



Æ

Store Skippergate 6

4013 Stavanger • Stavanger kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Håkon Hovland

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

hah@eie.no

EIE Stavanger RE

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	90
Kort om oss	149

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Store Skippergate 6, 4013 Stavanger

MATRIKKEL

Gnr. 52 Bnr. 521 Snr. 1 i Stavanger kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 95 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 70 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 25 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 41 kvm

AREAL

Primærrom: 70 kvm, Bruksareal: 95 kvm, BRA-i: 70 kvm , BRA-e: 25 kvm , TBA: 41 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1910

TOMT

Fellestomt 203 kvm

PRISANTYDNING

2 790 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Donovan Michael Heathwood Takstdato: 18.04.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 69 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 790 000,-))

kr 70 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 860 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 870 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 488 pr. år Dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

EIER

Cathrine Bjerga-Spigseth Kjøstel Spigseth

Beskrivelse

BESKRIVELSE

EIE Eiendomsmegling Stavanger ved Jr. Partner Håkon Hovland har gleden av å presentere Store Skippergate 6!

Dette er en spennende leilighet med sentral beliggenhet like ved Pedersgata. Leiligheten har en god planløsning med store rom og tilgang til et skjermet uteområde med gode solforhold samt et spennende anneks!

Innhold:

1. etg: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og vindfang.

Om boligen:

- God takhøyde i leiligheten med 2,35m
- Eget innredet anneks
- Lys og trivelig stue med vindu på to sider
- Originale doble dører ut til gang samt inn til kjøkken
- Kjøkken med god skap og benkeplass
- Mulighet for vedovn
- Romslig soverom med store garderobeskap
- Flislagt baderom
- Eget vaskerom
- Lagringsbod i kjeller
- Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet med Pedersgata som nærmeste nabo

Velkommen til en hyggelig visning

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten har meget sentral beliggenhet på Storhaug like ved Pedersgata. Gangavstand til Stavanger sentrum og alt det byen har å tilby av koselige kaféer, bakerier, restauranter, pulserende uteliv, kjøpesentre og døgnåpne servicetilbud.

God tilgang på offentlig kommunikasjon, både ut av byen og til de forskjellige bydelene, med buss- og togstasjon samt båtterminal i gangavstand fra leiligheten.

Det er heller ikke langt til flotte turområder rundt Rosenli og Godalen. Her er badestrender, grillplass og flott natur.

TOMT

Fellestomt, 203 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Se forøvrig nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven med oversikt over nærmeste barnehager og skoler.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

FRITIDSTILBUD

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr. etasje:

1. etasje: BRA 70 kvm / P-rom 70 kvm

Følgende rom inngår i P-rom:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og vindfang.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av anneks og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Anneks har et totalt gulvareal (GUA) på 31 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde i hems er kun 25 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m². Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon. Terrasse i 1 etasje oppmålt til 41

m² (TBA). Leiligheten inneholder 70 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

BYGGEMÅTE

Leilighet.

Del av tomannsbolig. Tomt opparbeidet med terrasse på terreng. Felles trappeoppgang. Integrert anneks.

Boligbygg oppført i 1910. Grunnmur av naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss og trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Pulttak i trekonstruksjoner over anneks (ikke besiktiget). Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler på bad. Elektrisk oppvarming ellers. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje og består av: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vindfang og vaskerom. Utgang fra vindfang til terrasse og anneks.

PRIMÆRROM

Primærrom: 70 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 95 kvm

Standard

STANDARD

Tilstandsrapporten inneholder 32% TG 1, 53% TG 2, 10% TG 3 og 5% TG IU (ikke undersøkt).

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.

Følgende bygningselementer har fått TG2:

Våtrom - Bad:

-Ventilasjon: Gjennomføring av ventilasjonsrør fra mekanisk vifte og ut forbi ytterveggen er ikke tilfredsstillende. Kan forårsake fuktskader/kondensproblematikk. Utbedring bør påregnes. Mekanisk vifte bør renses. -Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det: Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller

lekkasjevann etableres.

-Sanitærutstyr/innredning: Servant har sprekke/riss i porselen. Utskifting bør påregnes. Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. -Overflater vegger: Flisearbeid på bad har en ufagmessig utførelse (rundt veggghengt toalett f.eks). Det er riss/sprekker i veggfliser ved vannrørgjennomføringer under servant. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. -Overflater himling: Det er fuktmerker/misfarging i himlingen i området rundt downlights. Kan skylles kondens. Ytterligere undersøkelser vedrørende kondensproblematikk bør påregnes. -Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornyng av slukmansjett og klemring bør påregnes. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vannrør er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes. -Innfelte/gjennomgående installasjoner: Det er observert tegn til fuktmerker/misfarging ved downlights i himling. Det er ikke foretatt demontering av utstyr, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

Bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. -Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjonen. Fare for vannansamling. Til informasjon: Lokalfall i dusjonen ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på ca. 17mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Vaskerom:

-Ventilasjon: Ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør etableres. -Overflater vegger: Det er stedvis riss/sprekker i veggfliser (mellom dør og vaskemaskin f.eks). Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. -Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. -Fallforhold (gulv): Det registreres stedvis motfall (3mm) rundt sluk. Fallforholdet fører ikke til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes.

Kjøkken:

-Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. -Overflater vegger: Reparasjon på vegg er ikke malt. Maling av vegg overflater bør planlegges. -Overflater gulv: Gulvoverflater bærer preg av slitasje/skader. Tiltak kan iverksettes ved behov. -Innredning: Kjøkkeninnredningen har stedvis slitasje og fronter har behov for justering. Utbedring bør vurderes.

Øvrige rom:

-Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i soverom.

Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov. -Overflater vegger: Veggoverflater stedvis bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Overflater himling: Varmeskade i gang ved lys. Utbedring bør påregnes.

-Overflater gulv: Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Innerdører: Innerdører og dørkarmer bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innvendige trapper:

-Innvendige trapper: TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - 1. etg:

-Skjevhetmåler: Største målte avvik er målt i soverom. Avviket er målt til 22 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg:

-Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

-Varmesentral: Det er ikke kjent om det er foretatt service på varmpumpe. Anlegget kan derfor ha avvik og behov for reparasjoner/utskiftninger. Det anbefales inspeksjon og utarbeidelse av dokumentasjon fra fagperson.

Radon:

-Radon: Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Dører og vinduer:

-Vinduer: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Sprekkes glass i vindu til kjeller. Utskifting av glass bør påregnes. -Dører: Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. Råteskade observert i karm/dørterskel til dør fra kjeller til terrasse. Utskifting/utbedring bør påregnes.

Yttertak:

-Konstruksjon: Fuktskader observert i treverk/undertak i annekset fra tidligere lekkasjer/ før nye takteking. Utført fuktmåling med fuktindikasjonsinstrument Protimeter MMS2 med pigg og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved skader. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes

ved behov.

Grunnmur, fundamenter:

-Grunnmur: Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved kjellerdør. Eksakt årsak er ikke kjent. Utbedring bør påregnes.

Drenering:

-Helhetsvurdering: Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drens-system ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnsig i underetasjen og i yttervegg i anneks som tilsier funksjonssvikt. Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.

Følgende bygningselementer har fått TG3:

Våtrom - Bad:

-Overflater gulv: Det er omfattende sprekker i fliser ved sluk og på utsiden av dusjonen. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Skade må utbedres. Sjablongmessig prisanslag gjelder utskifting av knust fliser. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

Våtrom - Vaskerom:

-Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fukttilførsel må stoppes. Sjablongmessig prisanslag gjelder reparasjoner til sprekket veggfliser/tettesjikt og nytt elastiske fuger. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Kjøkken:

-Annet: Sjablongmessig prisanslag gjelder montering av komfyrvakt. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Elektrisk anlegg:

-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Ifølge huseier har det vært varmgang i det elektriske anlegget (lys i gang). Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang. Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget (oppgradering i 2004) som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro-faglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

Brann:

-Brannskiller: Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

-Fasader inkl. kledning: Trekledning/listverk ved anneks er

stedvis råteskadet og sterkt malingslitt. Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er observert sprekker i fasaden, armeringskorrosjon er påvist (ved fortau f.eks). Skade må utbedres. Spesialkompetanse bør innhentes for å avdekke skadeårsak og omfang. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelse og kartlegging av omfanget. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

Yttertak:

-Takvindu/Overlys: Påvist sprukket glass i lysåpning mellom anneks og vindfang. Lekkasje må stoppes. Utskifting av glass må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder utskifting av skadet glass. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å kontakte takstmann ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1947. Disse samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Kjøkkenet er etablert i tidligere salong, bad etablert i tidligere kjøkken og opprinnelig wc er i dag vaskerom.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av anneks og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Kjøper bærer risiko for evt. konsekvenser tiltakene kan medføre dersom tiltakene var søknadspålagt. Selger kommer ikke til å søke om godkjenning i forbindelse med salget. Dette betyr at annekset både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest datert 20.10.16 vedr. overdekket uteareal. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarerklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektriske varmekabler på bad. Elektrisk oppvarming ellers. Varmepumpe i leilighet og i annekset.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 488 pr. år Dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr. 14 856,-. Denne fordeles etter eierbrøk mellom eierseksjonene.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Polisenummer: 8730416

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 046 902,- Som sekundærbolig Kr. 3 978 226,-

SAMEIE

,

Eierseksjonssameiet består kun av to enheter og er ikke videre organisert. Det foreligger vedtekter, men ikke husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette.

FORRETNINGSFØRER

Grunnet sameiet størrelse er det ikke engasjert noen forretningsfører.

STYREGODKJENNING

Det kreves ikke styrets godkjenning ved eierskifte.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør med rør-i-rør system.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Stakeluke er plassert i kjeller.

Varmtvannsbereider på 198L (fra 2004) plassert i kjeller.

Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.

Varmepumpe i annek.

