



aktiv.

Kirkegata 37, 4006 STAVANGER

Lekker leilighet midt i hjertet av Stavanger sentrum. Heis. Felles takterrasse med flott utsikt.



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 20 596,-
Omkostn.: Kr 98 100,-
Total ink omk.: Kr 3 968 696,-
Felleskostn.: Kr 2 127,-
Selger: Magnar Ur

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1860
BRA-i/BRA Total 61/63 kvm
Tomtstr.: 1673.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 530
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1413250061

Lekker leilighet midt i hjertet av Stavanger sentrum. Heis. Felles takterrasse m/flott utsikt.

Lekker og lys leilighet med smart planløsning.

- to soverom
- åpen løsning for stue og kjøkken
- store vindusflater i stue
- heis
- felles takterrasse med fantastisk utsikt og gode solforhold



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	146
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m²

2. etasje

BRA-i: 61 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Krav for rom til varig opphold

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

Det ene soverommet er mindre enn dagens anbefalinger (tidligere krav) til rom for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1673.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt.

Beliggenhet

Svært sentral beliggenhet midt i Stavanger sentrum med populære Fargegata like rundt hjørnet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med boliger, næring og butikker.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Solvang barnehage (1-5 år) Hertervigstunet barnehage (1-5 år)

St. Svithun barnehage (1-5 år)

Hertervigstunet barnehage (1-5 år)

Skole

Storhaug skole (1-7 kl.)

Kampen skole (1-7 kl.)

Våland skole (1-7 kl.)

St. Svithun skole (8-10 kl.)

Kannik skole (8-10 kl.)

Stavanger katedralskole

Bergeland videregående skole

Fritid

Kyviksmarka. Ballspill, sandvolleyball

Storhaug skole. Aktivitetshall

ICON Stavanger

SATS Herbarium

Skolekrets

Storhaug

Offentlig kommunikasjon

Buss: Klubbgata 5 min. Totalt 9 ulike linjer 0.4 km

Tog: Stavanger stasjon 10 min. Linje F5, L5 0.8 km

Fly: Stavanger Sola 20 min

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer og aluminiums vinduer med 2-lags glass.

Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vedlikeholdsplan for sameiet.

Innhold

2.etasje: entrè/gang, soverom, soverom, bad, bod, stue/kjøkken

Kjeller: bod

Standard

Informasjon under er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 15.09.25.

Leiligheten fremstår i normal stand i forhold til alder.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater med strie samt teglstein.

Innvendige tak har malte plater. Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og malte plater/strie. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list. Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Tekniske installasjoner

Vannrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tg er kun satt med bakgrunn i alder. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2-avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig

Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å requirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater med strie samt teglstein.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

2.etasje -bad-overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater/strie. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Silikonfuger i dusjen har en del svertesopp i nedre del av vegger. Svertesoppen kommer av en kombinasjon av høy luftfuktighet, varme samt rester etter dusjsåpe o.l. skade i vegg bak døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nye fuger.

Andre VVS-installasjoner

Nytt toalett på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse på anlegget. Toalettet er montert av ufaglært.
- Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det anbefales kontroll av rørlegger.

2.etasje-bad-sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999 (da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er skjevheter i hele leiligheten. I stue er det målt ett avvik på ca 35mm. Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid

sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2.etasje-bad-overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er motfall målt fra terskel til hjelpesluk. Silikonfuger i dusjen har en del svertesopp. Svertesoppen kommer av en kombinasjon av høy luftfuktighet, varme samt rester etter dusjsåpe o.l. Soppen kan fjernes med de rette rengjøringsmidlene eller ved å bytte fugen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det å foreta en lokal utbedring av fallforhold på våtrom er krevende. Det må derfor vurderes opp mot bruken og alderen på rommet.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i

bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Hesbynett.

Parkering

Nei

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

86551089

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet er mindre enn dagens anbefalinger(tidligere krav) til rom for varig opphold. Ref informasjon fra takstmann i rapport datert 16.09.25.

Ref styreprotokoll datert 8.9.25: Årsmøtet i Sameiet vedtar makebytte av nevnte arealer og stiller seg positive til etablering av terrasse plattinger og fremtidig etablering av solcellepaneler på taket over seksjons nr 26 som beskrevet i saksvedlegg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Det bør påregnes økning i felleskostnadene for 2026, ref forretningsfører.

Energi**Oppvarming**

Varmekabler bad

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris som følger eiendommen. Interessent oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Det gjøres oppmerksom på at energifarge og energikarakter er hentet fra eiendomsverdi og er datert 23.09.2018.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 850 000

Kommunale avgifter

Kr 7 480

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 191 486

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 765 945

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

62/5171

Felleskostnader inkluderer

Internett 309

Felleskostnader 1 818

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 127

Det bør påregnes økning i felleskostnadene for 2026, ref forretningsfører.

Andel Fellesgjeld

Kr 20 596

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.09.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 628

Andel fellesformue

Kr 2 156

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Marius

Organisasjonsnummer

997645065

Om sameiet

Sameiet Marius består av 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207594288

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,55%

Restsaldo 561 928,00

Innfrielsesdato: 30.09.2028

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Det bør påregnes økning i felleskostnadene for 2026, ref forretningsfører.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 530, seksjonsnummer 5 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

58/2880-1/102 04.09.1958 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1103 GNR: 55 BNR: 530

1959/3068-1/102 03.09.1959 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 55 BNR: 528

Bestemmelse om felles vegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1103 GNR: 55 BNR: 530

1993/18364-2/102 19.11.1993 BEST OM GARASJE/PARKERING

RETTIGHETSHAVER PAUL O. OLSEN

RETEN ER IKKE OVERFØRBAR TIL ANDRE PERSONER ELLER

JURIDISKE EMBETER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1103 GNR: 55 BNR: 530

2006/11801-2/102 07.07.2006 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett

Rett til å etablere, drive og vedlikeholde

nettstasjon med

nødvendige tekniske innretninger

Rettighetshaver Lyse Nett AS

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1103 GNR: 55 BNR: 530

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.05.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bevaring kulturmiljø, sentrumsformål, gangveg, gangareal eller gågate. Dette ifølge:

*reguleringsplan

Id 2222

Navn Områderegulering for Sentrumshalvøya. Storhaug bydel.

