- eller andre abonnementer som administreres av sameiet
- f) Fasader mot Pedersgata, Store Skippergate og Nedre Blåsenborg.

Boligseksjonene skal i tillegg til sin andel av punktene a til e over betale for 100% av drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til det følgende:

- g) Alle andre fasader enn de tre nevnt i punkt f over, alle tak inkludert takrenner og beslag, og andre tilhørende bygningselementer som det er naturlig å regne som felles.
- h) Utvendige trapper, felles terrasser, felles rekkverk, fellesareal i kjeller, felles dører, felles belysning
- i) Andre fellesområder og deler av bygningsmassen som ikke tilhører den enkelte bruksenhet

Næringsseksjonene skal i tillegg til sin andel av punktene a til f over betale 100% av følgende kostnader:

- j) Vedlikehold av utvendige føringsveier til ventilasjonsanlegg inkludert tilhørende innbyggingskasser, takhatter ol.

Næringsseksjonene har ikke tilgang til fellesarealer og skal heller ikke betale for annet enn ovennevnte punkt j samt punktene a til e.

Utregning av hver eierseksjons andel av felleskostnadene skal være som følger:

Del 1: Felles drifts- og vedlikeholdskostnader iht. punktene a-d over, fordelt iht. eierbrøk
Del 2: Bredbånds-, TV- og ev. andre abonnementer iht. punkt e) fordelt per enhet/abonnement
Del 3: Avsetning til fremtidig vedlikehold fordelt iht eierbrøk

Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny eier av seksjonen er meldt inn til forretningsfører.

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt av sameiet. Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale til sameiets konto sin andel av fellesutgiftene. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side. Sameiets bankkonto disponeres av styreleder og ev. forretningsfører.

§ 14 - Forsikring og ansvar

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret.

Innbeforsikring må tegnes av den enkelte sameier. I den grad sameiets forsikring brukes til å dekke skader på en seksjon påført som følge av en annen seksjon skal seksjonen der skadeårsaken oppstod dekke sameiets egenandel.

§ 15 - Panterett og mislighold - sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. 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.

NEDRE BLÅSENBORG 18

Nabolaget Stavanger sentrum/Blåsenborg/Nytorget - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Fiskepiren	3 min
Linje 1, 4, 19, X30, 38, FB40, X60, 100	0.3 km
Stavanger stasjon	11 min
Linje F5, L5	0.9 km
Stavanger Sola	19 min

SKOLER

Storhaug skole (1-7 kl.)	7 min
337 elever, 22 klasser	0.6 km
Nylund skole (1-7 kl.)	13 min
658 elever, 29 klasser	1 km
Våland skole (1-7 kl.)	18 min
512 elever, 22 klasser	1.5 km
St. Svithun skole (8-10 kl.)	10 min
441 elever, 30 klasser	0.8 km
Kannik skole (8-10 kl.)	20 min
657 elever, 37 klasser	1.6 km
Bergeland videregående skole	7 min
700 elever	0.6 km
Stavanger katedralskole	9 min
375 elever	0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nytorget	2 min
Kyviks vei	5 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 67/100



KVALITET PÅ SKOLENE

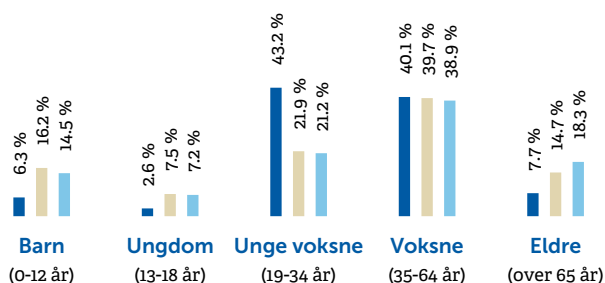
Bra 63/100



NABOSKAPET

Høflige 50/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stavanger sentrum/Blåsenborg	1 538	1 141
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586




BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år)	8 min
45 barn	0.7 km
St. Svithun barnehage (1-5 år)	11 min
42 barn	0.9 km
Steinhagen barnehage (1-5 år)	12 min
60 barn	1 km

DAGLIGVARE

Økologiske Dagligvarer	2 min
Kiwi Magasin Blå	4 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER




-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 83/100

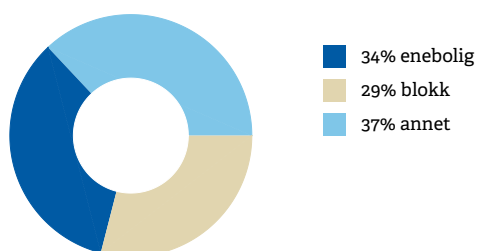
 **UTELIV**
Bra 75/100

 **MATVAREUTVALG**
Stort mangfold 75/100

SPORT

- | | | |
|---|---|--------|
|  Kyviksmarka
Ballspill, sandvolleyball | 5 min  | 0.3 km |
|  Storhaug skole
Aktivitetshall | 7 min  | 0.6 km |
|  ICON Stavanger | 10 min  | |
|  SATS Herbarium | 13 min  | |