DYREHOLD

Det fremkommer ingen restriksjoner mot dyrehold i sameiets vedtekter. Husordensregler er ikke fastsatt.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger dersom annet ikke er opplyst.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/ salgsoppgave med vedlegg.

Salgsoppgaven er gjennomgått og godkjent av selger.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad datert 11.03.24. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Fra grunnbok:
2004/10952-2/102 Erklæring/avtale
Tinglyst: 29.06.2004
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

2004/10952-1/102 Seksjonering
Tinglyst: 29.06.2004
opprettet seksjoner:
snr: 1
formål: Bolig
sameiebrøk: 45/100
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Stavanger kommune.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kommuneplaner:
ID: 129K
Navn: Stavanger sentrum
Plantype: 21 - Kommunedelplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03/11/2019
Bestemmelser 129K.pdf
Hensynsonenavn: H570_
Kpangitthensyn: 570 - Bevaring kulturmiljø
Kparealformal: 1130 - Sentrumsformål

ID: KP 2023-2040
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11/11/2022

Reguleringsplaner:
ID: 1260
Navn: St. Hansgården
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 12/11/1989

ID: 2134
Navn: Reg.plan for Nedre Blåsenborg - Verket.
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 05/14/2007
Bestemmelser: Retningslinjer for Trehusbyen

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
ID: 2770
Navn: Verksgata 29 - 31 og Store Skippergate 1
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 2 - Planforslag
Ref. Stavanger kommune: " Planforslaget legger til rette for ny næringsbebyggelse, nytt friområde og en ny tverrforbindelse gjennom kvartalet."

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 69 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 790 000,-))

kr 70 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 860 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 870 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 500)
Visningshonorar (Kr.5 500)
Fotograf (Kr.6 500)
Markedspakke 1 (Kr.19 900)
Oppgjør (Kr.6 900)
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 790 000,-) (Kr.40 000)
Tilrettelegging (Kr.7 000)
Totalt kr. (Kr.92 300)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

54-24-0087

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må

legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i

forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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 avtalte 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at

transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Rogaland Eiendomsmegling AS
EIE Stavanger RE
Org. nr: 991089888
Niels Juels gate 50
4008 Stavanger
Tlf: 51 90 57 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner Håkon Hovland

SAKSBEHANDLERE

Håkon Hovland
EIE Stavanger RE
Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner
Mob: 95 02 71 28 / E-post: hah@eie.no

DITT NYE
HJEM?





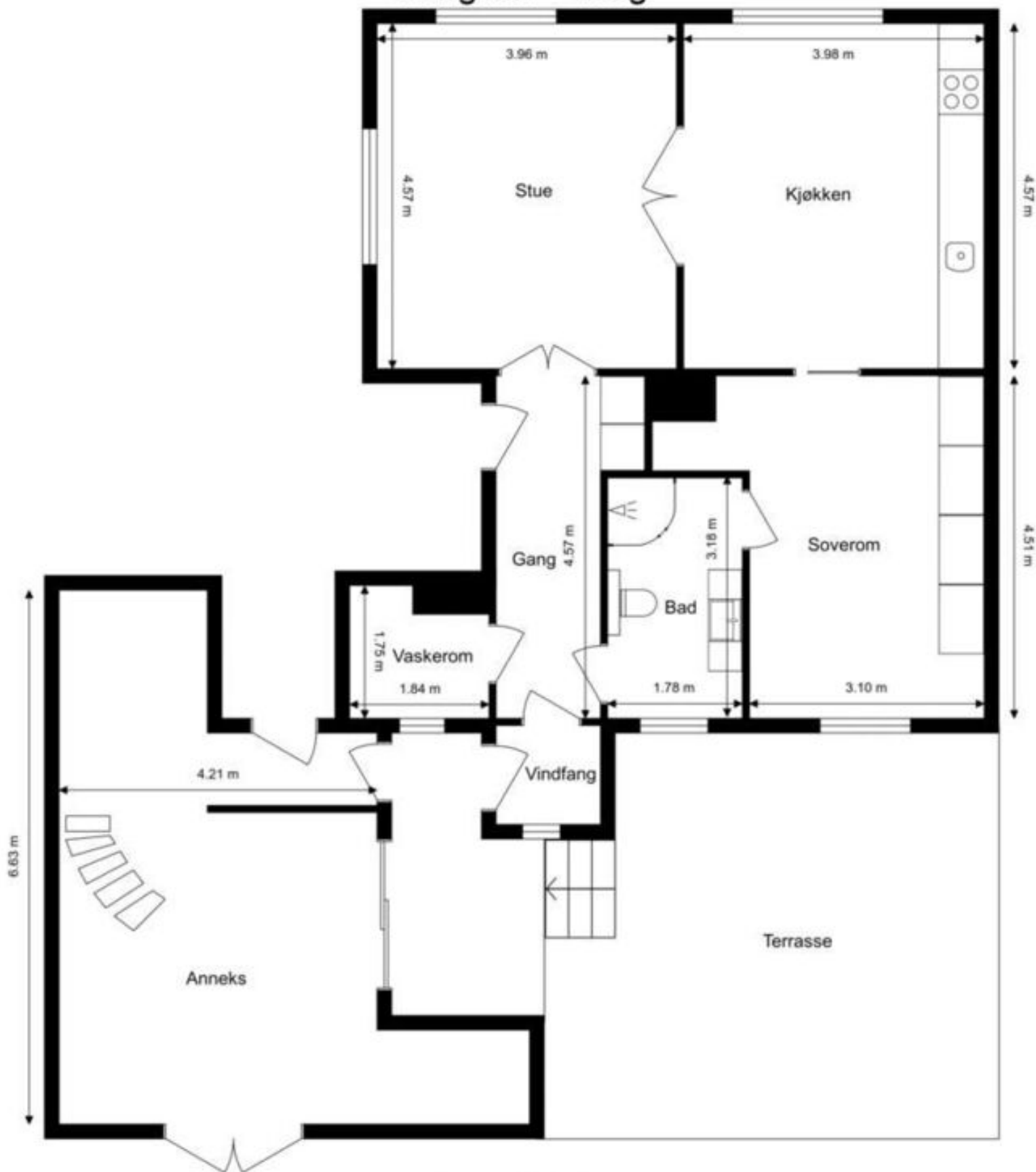






Store Skippergate 6, 4013 Stavanger

Leilighet - 1.etg



Ordernr. 15053946

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com









































NOR
ALARM





















INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Store Skippergate 6
4013 Stavanger
Gnr./Bnr.: 52/521
Seksjonsnr. : 1
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 95 m²

Totalt bruksareal (BRA): 95 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.04.2024
Referansenummer	15053946
Meglerforetakets oppdragsnummer	54-24-0087
Hjemmelshaver/selger	Cathrine Bjerga-Spigseth/Kjøstel Spigseth
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Cathrine Bjerga-Spigseth
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	18.04.2024 15:04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Store Skippergate 6
Postnummer/sted	4013 Stavanger
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	52/521
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 203 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1910		

Byggemåte

Leilighet.
Del av tomannsbolig. Tomt opparbeidet med terrasse på terreng. Felles trappeoppgang. Integrert anneks.

Boligbygg oppført i 1910. Grunnmur av naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss og trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Pulttak i trekonstruksjoner over anneks (ikke besiktiget). Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler på bad. Elektrisk oppvarming ellers. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje og består av:
Gang,
stue,
kjøkken,
soverom,
bad,
vindfang og vaskerom.

Utgang fra vindfang til terrasse og anneks.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Ventilasjon	9	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater himling	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Overflater gulv	9	Kr 0 - 10 000
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	10	
		Overflater vegger	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	10	Kr 10 000 - 50 000
Kjøkken		Vannrør	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Innredning	11	
		Annet	11	Kr 0 - 10 000
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 1.etg		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	13	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	Kr 0 - 10 000
Brann		Brannskiller	14	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	14	Kr 0 - 10 000
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak		Konstruksjon	15	
		Takvindu/Overlys	15	Kr 10 000 - 50 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	70	25		95	41
	Gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og vindfang.	Anneks.			Terrasse.
SUM	70	25		95	41
Total bruksareal: 95 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av anneks og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen. Anneks har et totalt gulvareal (GUA) på 31 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde i hems er kun 25 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m2. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

Terrasse i 1 etasje oppmålt til 41 m2 (TBA).
Leiligheten inneholder 70 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad.