Plantype 34 - Områderegulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04/28/2014 00:00:00

Bestemmelser 2222 bestemmelser vedtatt 16.01.2024.pdf

Delarealer

Areal 628.93 kvm

Hensynsonenavn H570_11

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø

Areal 1673.15 kvm

Hensynsonenavn H730_4

Rpbandlegging 730 - Båndlegging kulturminneloven

Areal 1653.88 kvm

Feltnavn S24

Rparealformal 1130 - Sentrumsformål

Areal 1.02 kvm

Feltnavn

Rparealformal 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal 18.25 kvm

Feltnavn

Rparealformal 2012 - Fortau

*Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2866

Navn Detaljregulering for utfylling på Holmen

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

*kommuneplan

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 1673.15 kvm
Hensynsonenavn H570_
Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Areal 1673.15 kvm
Hensynsonenavn H730_2
Kpbandlegging 730 - Båndlegging kulturminneloven
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer
Areal 1673.15 kvm
Hensynsonenavn H570_23
Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Areal 1673.15 kvm
Hensynsonenavn H730_83
Kpbandlegging 730 - Båndlegging kulturminneloven
Areal 1673.15 kvm
Omrnavn SF1
Kparealformål Sentrumsformål

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Verneklasse/SEFRAK

Kulturminner:

Id Objektavn Tidfesting

Sefrakminne: 1103 501 56 Forretningsbygg, KIRKEGT.37, Sentrum Øst. 1850-1874

Nåværende funksjon: Klesbutikk

Tidligere funksjon: Krambu

Tilbygg/ombygging: 1953-forandring. Inng. Part. Flyttet. 1973-tilbygg mot gårds- rom. 1980-

tilbygd. Mot bakkegt. Derav nåværende fasong

Sefrakminne: 1103 501 57 Bolighus M/Butikk, KIRKEGT.39, Sentrum Øst. 1850-1874

Nåværende funksjon: Klesbutikk

Tidligere funksjon:

Tilbygg/ombygging: 1889-butikk avdelt i to. 1917-rabbitzpusset. Innredet til forretning og

kontorer. 1981-modernisert

Kulturminner:

Lokalitetsnr Art Vernetype Kategori

88461 Byanlegg Automatisk fredet Arkeologisk lokalitet

Matrikkelført: 25.08.2012

Oppdatert: 02.09.2025

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort til overtakelsen.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

20 596 (Andel av fellesgjeld)

3 870 596 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

96 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 100 (Omkostninger totalt)

109 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 968 696 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 979 596 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 982 396 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Ansvarlig megler bistås av

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Oppdragstaker

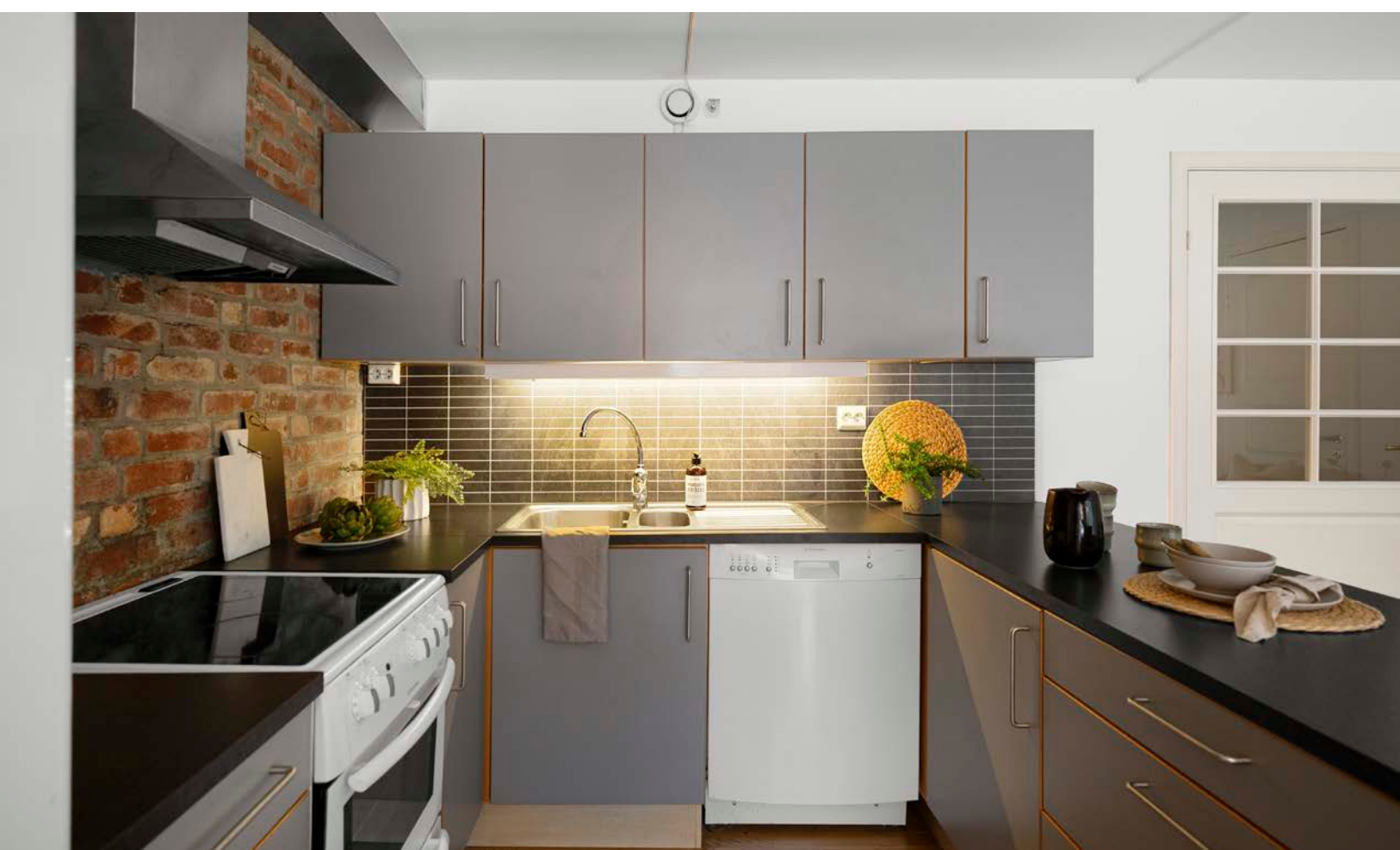
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