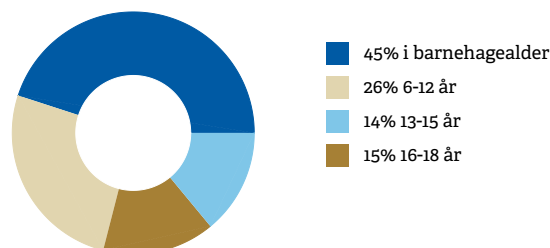
BOLIGMASSE



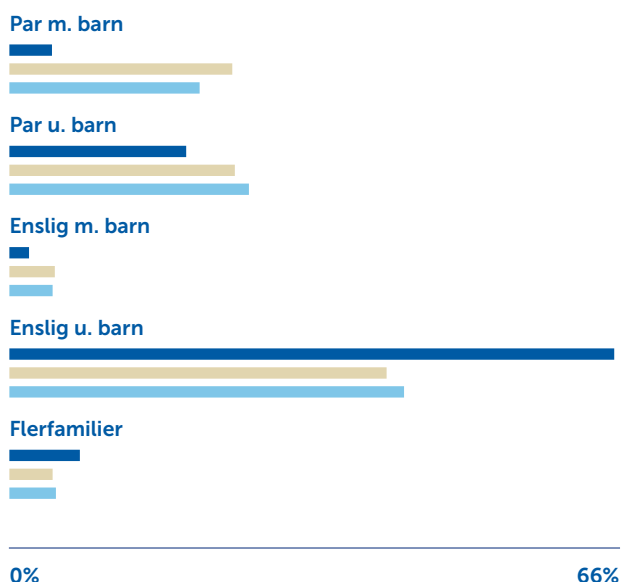
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|--|
|  Mediegården | 4 min  |
|  Apotek 1 Mediegården | 4 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



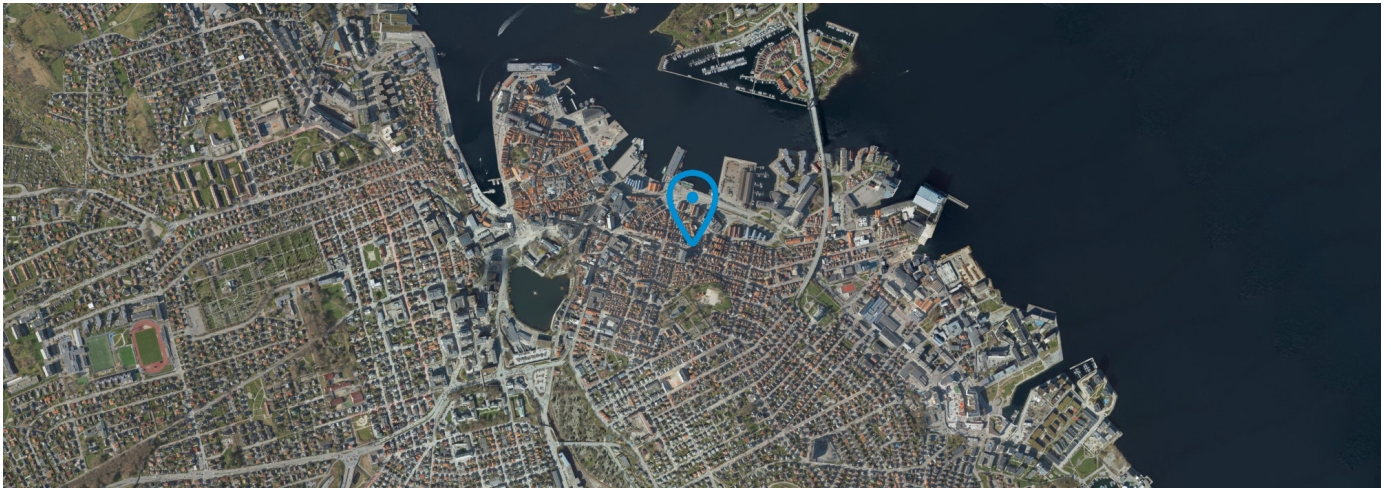
FAMILIESAMMENSETNING



- Stavanger sentrum/Blåsenborg/Nytorget
- Stavanger/Sandnes
- Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

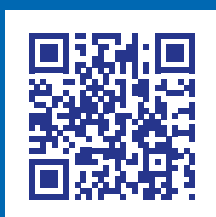
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2211250227 / Thea Lærdal, tlf. 91832445
Nedre Blåsenborg 18, 4013 Stavanger
Gnr. 55, bnr. 1035, snr. 3 i Stavanger kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

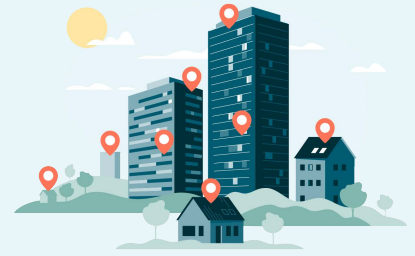
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2211250227
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.03.2026

Thea Lærdal
Eiendomsmegler

918 32 445
thea.laerdal@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no