Fra 2004.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
1 sluk.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med piggi i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	Ventilasjon	Gjennomføring av ventilasjonsrør fra mekanisk vifte og ut forbi ytterveggen er ikke tilfredsstillende. Kan forårsake fuktskader/kondensproblematikk. Utbedring bør påregnes. Mekanisk vifte bør renses.
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
		Sanitærutstyr / innredning	Servant har sprekkriss i porselen. Utskifting bør påregnes. Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Overflater vegger	Flisearbeid på bad har en ufagmessig utførelse (rundt vegghengt toalett f.eks). Det er riss/sprekker i veggfliser ved vannrørgjennomføringer under servant. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
		Overflater himling	Det er fuktmerker/misfarging i himlingen i området rundt downlights. Kan skylles kondens. Ytterligere undersøkelser vedrørende kondensproblematikk bør påregnes.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornyng av slukmansjett og klemring bør påregnes. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vannrør er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er observert tegn til fuktmerker/misfarging ved downlights i himling. Det er ikke foretatt demontering av utstyr, eller inspeksjon inne i konstruksjonen. Bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er stedvis motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling. Til informasjon: Lokalfall i dusjsonen ble målt på tilfeldig sted og målingen viste en høydeforskjell på ca. 17mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 3	Overflater gulv	Det er omfattende sprekker i fliser ved sluk og på utsiden av dusjsonen. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Skade må utbedres. Sjablommessig prisanslag gjelder utskifting av knust fliser. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Våtrom - Vaskerom

Med grunnstammen fra byggeår. Oppgradering i 2004.
Flislagt gulv.
Malte flater og tapet på vegger.
Malte flater i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
1 sluk.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstlighet for rengjøring

 TG 2	Ventilasjon	Ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Overflater vegger	Det er stedvis riss/sprekker i veggfliser (mellom dør og vaskemaskin f.eks). Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Det registreres stedvis motfall (3mm) rundt sluk. Fallforholdet fører ikke til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes.
 TG 3	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Dette kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Årsak må avklares og videre fuktilførsel må stoppes. Sjablongmessig prisanslag gjelder reparasjoner til sprekket veggfliser/tettesjikt og nytt elastiske fuger. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Kjøkken

Innredningen er fra 2014.
Glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med kjøkkenarmatur.
Stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn og platetopp.
Integrert kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Malte flater på vegger og i himling.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Avløpsrør - Ventilasjon

 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Overflater vegger	Reparasjon på vegg er ikke malt. Maling av vegg overflater bør planlegges.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje/skader. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen har stedvis slitasje og fronter har behov for justering. Utbedring bør vurderes.
 TG 3	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres. Sjablongmessig prisanslag gjelder montering av komfyrvakt. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, heltregulv og laminat. Malte flater på vegger og i himling. Heltre innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i soverom. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Veggoverflater stedvis bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Varmeskade i gang ved lys. Utbedring bør påregnes.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdører og dørkarmer bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Ildsted fjernet.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen

 Skorsteiner inne i boligen Selger opplyses at ildsted var fjernet og aldri brukt. Skorstein/pipe og røykrørsinnføring bør inspiseres av kvalifisert firma før installasjon av nytt ildsted.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i anneks av tre og metall.

 **TG 2** Innvendige trapper TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - 1.etg

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom.

 **TG 2** Skjevhetsmåling Største målte avvik er målt i soverom. Avviket er målt til 22 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluke er plassert i kjeller.
Varmtvannsbereder på 198L (fra 2004) plassert i kjeller.
Mekanisk avtrekk på våtrom med avtrekksvifte.
Varmepumpe i anneks.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	Det er ikke kjent om det er foretatt service på varmepumpe. Anlegget kan derfor ha avvik og behov for reparasjoner/utskiftninger. Det anbefales inspeksjon og utarbeidelse av dokumentasjon fra fagperson.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen til 2,35 meter.

Radon

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	-------	--

Andre forhold - Borebille/maur.

Se selgers egenerklæring punkt 9 og 28.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: ja. Ved lys i gang.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: vet ikke.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei, ikke siden montering av nytt kjøkken.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: ja. Lys i gang.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ventilator skal utskiftes før overtakelse. Fryseboks har problemer med is på elementer. Ellers ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Ifølge huseier har det vært varmgang i det elektriske anlegget (lys i gang).

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget (oppgradering i 2004) som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for elsjekk.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier



TG 3

Brannskiller

Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendige fasader av murpuss.



TG 3

Fasader inkl. kledning

Trekledning/listverk ved anneks er stedvis råteskadet og sterkt malingslitt.

Råteskader må utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er observert sprekker i fasaden, armeringskorrosjon er påvist (ved fortau f.eks). Skade må utbedres. Spesialkompetanse bør innhentes for å avdekke skadeårsak og omfang. Tiltak må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelse og kartlegging av omfanget.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Dører og vinduer

Vinduer og dører fra ukjente årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Sprekket glass i vindu til kjeller. Utsifting av glass bør påregnes. Ytterdører bærer preg av slitasje og elde. Basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. Råteskade observert i karm/dørterskel til dør fra kjeller til terrasse. Utsifting/utbedring bør påregnes.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon (ikke besiktiget). Utvendig belagt med takstein.
Yttertak over anneks av pulttakskonstruksjon. (Ikke besiktiget). Utvendig belagt med takpapp.

 TG 2	Konstruksjon	Fuktskader observert i treverk/undertak i anneks fra tidligere lekkasjer/ før nye takteking. Utført fuktmåling med fuktindikasjonsinstrument Protimeter MMS2 med pigg og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved skader. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 3	Takvindu/Overlys	Påvist sprukket glass i lysåpning mellom anneks og vindfang. Lekkasje må stoppes. Utsifting av glass må påregnes. Sjablommessig prisanslag gjelder utsifting av skadet glass. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
 TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Taktekking er ikke undersøkt grunnet tilkomst/sikkerhetsmessige forhold.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke inspisert kun fra bakkeplan grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra vindfang og anneks til markterrasse på ca 41 m2.
Terrasse i trekonstruksjoner med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	
---	---	--

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i naturstein med murpuss.

	TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur ved kjellerdør. Eksakt årsak er ikke kjent. Utbedring bør påregnes.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
		Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende tomt.

	TG 2	Helhetsvurdering	Drenerings funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen og i yttervegg i anneks som tilsier funksjonssvikt. Drenerings alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.
--	------	------------------	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Seksjonering tegninger fremlagt, datert 20.01.2004. Forandrings tegninger fremlagt, datert 4.12.47.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende parkett datert 19.11.13.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 17.01.2014 , arbeidene gjelder endring. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 2/7-21 , arbeidene gjelder målerbytte. Det er fremlagt sluttkontroll, datert 08.01.2014 , arbeidene gjelder endring. Det er fremlagt risikovurdering, datert 08.01.2014 , arbeidene gjelder endring. Samvarserklæring mangler på deler av anlegget (oppgraderinger utført i 2004).
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Det er ikke kjent om det er utført tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 27.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

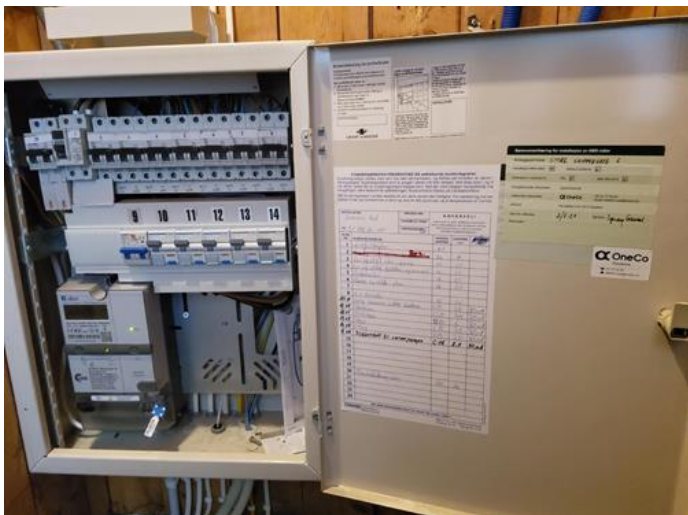
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.]



Våtrom - [Sluk i vaskerom.]



Kommentar - [Fuktmåling vaskerom fra trappeoppgang.]



Kommentar - [Sluk i dusjsonen.]



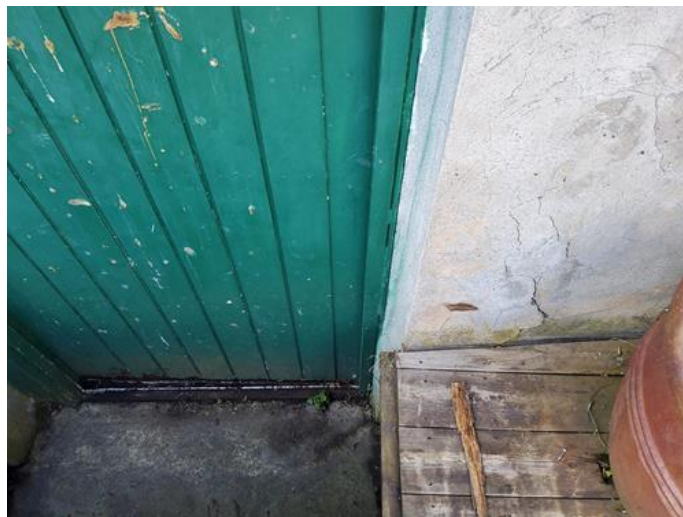
Kommentar - [Fuktmåling bad ved sluk fra kjeller.]



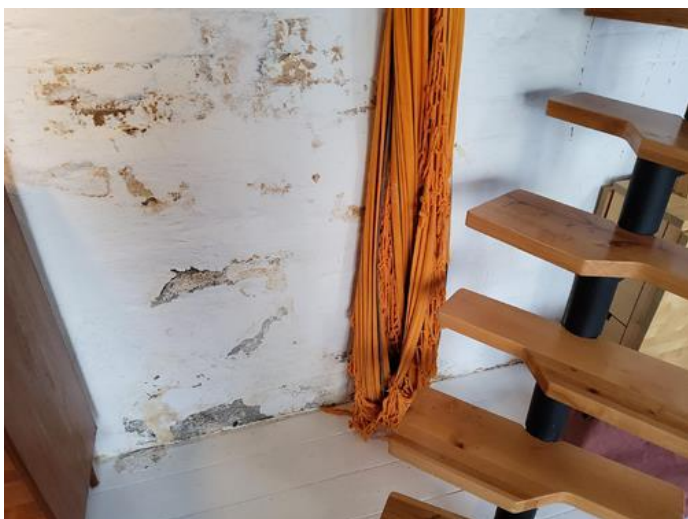
Kjøkken - [Vannrør er ikke plugget mot varerør.]



Kommentar - [Sprekker/avskalling i murpuss ved ventil fra bad.]



Kommentar - [Sprekker i murpuss på grunnmur. Råteskader i dør/karm til kjeller.]