18.09.2025



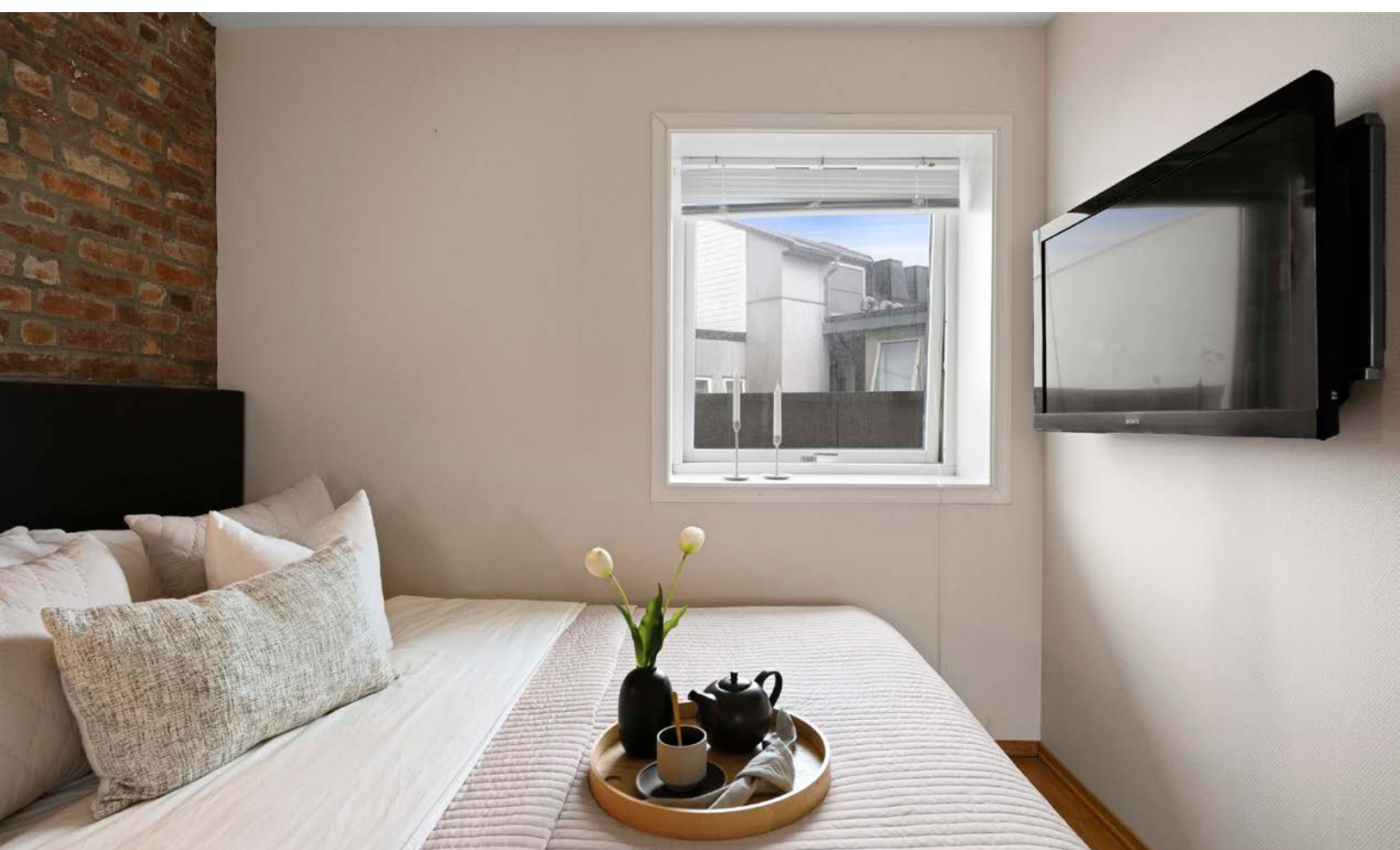




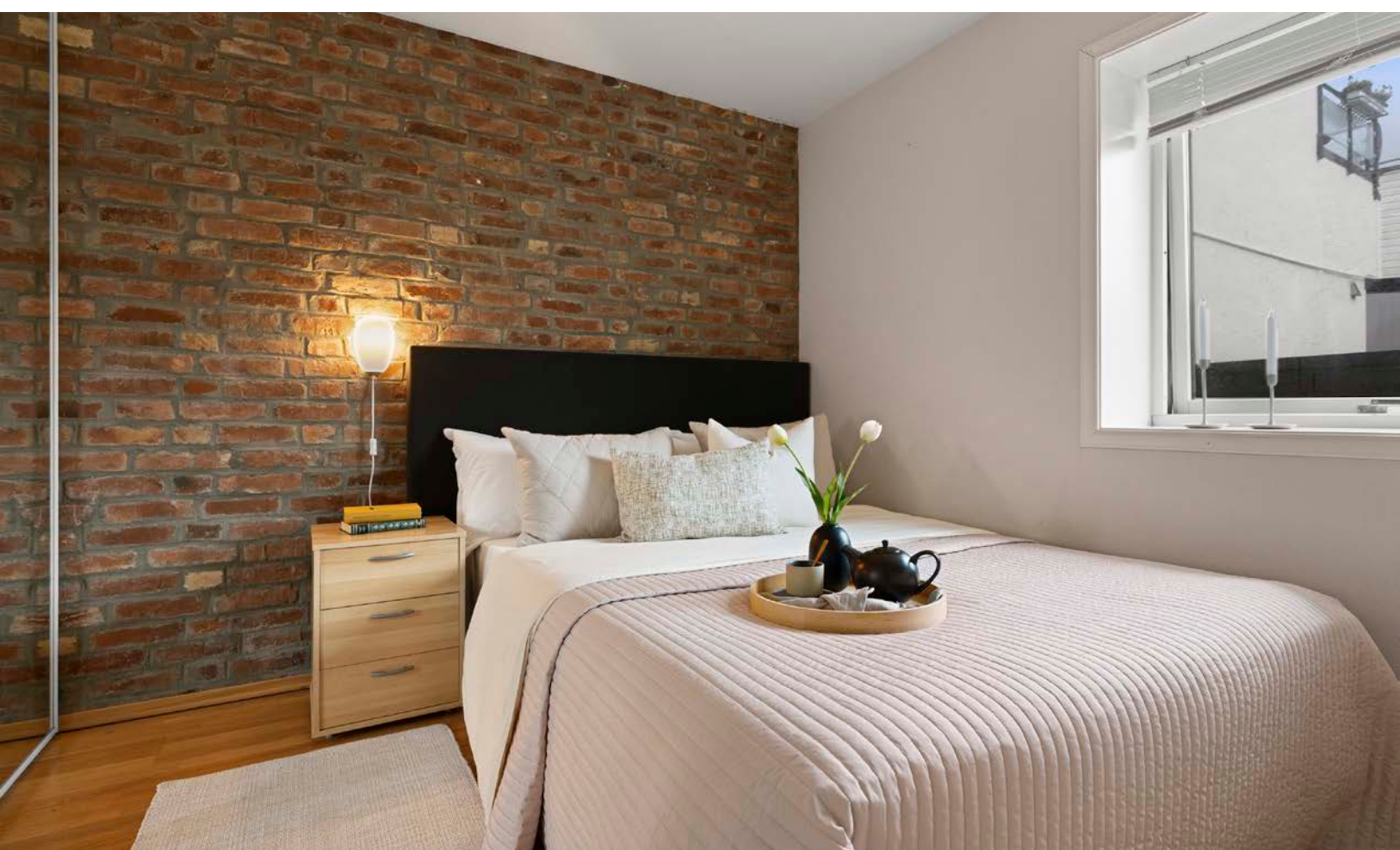




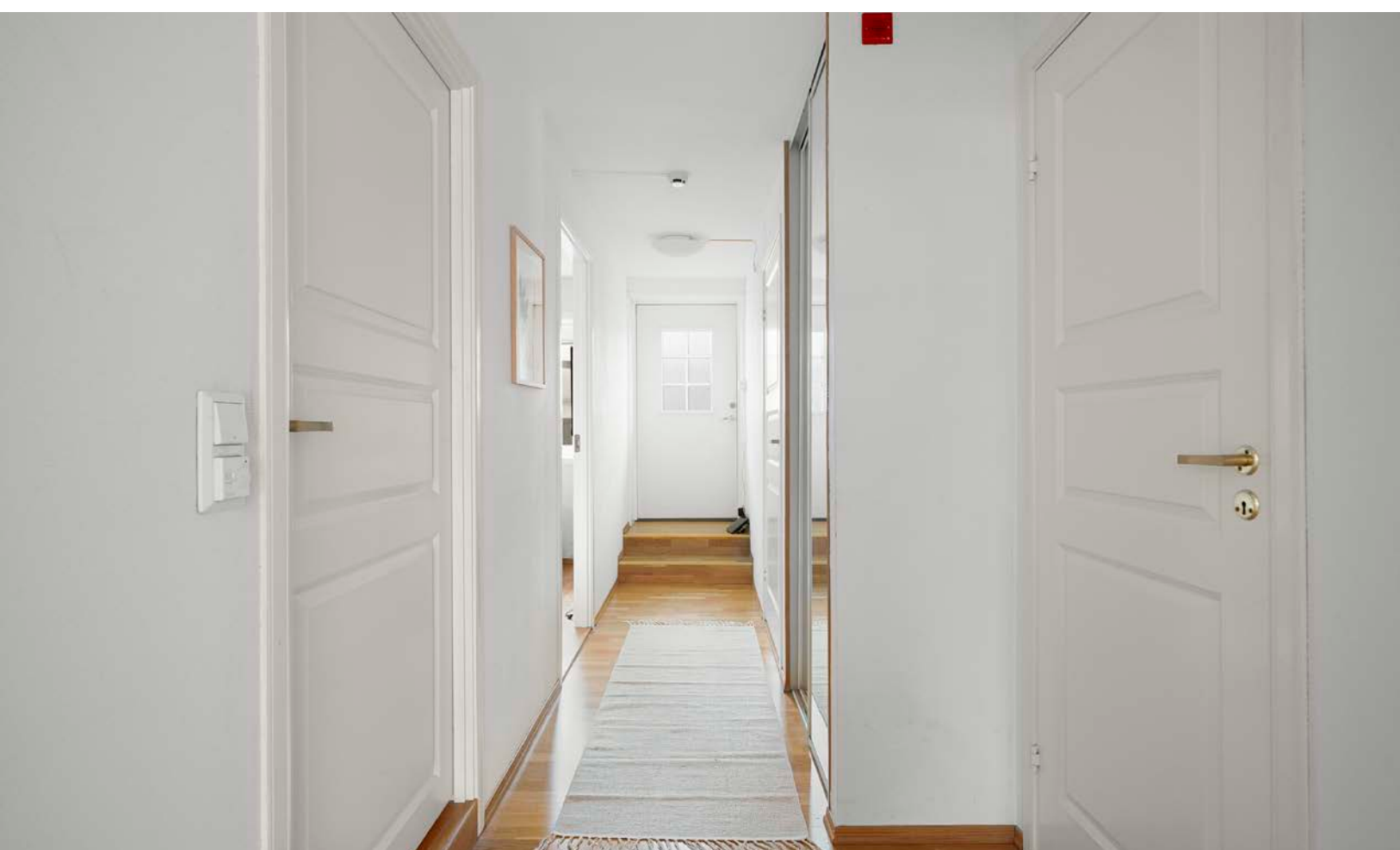












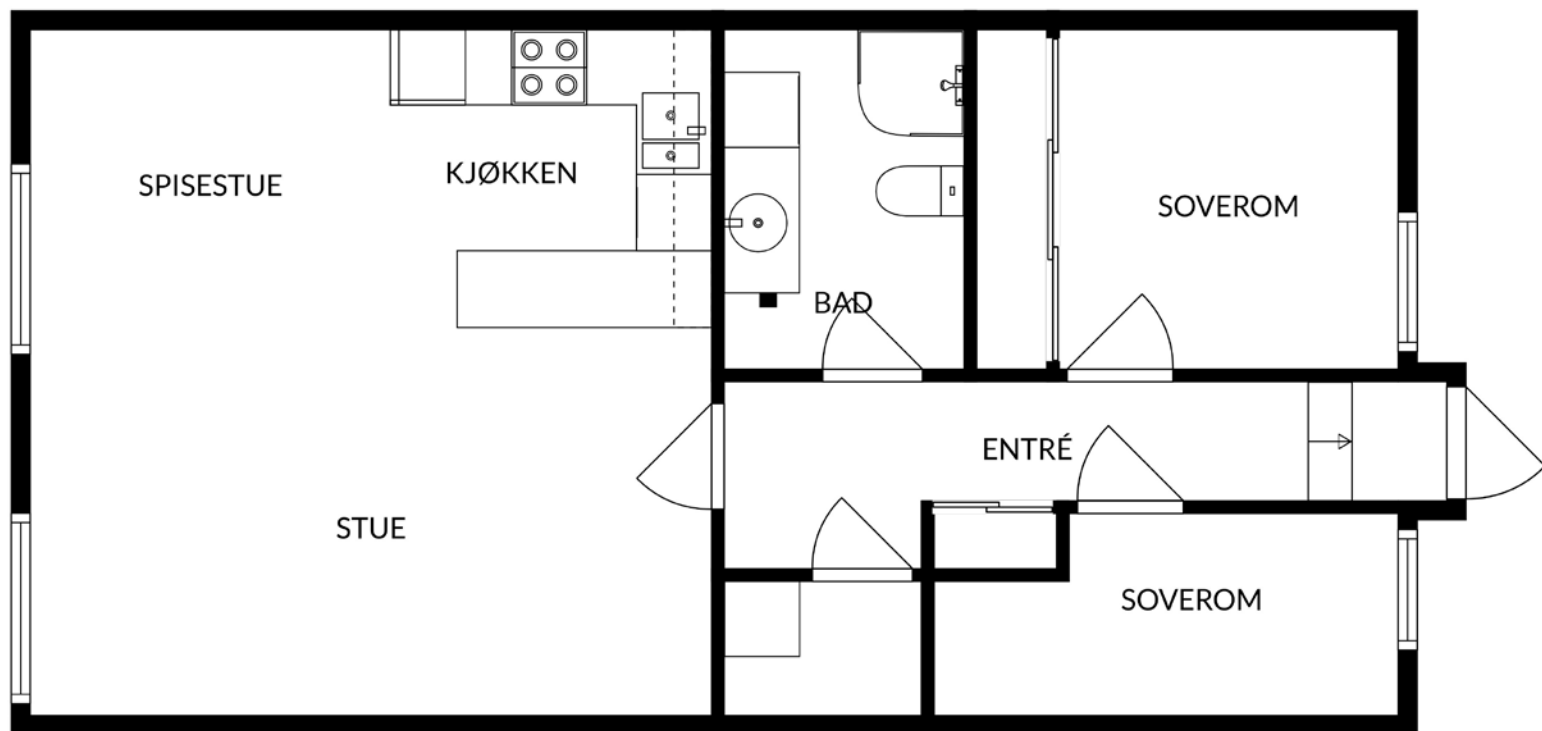














Vedlegg

Tilstandsrapport

Kirkegata 37, 4006 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 530, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 12301-3381

Referansenummer: Z03339

Foretak: Rogaland Takstpartner AS



Medlem av

NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normal stand i forhold til alder.

Leilighet - Byggeår: 1860

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer og aluminiums vinduer med 2-lags glass.

Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll. Bygningen har malt hovedytterdør.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater med strie samt teglstein. Innvendige tak har malte plater.

Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og malte plater/strie. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovliggheit) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne

rapporten").

Tg er kun satt med bakgrunn i alder.

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovliggheit

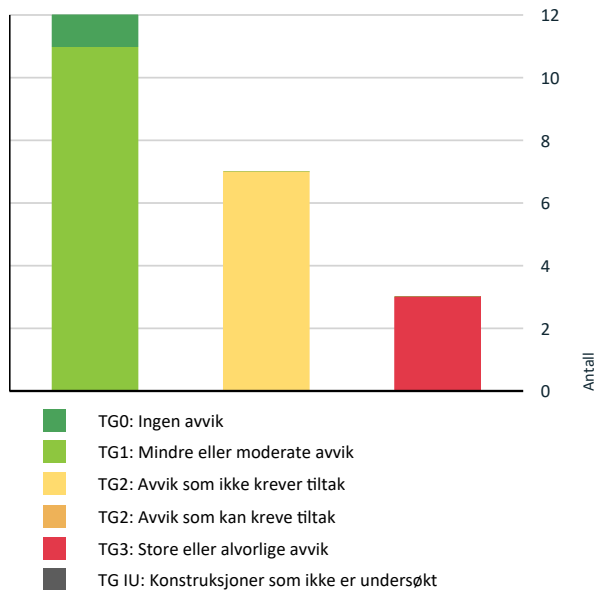
[Gå til side](#)

Leilighet

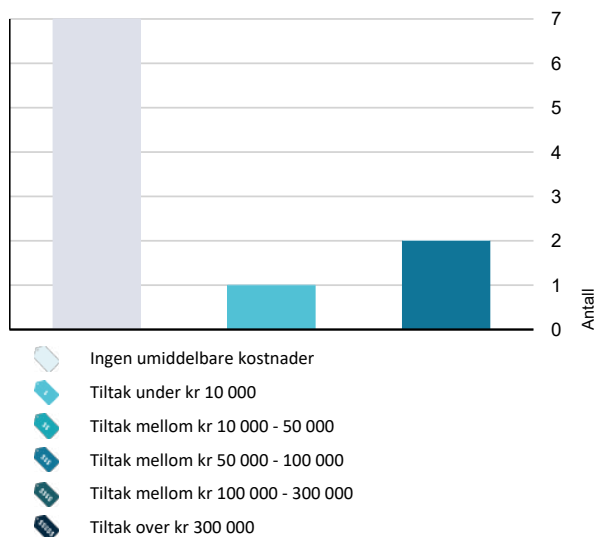
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1860

Kommentar
Bygget om til leiligheter i 2007

Tilbygg / modernisering

2007 Ombygging Bygget ble omgjort til leiligheter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og aluminiums vinduer med 2-lags glass.

Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater med strie samt teglstein. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

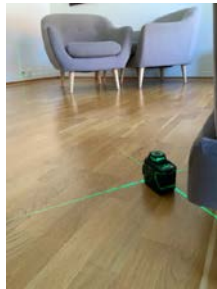
Det er skjevheter i hele leiligheten. I stue er det målt ett avvik på ca 35mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater/strie. Taket er malt.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Silikonfuger i dusjen har en del svertesopp i nedre del av vegger. Svertesoppen kommer av en kombinasjon av høy luftfuktighet, varme samt rester etter dusjsåpe o.l. skade i vegg bak døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nye fuger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall målt fra terskel til hjelpesluk.

Silikonfuger i dusjen har en del svertesopp. Svertesoppen kommer av en kombinasjon av høy luftfuktighet, varme samt rester etter dusjsåpe o.l. Soppen kan fjernes med de rette rengjøringsmidlene eller ved å bytte fugen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det å foreta en lokal utbedring av fallforhold på våtrom er krevende. Det må derfor vurderes opp mot bruken og alderen på rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

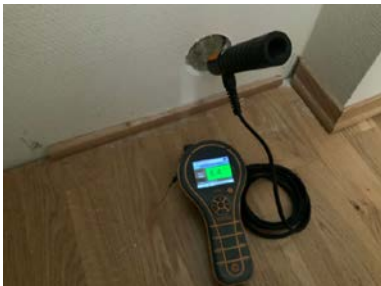
2. ETASJE > BAD

🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🕒 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🕒 TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Tg er kun satt med bakgrunn i alder.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Nytt toalett på bad.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse på anlegget.

Toalettet er montert av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Det anbefales kontroll av rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999 (da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

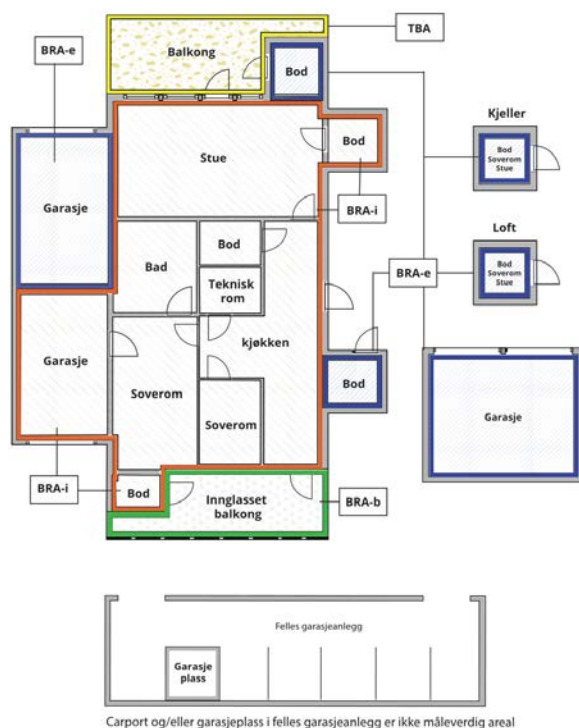
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	61			61	
Kjeller		2		2	
SUM	61	2			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, bod, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ene soverommet er mindre enn dagens anbefalinger (tidligere krav) til rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	59	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Alexander Tønnessen Leietager	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	530		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kirkegata 37							
Hjemmelshaver Ur Magnar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i større sameie, beliggende i Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2025	Egenerklæring er ikke fylt ut. Selger har ikke kjennskap til boligen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	16.09.2025	
3	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk (som f.eks karmen) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggjort rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250061	
Selger 1 navn	
Magnar Ur	
Gateadresse	
Kirkegata 37	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4006
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1413250061