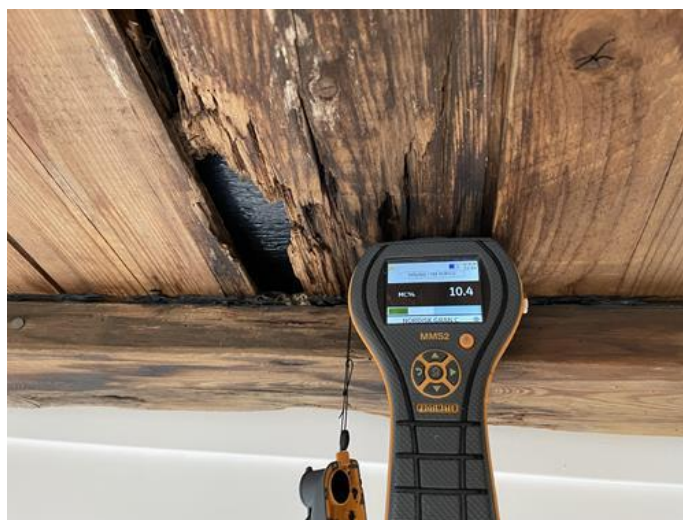
Kommentar - [Saltutslag på murvegg i anneks.]



Kommentar - [Malingslitt/råteskadet og manglende kledning ved anneks.]



Kommentar - [Sprekker i fasaden på fremsiden. Rust på armeringsjern i murpuss observert.]



Kommentar - [Fuktmåling ved skadet område i undertak i anneks.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Rogaland Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	54240087
Adresse	Store Skippergate 6		
Postnr.	4013	Sted	Stavanger
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	8730416
Selger 1 Fornavn	Cathrine	Etternavn	Bjerga-Spigseth
Selger 2 Fornavn	Kjøstel	Etternavn	Spigseth

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar sprekk i fliser på bad

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar tett sluk på kjøkken, vask på bad

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rogaland renovasjon A/S

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

åpnet rette rør med spylemaskin/ sugemaskin

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar råkjeller

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar gammelt hus, skjeve gulv og vegger, sprekker i kledning/mur puss på hus,
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar kjenner ikke til sopp/råteskade inne i leilighet men vegg i aneks
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar har vert Maur tidligere, og borebiller i kjeller
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar ikke i leilighet men i ankes, vindu i kjeller, dør kjeller, dør aneks
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Harestad Eleetrisk
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Elektriker,
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Harestad eletrisk
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: lagt opp ekstra strøm på kjøkken og varmepumpe
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar servise på varmepumpe
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vindu ute i ankes
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar varmepumpe som er montert på utsiden av aneks mot lille skippergate
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Kartverket

EIE STAVANGER RE
NIELS JUELS GATE 50
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 54-24-0087 (Håkon Hovland)
Vår referanse: 3420881/23481399
Bestilling: C3 2024-03-11 (4) 41

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10952	102	29.6.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	52	521	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Side 1 av 9

KRISTIN & MASOUD RAHKEINI

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/roseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

NEDRE STRANDGT. 74
4005 STAVANGER

29 JUN 2294

SYAVANGER BYFOGDENBRET Arbeidsveileder

ATOKNR: 10954

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

4. Eiendommen

Data: 20 JAN, 2024

S.nr. 04/00844 J. nr. 03395/04

Avd. KB Arkivkod: L 36 52/52

Kommunenr	Kommunens navn
1	Ålesund
2	Alstahaug
3	Andøy
4	Arctic
5	Bæverfjord
6	Bæverfjord
7	Bæverfjord
8	Bæverfjord
9	Bæverfjord
10	Bæverfjord
11	Bæverfjord
12	Bæverfjord
13	Bæverfjord
14	Bæverfjord
15	Bæverfjord
16	Bæverfjord
17	Bæverfjord
18	Bæverfjord
19	Bæverfjord
20	Bæverfjord
21	Bæverfjord
22	Bæverfjord
23	Bæverfjord
24	Bæverfjord
25	Bæverfjord
26	Bæverfjord
27	Bæverfjord
28	Bæverfjord
29	Bæverfjord
30	Bæverfjord
31	Bæverfjord
32	Bæverfjord
33	Bæverfjord
34	Bæverfjord
35	Bæverfjord
36	Bæverfjord
37	Bæverfjord
38	Bæverfjord
39	Bæverfjord
40	Bæverfjord
41	Bæverfjord
42	Bæverfjord
43	Bæverfjord
44	Bæverfjord
45	Bæverfjord
46	Bæverfjord
47	Bæverfjord
48	Bæverfjord
49	Bæverfjord
50	Bæverfjord
51	Bæverfjord
52	Bæverfjord
53	Bæverfjord
54	Bæverfjord
55	Bæverfjord
56	Bæverfjord
57	Bæverfjord
58	Bæverfjord
59	Bæverfjord
60	Bæverfjord
61	Bæverfjord
62	Bæverfjord
63	Bæverfjord
64	Bæverfjord
65	Bæverfjord
66	Bæverfjord
67	Bæverfjord
68	Bæverfjord
69	Bæverfjord
70	Bæverfjord
71	Bæverfjord
72	Bæverfjord
73	Bæverfjord
74	Bæverfjord
75	Bæverfjord
76	Bæverfjord
77	Bæverfjord
78	Bæverfjord
79	Bæverfjord
80	Bæverfjord
81	Bæverfjord
82	Bæverfjord
83	Bæverfjord
84	Bæverfjord
85	Bæverfjord
86	Bæverfjord
87	Bæverfjord
88	Bæverfjord
89	Bæverfjord
90	Bæverfjord
91	Bæverfjord
92	Bæverfjord
93	Bæverfjord
94	Bæverfjord
95	Bæverfjord
96	Bæverfjord
97	Bæverfjord
98	Bæverfjord
99	Bæverfjord
100	Bæverfjord

STAVANGER

Gnr

Br

Feston

Spr

52 521

Fødselsnr. Org. nr. (11/9 sifter) ²⁾

Fødselsnr. Org. nr. (11/9 sifter) ²⁾

Nayn

KRISTIN BAHREINI

Ideell andel	1
--------------	---

✓

MASOUD BAHREINI

 $\frac{1}{2}$

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾				
1	B	45/100	D	13				25				37				49			
2	B	55/100		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				160				= nevner:				100							

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



Doknr: 10952 Tinglyst 29 06 2004 Emb 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Slyret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 16/1 - 04	+ Kristin Bahreini + Masoud Bahreini	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sled, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
52	521		1.2	Stavanger kommune
Dato		Stempel og underskrift		
27/6-04		 John Hansen		

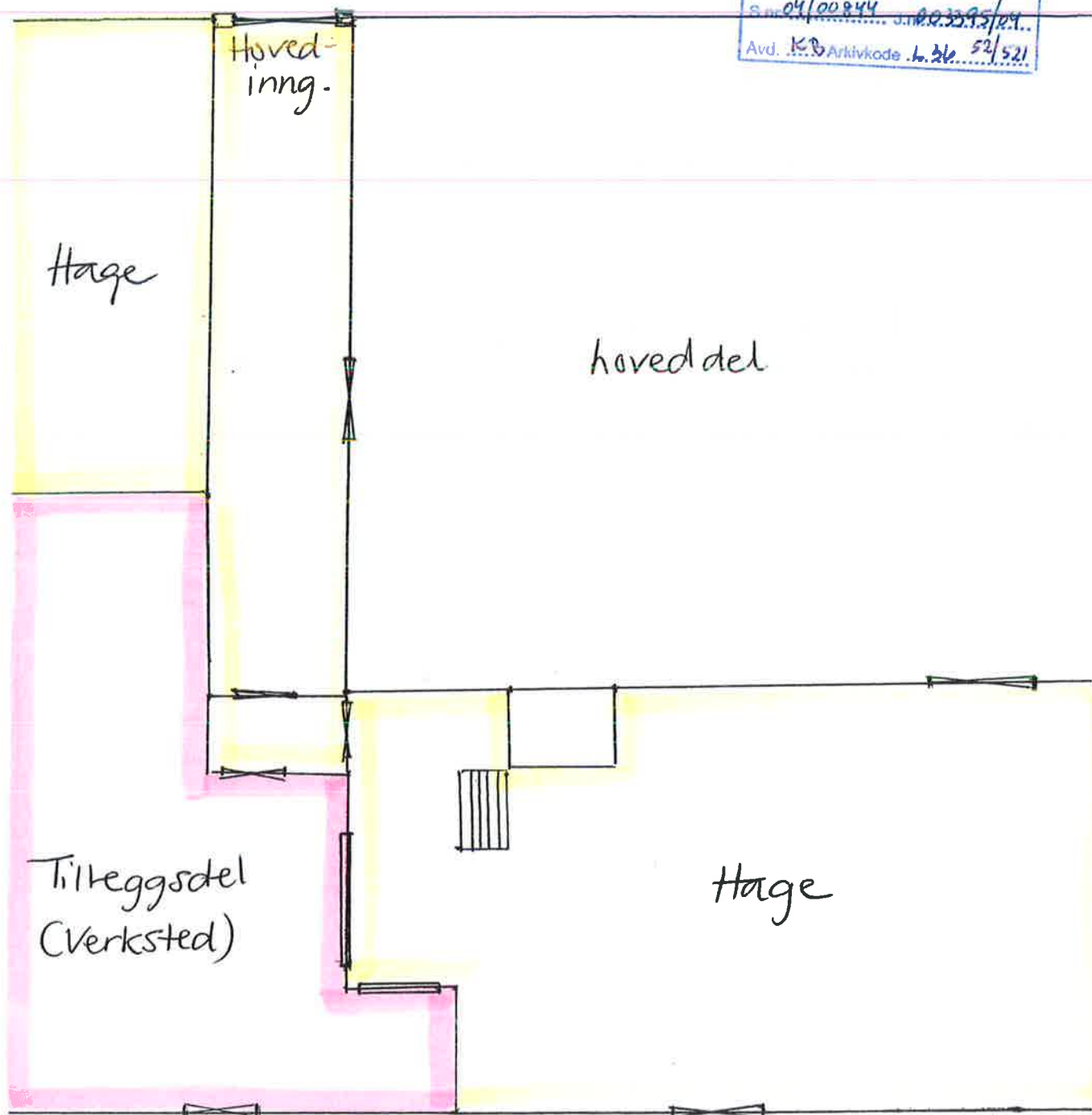
Noter:

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

STORE SKIPPERGT. 6

S 1/6

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	20 JAN. 2004
S.nr.	04/00844 J.nr. 003595/04
Avd.	K.B. Arkivkode L. 36 52/521

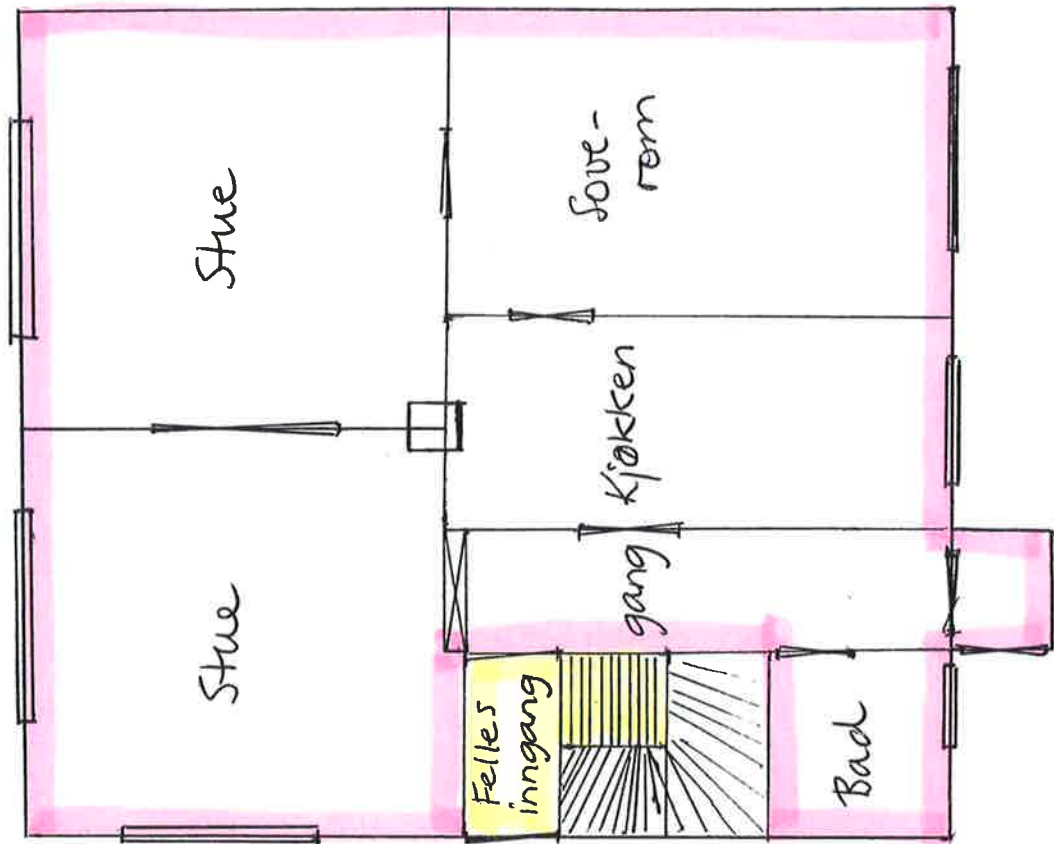


Lille skippergt.

2/6

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	20 JAN. 2004
S.nr.	04/00844
J.nr.	003395/07
Avd.	K.B Arkivkode L.36 52/521

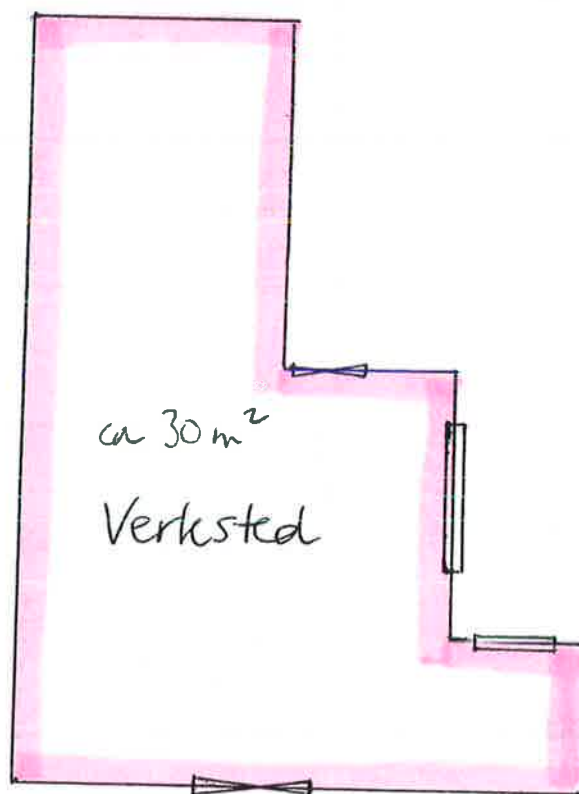
STØKE SKIPPERAT. 6
1. etg - 5NR 1
85 m²



Store skippergt. 6
(SNR 1)

3/6

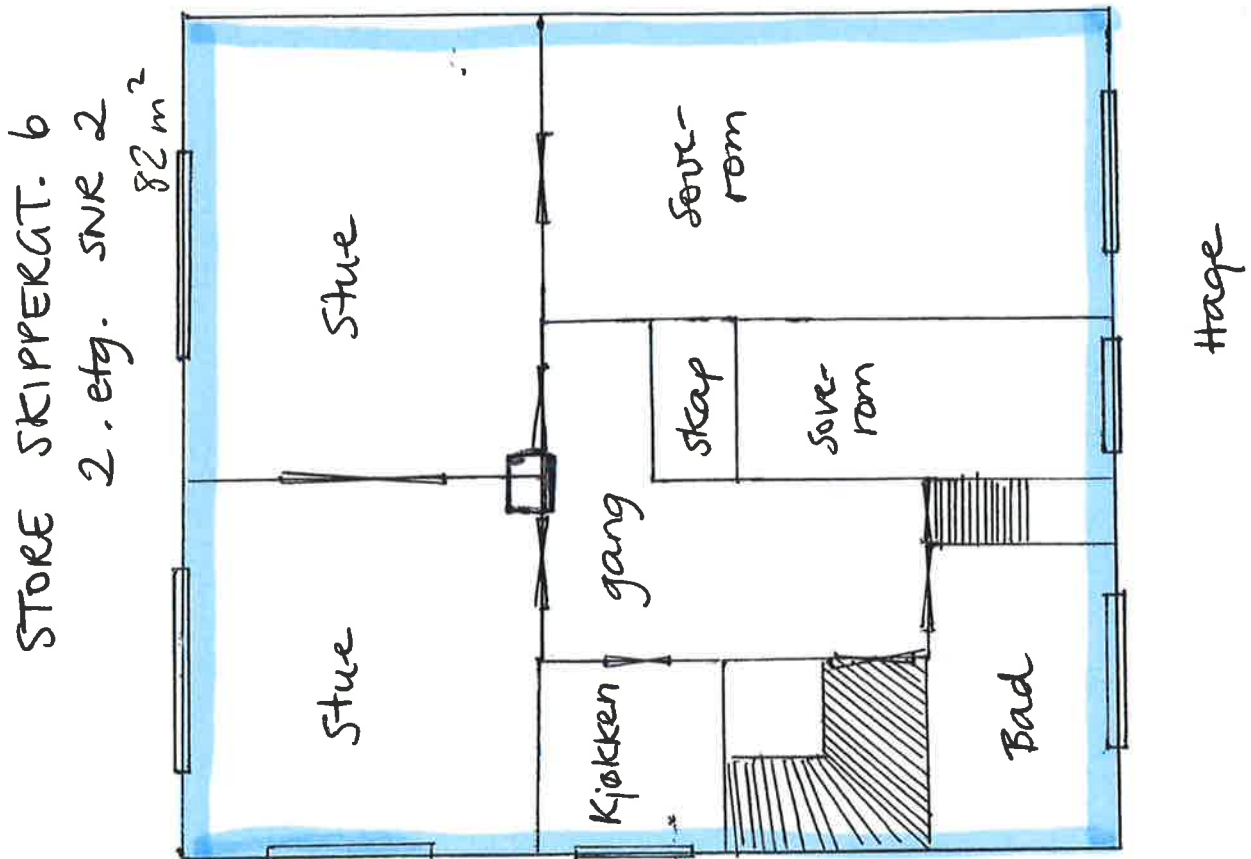
STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	20 JAN. 2024
S.nr.	04/00844 J.nr. 003395/04
Avd.	KB Arkivkode L36 52/521



Lille skippergt.