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
magnar ur	77c060f056bdc8b17445b d9c0d138b034b4acdb8	02.09.2025 13:54:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250061

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



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601087584
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979172680	MARIUS AS		Postboks 719, 4003 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	55	530

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	55	0	1	3480 / 5171	Næringseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	2	79 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	3	61 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	4	67 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	5	62 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	6	62 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	7	62 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	8	82 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	9	50 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	10	50 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	11	45 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	12	44 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	13	44 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	14	41 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	15	63 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	16	45 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	17	84 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	18	90 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	0	19	88 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 403995 Tinglyst: 26.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

13.05.2011 09.11

Side 1 av 2

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	55	530	0	20	50 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	530	0	21	62 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	530	0	22	62 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	530	0	23	62 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	530	0	24	82 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	530	0	25	90 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	530	0	26	77 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	55	530	0	27	87 / 5171	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes

13.05.2011 May-Tove Rasseid

Ref. K7004

Retureres til
Stavanger Kommune
Postboks 8001
4068 STAVANGER - org.nr. 964 965 226Begjæring¹⁾ om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	55	530		

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn
979 172680	Marius AS
STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet	
Dato: 21 MAR 2011	
S.nr. 11/3920 J.nr. 20520/11	
Avd. Arkivkode	
Ideell andel ³⁾	

3. Begjæring															
S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	3480	B	13	B	44	B	25	B	90	B	37			
2	B	79	B	14	B	41	B	26	B	77	B	38			
3	B	61	B	15	B	63	B	27	B	87	B	39			
4	B	67	B	16	B	45	B	28				40			
5	B	62	B	17	B	84	B	29				41			
6	B	62	B	18	B	90	B	30				42			
7	B	62	B	19	B	88	B	31				43			
8	B	82	B	20	B	50	B	32				44			
9	B	50	B	21	B	62	B	33				45			
10	B	50	B	22	B	62	B	34				46			
11	B	45	B	23	B	62	B	35				47			
12	B	44	B	24	B	82	B	36				48			

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

Sum tellere: 5171 = nevner: 5171

4. Supplerende tekst⁷⁾

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.

Dato Partenes underskrift

15/3-11 Kåre Vierdal

STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekräftes

13.05.2011 May-Tove Røssild

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 avggi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

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

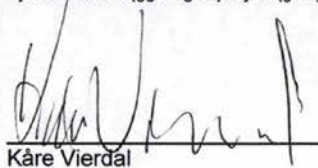
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal 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 og dato

Stavanger, den 15.3.11

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)


Kåre Vierdal

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

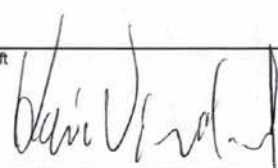
for Marius AS
Orgnr. 979851680

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og 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. 55	Bnr. 530
Stavanger kommune	
Sted og dato 13.05.2011	Stempel og underskrift  May-Tove Rasseid

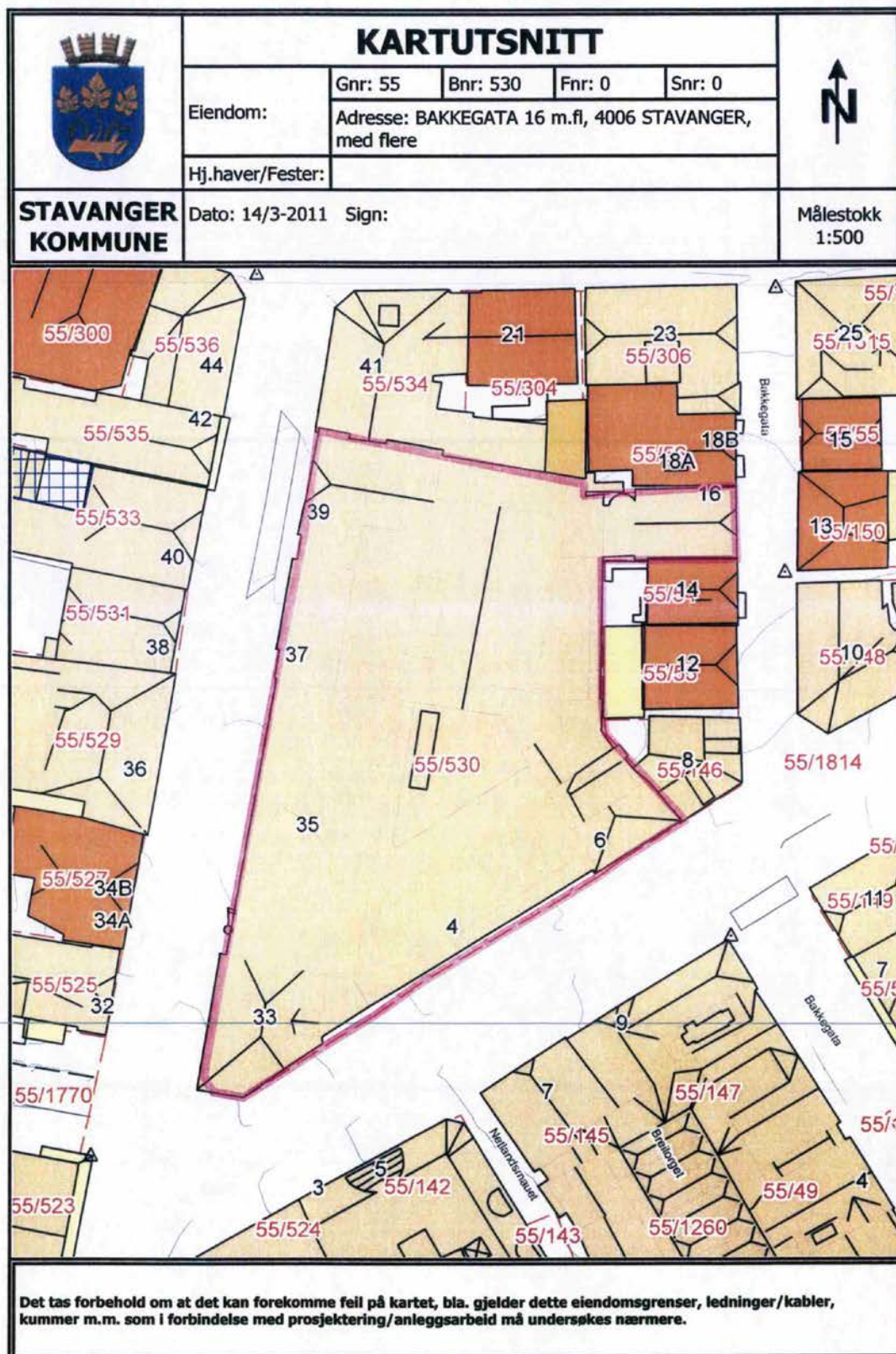
Noter:

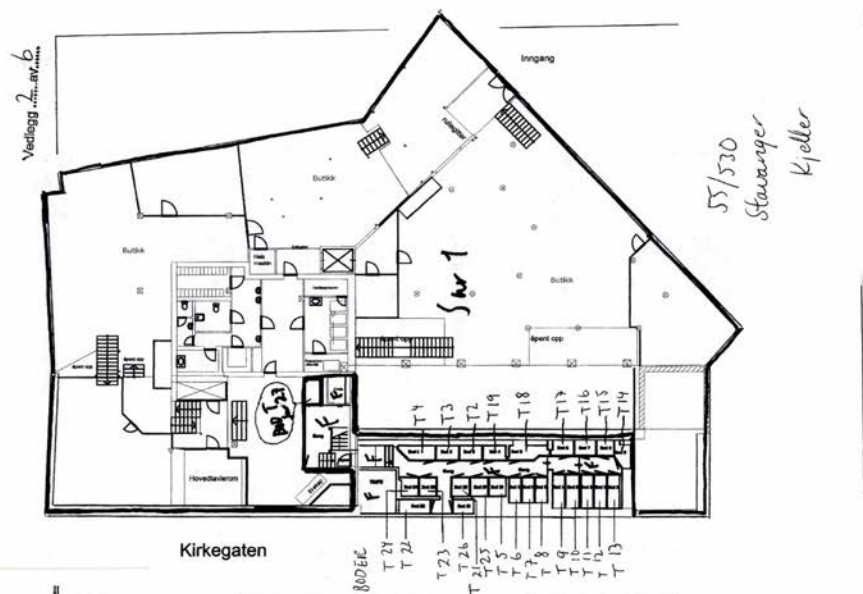
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

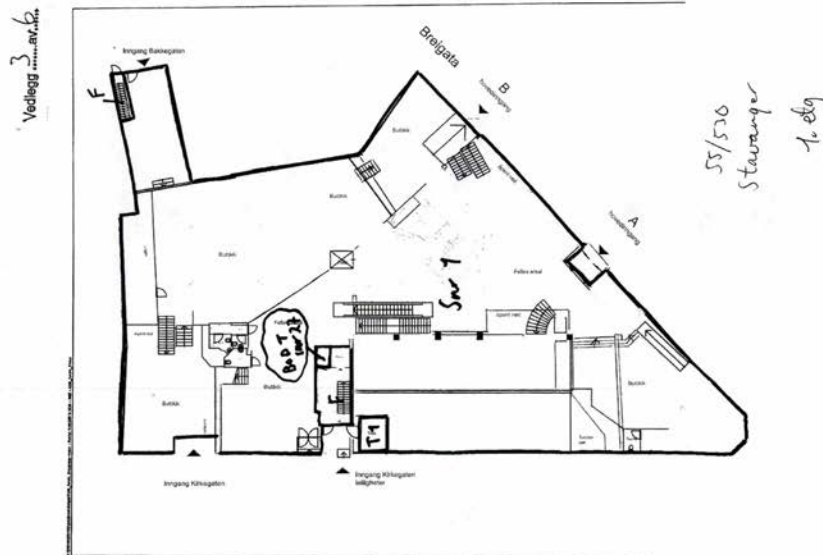
Dato 15/8-11	Partenes underskrift  Kåre Vierdal
-----------------	---

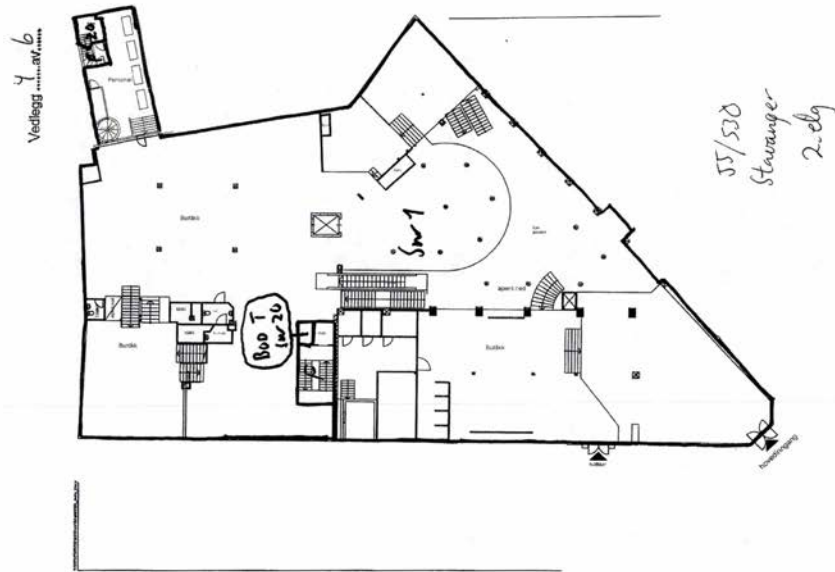
Utskrift

Vedlegg 1 av 6









Vedlegg 5.6



55/130
Stamper
3. etg



Vedtekter for Sameiet Marius

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Marius består av 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 26.05.2011. Sameiets boligseksjoner skal nyttes til boligformål og sameiet næringsseksjonen til næring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 55 bnr. 530 i Stavanger kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret med org. nr. 997 645 065.

Den enkelte sameier rår som en eier og har full rettslig råderett over sin seksjon, og har enerett til bruk av sin bruksenhet. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 første ledd, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

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

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

§ 3 FELLESGIFTER

Felleskostnader som skal fordeles mellom alle sameiere

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av disse vedtekter. Følgende felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøken:

- eiendomsforsikring,
- kostnader til ytre vedlikehold av tak
- kostnader forbundet med vedlikehold av fasaden

Kostnader som skal dekkes av en eller flere sameiere

Følgende kostnader fordeles ikke etter sameiebrøken, men som nærmere regulert her:

- Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk, herunder trappehus med heis. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette kulepunkt fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht. sameiebrøk.

- Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener denne næringsseksjonens bruk og kostnader forbundet med drift og vedlikehold av egen heis. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen. Næringsseksjon betaler for sin avfallsfjerning.
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligseksjonene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht. sameiebrøk. Det samme gjelder vedlikehold og reparasjoner av balkonger (overflatebehandling av disse er den enkelte seksjonseiers ansvar og kostnad). Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsseksjonen dekkes av næringsseksjonen alene.
- Kostnader til bredbånd og kabel-TV for boligseksjonene fordeles mellom boligene med lik andel per seksjon. Næringsseksjonen betaler egne kostnader til bredbånd og evt. kabel-TV.
- Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk.
- Kostnader til styrehonorar fordeles med $\frac{1}{2}$ på næringsseksjonen og $\frac{1}{2}$ på boligseksjonene.
- Administrative kostnader (herunder forretningsfører) fordeles med $\frac{1}{4}$ på næringsseksjonen og $\frac{3}{4}$ på boligseksjonene.
- Nedbetaling av lån med lånenr. 9820 75 76638 med hovedstol per 31. desember 2016 på ca. kr 2 100 000, samt rente og andre kostnader forbundet med lånet, skal i sin helhet dekkes av boligseksjonene. Nedbetalingen og kostnadene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht. sameiebrøk.