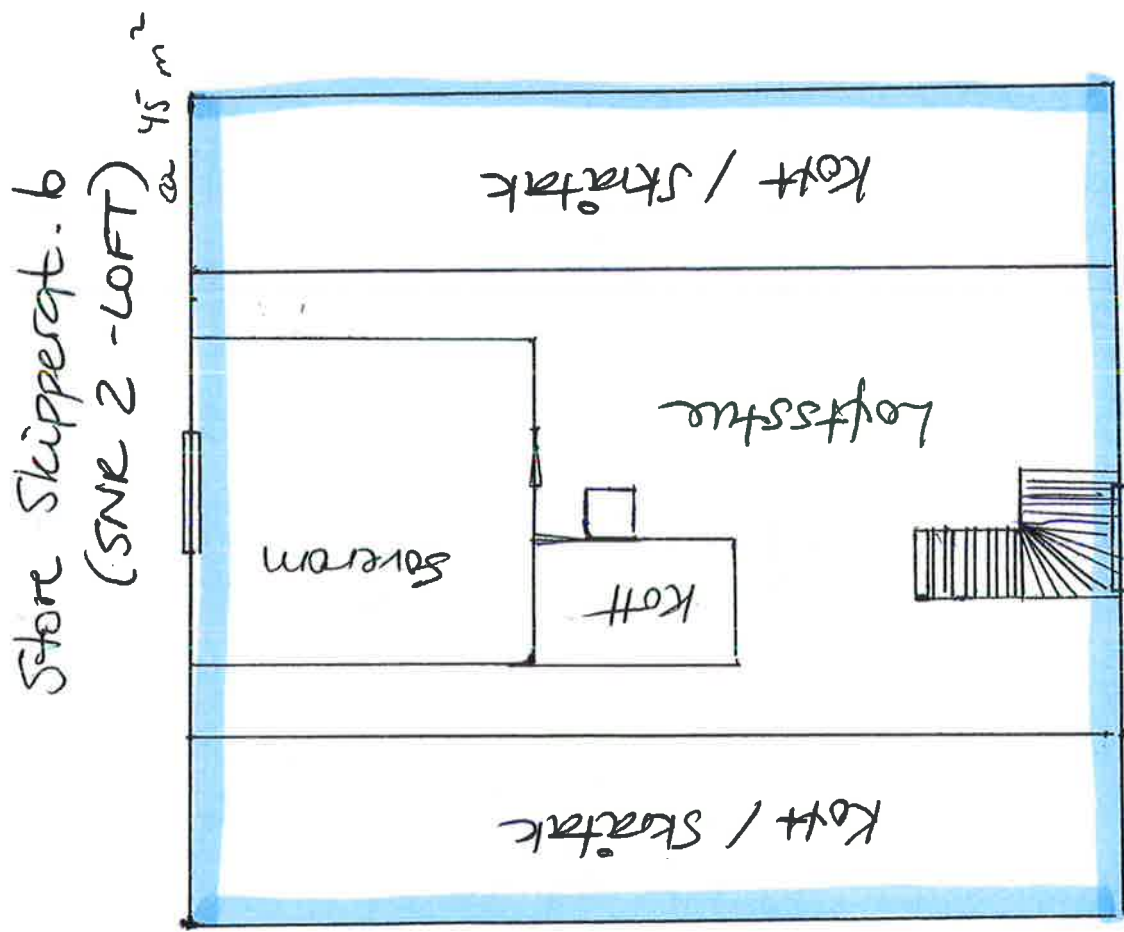
4/6

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	20 JAN. 2004
S.nr.	04/00.844 J.nr.00.3.395/04
Avd.	K.B. Arkivkode L36 52/521



5/6

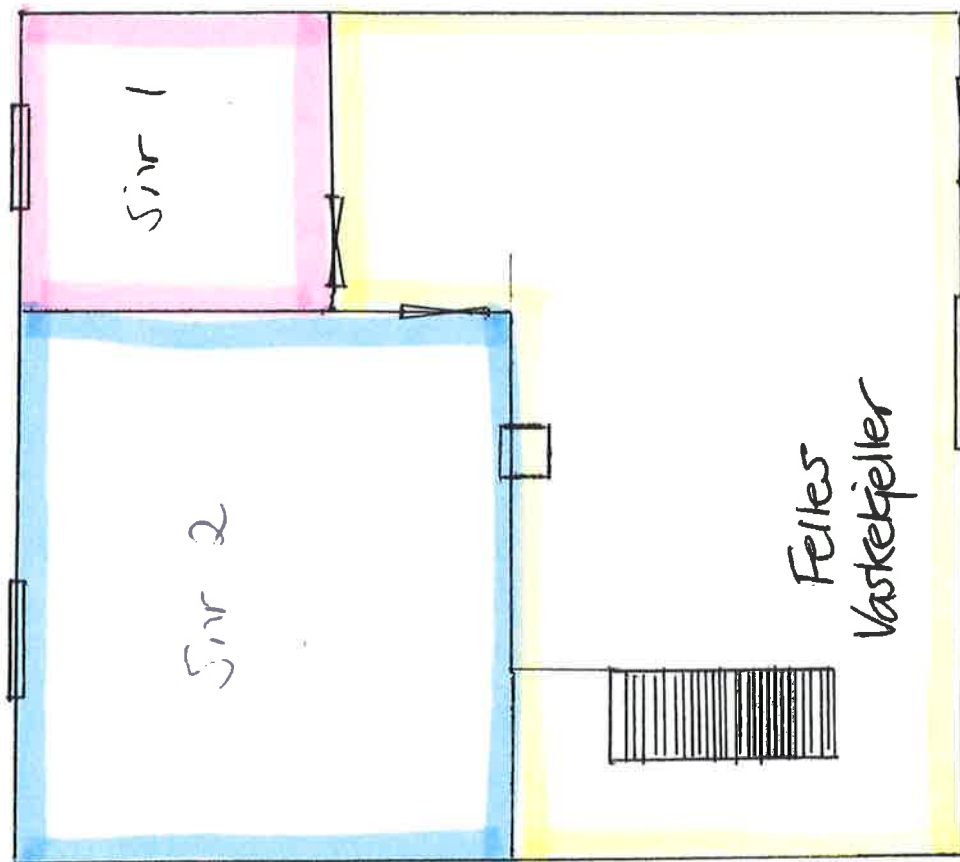
STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	20 JAN. 2004
S.nr.	04/00844 J.nr. 003395/04
Avd. K.B	Arkivkode L36 52/52/



6/6

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato:	20 JAN. 2004
S.nr.	01/00844 J.no 03395/04
Avd.	K.B Arkivkode 1.36 52/521

Stor Skippergt. 6

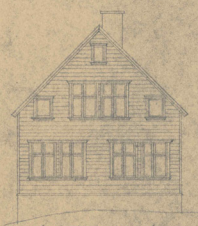


Forandring av Store Skippergate nr 6 Huseier Herr Chr. Davidsen

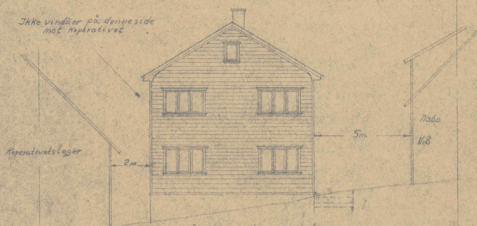
Målestokk 1:100

STAVANGER BYGNINGSRÅD

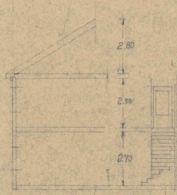
172/47



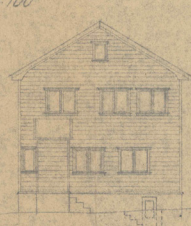
Foran med Store Skippergate for forandringen



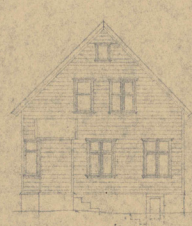
Foran med Store Skippergate



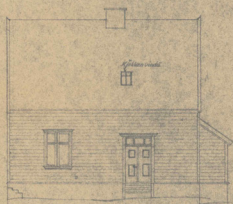
Side nr 6



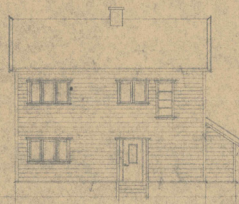
Foran med nydeling efter forandringen



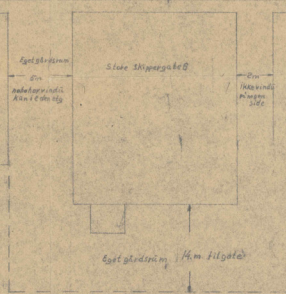
Foran med nydeling efter forandringen



Foran med forandringen



Side nr 8



Store Skippergate

Side nr 6

Foran med nydeling

Foran med nydeling

Foran med nydeling

Foran med nydeling

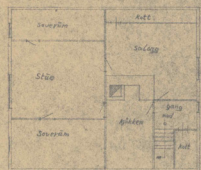
Foran med nydeling

Foran med nydeling

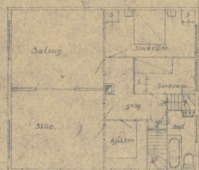
Foran med nydeling

Foran med nydeling

Foran med nydeling



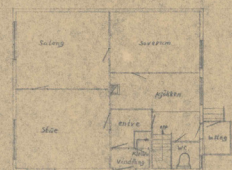
Plan av Side nr 6 for forandringen



Plan av Side nr 6 efter forandringen



Side nr 6 plan for forandring



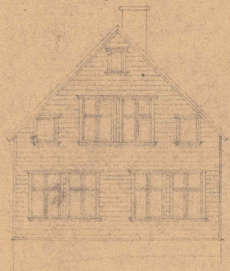
Side nr 6 plan efter forandring



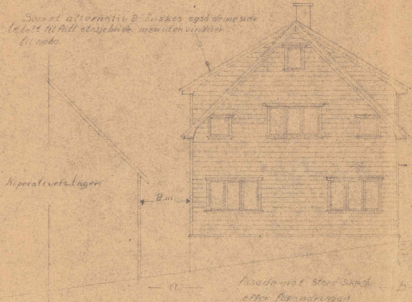
Plan av Side nr 6 efter forandringen

Forandring av Store Skippergata nr 8. Huset. Hjem. Ole. Davidsen

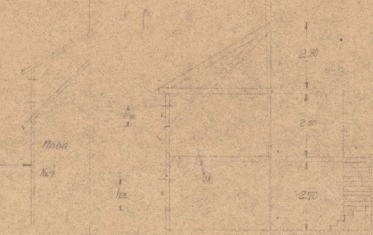
STAVANGER BYGNINGSRÅD 4/20/14
Målestokk 1:100



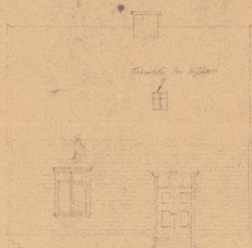
Front og Store Skippergata
for forandringen



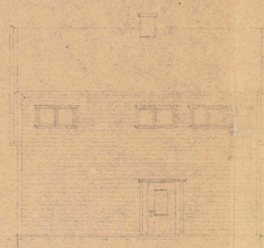
Side og Store Skippergata
etter forandringen



Snitt a-b



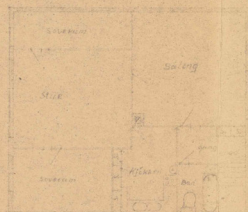
Front og Store Skippergata
etter forandringen



Side og Store Skippergata
etter forandringen

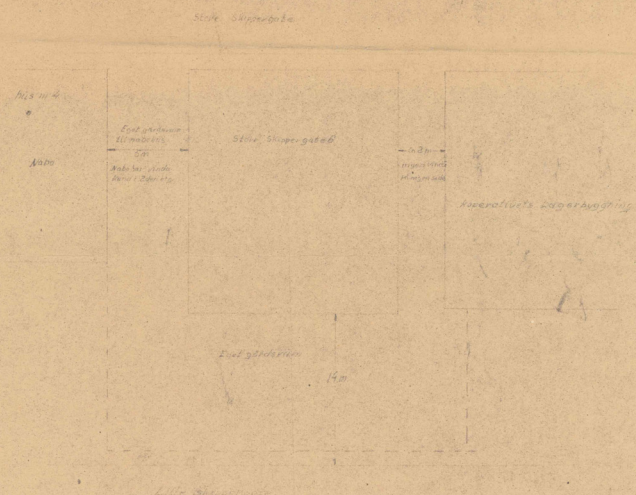


Floerplan og Store Skippergata
etter forandringen



Floerplan og Store Skippergata
etter forandringen

Situasjonsplan





Hans Christoffer Lauritzen
Store Skippergate 6
4013 STAVANGER

Dato: 20.10.2016
Saksnummer: 16/27743-2
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 52/521 - Store Skippergate 6 - overdekket uteareal

Byggestedsadresse	Store Skippergate 6
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Cathrine Bjerga -Spigseth, Hans Christoffer Lauritzen, Kjøstel Spigseth

Vi viser til din søknad om ferdigattest mottatt 12. oktober 2016.

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 11. mai 2015.

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

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	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42



**VEDTEKTER
FOR SAMEIET STORE SKIPPERGATE 6**

1. NAVN, EIENDOM OG EIERFORM

Sameiets navn er Sameiet Store Skippergate 6. Sameiet Store Skippergate 6 er eiendommen gnr. 52 bnr. 521 i Stavanger kommune.

Sameiet er et eierseksjonssameie bestående av to boligseksjoner. Snr. 1 ligger i første etasje og snr. 2 ligger i andre og tredje etasje. Sameiebrøken utgjør 45/100 for snr. 1 og 55/100 for snr. 2.

2. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Vedlikehold av fellesarealer, herunder vedlikehold av bygningskroppen, påhviler sameierne i fellesskap, med mindre annet fremgår av disse vedtekter eller sameierne blir enige om annet. Kostnader til vedlikehold av fellesareal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 4. nedenfor. Sameierne er enige i at den enkelte seksjon er ansvarlig for egne vinduer tilknyttet egen leilighet.

3. RETT TIL BRUK AV UTENDØRSAREAL

3.1 Fordeling av bruk

Sameiet har to felles utearealer: terrassen på baksiden av huset og hagen (nå plattingen med hekk) framme ved inngangspartiet.

Snr. 1 har enerett til eksklusiv bruk av terrassen på baksiden av huset. Snr. 2 har likevel gjennomgangsrett mellom kjellerdør og porten ut mot Lille Skippergate og porten ut til fremsiden når det skulle være nødvendig.

Snr. 2 har enerett til eksklusiv bruk av hagen/plattingen på fremsiden av huset ved inngangspartiet. Det er snr. 2 som har bygget plattingen og tatt kostnadene med denne.

3.2 Bruk og vedlikehold

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å sørge for og bekoste vedlikehold av den del av utendørsarealet som seksjonen har enerett til bruk av. Utearealet skal fremstå som vedlikeholdt og ryddig. Uteområdene skal ikke over lengre perioder brukes som lagringsplass eller annet som kan virke negativt på boligens inntrykk og verdi.

Utearealet skal ikke brukes på en sjenerende måte. Større sosiale sammenkomster på utearealet skal varsles på forhånd. I ukedager skal seksjonseierne sørge for ro på utearealet sitt etter kl. 23.00.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, slik som forsikring av bolig. Felleskostnader fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

16:10

4G



Vedtekt2.jpg



Side 2 av 2

5. SALG, PANTSETTELSE OG ANDRE RETTSLIGE DISPOSISJONER

Ved salg av en eierseksjon plikter selger å sørge for at ny eier gjøres kjent med og aksepterer de vedtekter som til enhver tid er gjeldende. Seksjonseierne kan fritt omsette, leie ut eller pantsette sin seksjon.

6. SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av to medlemmer, med en representant fra hver av eierseksjonene.

7. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Hvis ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

For snr. 1

Stavanger 4.10.23
Cathrine Bjerga Spigseth
Navn: Cathrine Bjerga-Spigseth
Sted, dato: Stavanger, 4. 10. 2023

For snr. 2

Sofie H. Svanes
Navn: Sofie Høiberg Svanes
Sted, dato: Stavanger, 4. 10. 2023

Adresse: Store Skippergate 6, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/521/0/1
Dato: 2024-03-11
Målestokk: 1:1,000





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Utskriftsdato

11.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stavanger kommune

Kommunenr	1103	Gårdsnr	52	Bruksnr	521	Festenr	0	Seksjonsnr	1
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner under arbeid
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner i vannsøylen
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	129K
Navn	Stavanger sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/11/2019 00:00:00
Bestemmelser	129K.pdf
Delarealer	
Areal	203.33 kvm
Hensynsonenavn	H570_
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	203.33 kvm
Omrnavn	BS28
Kparealformal	1130 - Sentrumsformål
Id	KP 2023-2040

Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	11/11/2022 00:00:00	
Bestemmelser	Vedlegg 3 bestemmelser og retningslinjer 19.06.2023.pdf	
Delarealer		
	Areal	203.33 kvm
	Hensynsonenavn	H570_23
	Kpangittthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
	Areal	203.33 kvm
	Omrnavn	SF1
	Kparealformal	1130 - Sentrumsformål

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1260	
Navn	St. Hansgården	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12/11/1989 00:00:00	
Bestemmelser	1260.pdf , Retningslinjer for Trehusbyen.pdf	
Delarealer		
	Areal	0.37 kvm
	Feltnavn	
	Regform	660 - Bevaringsområder
	Areal	195.32 kvm
	Feltnavn	1b
	Regform	110 - Boliger
	Areal	0.37 kvm
	Feltnavn	1c
	Regform	990 - Annet kombinert formål

Id	2134	
Navn	Reg.plan for Nedre Blåsenborg - Verket.	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05/14/2007 00:00:00	
Bestemmelser	2134.pdf , Retningslinjer for Trehusbyen.pdf	
Delarealer		
	Areal	7.64 kvm
	Feltnavn	
	Regform	322 - Gangvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2770
Navn	Verksgata 29 - 31 og Store Skippergate 1
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Store Skippergate 6, 4013 STAVANGER

Gnr/Bnr: 52/521/0/1

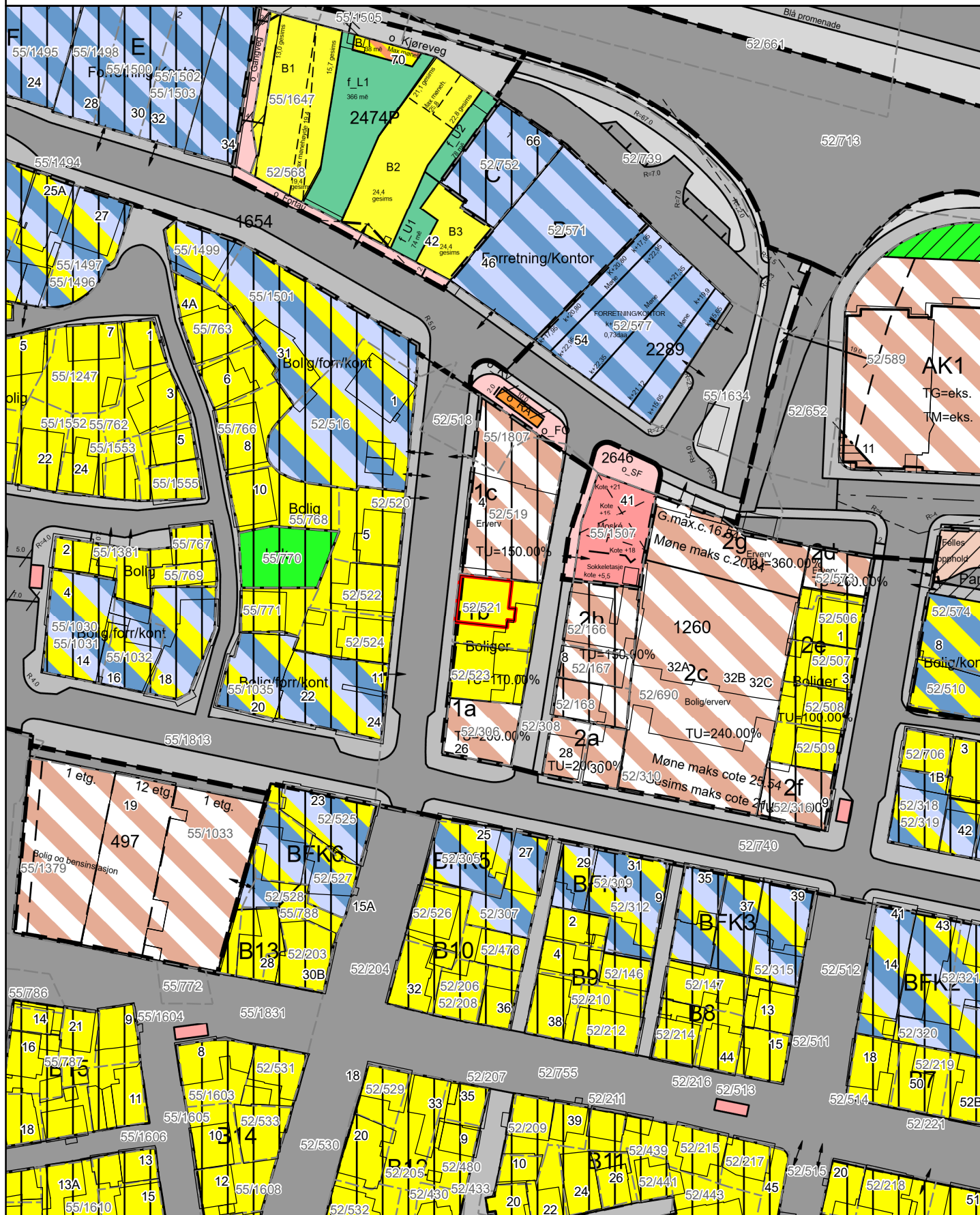
Dato: 2024-03-11

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1260

Ikkrafttreddsedato: 11.12.1989

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1260 FOR KVARTALENE BEGRENSET AV PEDERSGATA, STORE SKIPPERGATE, VERKSGATA OG ST. HANS GATE

Datert 09.05.1989.

Revidert 04.10.1989.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 11.12.1989 i medhold av plan og
bygningsloven § 27-2.1

- Pgf. 1. Reguleringsplanens målsetting er: å legge forholdene til rette for rehabilitering og videreutvikling av boligmiljøet som en fortsettelse av planen for Nedre Blåsenborg-Verket, både ved fornying i bygningsmassen og standardheving i det ytre miljøet. Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Pedersgata.
- Pgf. 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.
- Pgf. 3. Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Hvor ikke annet er bestemt, bør byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med målestokken, jfr. fastlagt maks. gesims og mønehøyde i reguleringsplanen. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegninger og/eller snitt.

Boligområde 1 B.

- Pgf. 4. Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervevs- og servicevirksomhet som samtidig fyller disse tre betingelsene:
- a) som ikke er til vesentlig ulemper for beboerne i strøket (jfr. bygn.lovens § 78).
 - b) som i vesentlig grad anses å være et servicetilbud til det nærmeste boområdet.
 - c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Blandet formål område 1 A og 2 A.

- Pgf. 5. Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Minst 50% av brutto golvflate skal nyttes til boligformål.

Spesialområder: 1C, 2B, 2D, 2E og 2F.

- Pgf. 6. Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking bør bebyggelsen såvidt mulig søkes tilbakeført til sitt opprinnelige

utseende. Taktekkingsmaterialet skal være tegl. For trehusbebyggelsen bør avslutning i gavl være vindskier med vannbord. Fasadekledning skal være trepanel eller tegl/pusset mur (f.eks. Little Skippergate 6). Arbeider som vil medføre endringer i fasader og tak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

- Pgf. 7. Helt ny bebyggelse kan tillates i særskilte tilfeller, f.eks. etter brann. Slik ny bebyggelse skal harmonere med ørig bebyggelse når det gjelder fasadeuttrykk, takform, volum og detaljer.

For områdene 2B og 2F gjelder også § 5 for blandet formål. For områdene 1C og 2D gjelder § 5, første avsnitt. For område 2E gjelder også § 4 for boligområde.

Nybygg - blandet formål 2C.

- Pgf. 8. 1. etasje kan kun nyttes til forretning-, kontor-, verksted formål mot Pedersgata.

- Pgf. 9. Det skal legges særlig vekt på tilpassing i forhold til tilgrensende boliger. Det tillates ikke etablert nye avkjørsler til Pedersgata.

- Pgf. 10. Bebyggelsen bør plasseres mot tilstøtende gater, med et indre gårdsrom/fellesareal for opparbeidelse av bl.a. nælekeplass og oppholdsareal (jfr. PBL § 69.3). Uterommet må tilfredsstille kravet om gode lys- og solforhold. Ved evt. bygging inne i kvartalet skal PBL § 70 følges vedr. bygningers avstand fra nabogrense. Bebyggelse i nabogrense kan godkjennes dersom denne tar særlige hensyn til naboeiendommer m.h.t. høydetilpasning og lys-/siktforhold.

- Pgf. 11. Bebyggelsen skal utformes med skråtakflater som harmonerer med tilstøtende bebyggelse. Møne maks. 4,0 m over gesims.

- Pgf. 12. Det skal innpasses gangbro/trapp over E18, forbundet med passasje opp til Pedersgata. Dette må gjøres i samråd med vegsjefen.

- Pgf. 13. Parkering skal dekkes i henhold til veiledende norm for Stavanger kommune i anlegg under bebyggelsen, med adkomst fra Verksgata.

- Pgf. 14. Tekniske anlegg for E-verket, Televerket og for styring/kontroll av tunellen skal innpasses under bebyggelsen ut mot Verksgata. De respektive etater må kontaktes om dette. Adkomsten til disse tekniske rom må tilpasses visuelt miljøet rundt tunellåpningen.

- Pgf. 15. Samtlige leiligheter skal ha areal for utendørs opphold i form av balkong/terrasse, og disse skal ikke ligge i fasader ut mot Pedersgata og Verksgata.

- Pgf. 16. Ved byggeanmeldelse skal bygningsrådet godkjenne opparbeidelsesplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeidelse av gårds plassene, sandlekeplass, oppholdsarealer, beplantning m.m. Situasjonsplanen skal angi grunnmurs-, gesims- og terrenghøyder.

Pgf. 17. Fasadene mot Verksgata og Pedersgata må støydempes slik at innvendig støynivå tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav på 30 dB(A). Leiligheter mot trafikkårene må være gjennomgående.

Fellesbestemmelser.

Pgf. 18. Mindre vesentlige unntak for disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

**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 belegg, 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.

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.

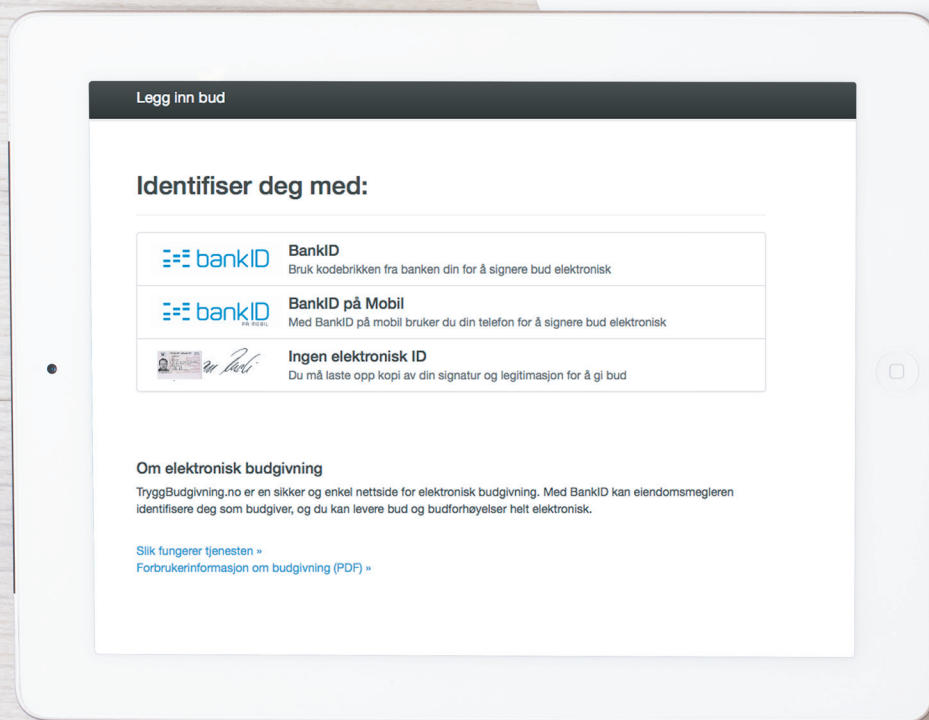
Sosiale funksjoner kan tillates selv om de ikke oppfyller punkt b.

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

Minst 50 % av brutto golvflate skal nyttas 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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3267262/qhysxoaxzm>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Håkon Hovland

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

hah@eie.no

EIE Stavanger RE

Premium rådgivning

EIE Stavanger RE

Møt en eiendomsmegler i Stavanger med høy lokal kunnskap, som kjenner alle bydelene i Stavanger, Randaberg, Sola og Sandnes veldig godt.

Vi i EIE Stavanger kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Tilbakemeldingene fra kundene er at vi skiller oss ut når det kommer til de små tingene som er avgjørende når du skal selge bolig. Eiendomsmeglerne i Stavanger legger mye arbeid i salgforberedelsene og er genuint opptatt av å presentere boligen din på best mulig måte.

Gjengen holder til i Hermetikken på Eiganes, kun 5 minutters gange fra Stavanger sentrum. Her jobber de i lyse og lekre lokaler i et flott verneverdig og nyrenovert murbygg. Faglig ekspertise, kombinert med god takhøyde, stort spillerom og mye humor gjør dette til en bra arbeidsplass hvor de skaper verdier for sine kunder. Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no