Betaling av fellesutgifter

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret, basert på budsjett og overnevnte fordeling av kostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde sin eierseksjon forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ansvar for å tilse det ytre og indre vedlikehold av eiendommen med bygninger og installasjoner skal fordeles mellom sameierne på samme måte som fordelingen av felleskostnadene, se § 3.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 REGISTERERING AV SAMEIERE

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

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen med unntak av slikt vedlikehold som næringsseksjonen alene har ansvar for etter § 3 og 4. Dette vedlikeholdet skal næringsseksjonen selv tilse. Styret skal også sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 31, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

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

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

§ 13 OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å

gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35

§ 15 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 16 SÆRSKILTE RETTIGHETER OG PLIKTER / SKILTING MV

Næringsseksjonene har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på sin fasade (dvs. på den fasaden som er tilknyttet næringsseksjonen). Slik skilting skal skje for næringsseksjonens egen regning, og næringsseksjonen er selv ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.

§ 17 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997, dog slik at vedtektsbestemmelser går foran loven.

- - - - -

Sist revidert ihht. vedtak på ekstra ordinært sameiermøte avholdt den 26.04.2017

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MARIUS, KIRKEGATA 37, 4006 STAVANGER

Vedtatt for sameiet i sameiermøte 12.09.2012 kl. 18:00

Et eierseksjons sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomilljø.

Husk at alle ordensregler og vedtekter gjelder for alle husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremleiere. Det er du som eier som er ansvarlig for at de nevnte er gjort kjent med regler og vedtekter.

§ 1 Generelt:

Seksjonseiere i Kirkegata 37 plikter å følge disse ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på ordensreglene er å anse som mislighold av eiers forpliktelser overfor eierseksjonssameiet som boligen ligger i.

Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven, og eierseksjonssameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre og gjentatte brudd på disse ordensreglene.

Mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet kan føre til pålegg om å rette opp forholdet innen en bestemt frist eller at sameiet retter opp forholdet for seksjonseierens regning, og i ytterste konsekvens føre til tvangssalg av seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for leietakers mislighold.

§ 2 Adkomst

Ytterdører må alltid holdes låst. Ukjente skal aldri slippes inn uten at disse holdes under oppsikt av en seksjonseier.

Bytte av lås og rekvisisjon av ekstra nøkler til inngangsdør i leilighet må alltid bestilles gjennom eierseksjonssameiets forretningsfører. Det er forbudt å installere låser som ikke tilhører det låsesystem som er installert i boligene.

§ 3 Ro

Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlige hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager. Fredager og lørdager skal det være ro mellom 00:30 og 08:00, gjelder også alle uteområder inkl. takterassen.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Selv om det er gitt varsel, må det tas hensyn til naboene.

Unngå unødig støy i leiligheten og fellesarealene, under naboens vindu eller utpå terrassen. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboer har samtykket.

§ 4 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt et ikke er til sjanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. På grunn av brannfare og økt røykutvikling må kun gass og elektriske griller brukes. Kullgriller i enhver form kan ikke benyttes.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjanse for de øvrige beboerne. Ved yrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal førs i bånd innenfor sameienes område.
- Eier av dyet skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold er til betydelig sjanse for naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Avfall

Alt avfall skal kastes i container umiddelbart. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke plasseres avfall utenfor søppelcontainerne, på fellesarealet eller utenfor den enkelte leilighets ytterdør.

Det er pt ikke utarbeidet kildesortering fra kommunen for denne delen av sentrum.

§ 7 Fellesarealer og fasader

Det må ikke røykes i innendørs fellesareal. Sneiper og lignende må ikke kastes i sameienes fellesarealer.

Barnevogner, sykler og annet sportsutstyr må ikke plasseres i oppgang eller korridor der disse kan hindre frie rømningsveier eller være til sjanse for andre.

Det er forbud mot private arrangement på fellesområdene uten styrets samtykke. Det er forbud mot all oppskyting av fyrverkeri fra boligenes fellesarealer og balkonger.

Tiltak som innebærer fasadeendringer, må tas opp med styrene i sameiene, i tillegg til at tillatelse fra offentlige myndigheter innhentes. Det tillates ikke satt opp parabolantenne eller andre antenner uten styrets samtykke.

Fellesarealene er ikke til oppbevaring av private ting. Husk å ta vare på og behandle også disse areal på en slik måte at et ikke medfører ekstra kostnader for fellesskapet. Hærverk og ødelegging av fellesarealene som kan spores vil bli belastet den enkelte, husk spesielt på dette i forbindelse med festligheter og mange gjester.

Andre skader i fellesarealet bør meles til styre eller vaktmester. Vaktmester utføres i dag av Danielsens Vaktmesterservice AS.

§ 8 Endring av ordensreglene

Husordensreglene kan endres av de respektive sameiermøtene. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameienes vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

§ 9 Renhold

Renhold av fellesareal utføres i dag av Danielsen Vaktmesterservice. Dette utføres en gang annenhver uke. Beboere som forurensar mer enn normalt, for eksempel i forbindelse med oppussing, flytting, etc, må kunne foreta nødvendig rengjøring også i fellesareal.

Aktiv Rogaland AS
Aktiv avd. Stavanger v/Monica Thomassen
Postboks 107, 4126 JØRPELAND
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Deres ref.: 1413250061 . Vår ref.: 1667-1-05

Dato: 03.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Marius
Organisasjonsnr: 997645065
Seksjonseier: Ur, Magnar
Medeier:
Leilighetsnummer: 05
Adresse: Kirkegata 0, 4006 STAVANGER
Seksjonsnummer: 5
Gnr. 55
Bnr. 530

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86551089.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i innværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned. Forsikringsselskap er Gjensidige Skadeforsikring - Kundenummer 60997645065 Ekstra nøkler til leilighet bestilles via OBOS hos Låssenteret AS. Kabel-tv/internett. Kollektiv avtale med Hesbynett.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207594288
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	561 928,00
Innfrielsesdato:	30.09.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 127,00,-

Herav:

Internett	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	309,00	
	1 818,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	161,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 926,-
Annen formue:	2 156,-
Gjeld:	24 456,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207594288
Restsaldo:	20 595,81
Kapitalkostnader:	627,52

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 595,81,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joakim Nordbø pr. e-post: joakim.nordbo@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kåre Vierdal, e-post: sameietmarius@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MARIUS

Organisasjonsnummer: 997645065

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. september kl. 09:00 til 11. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Kåre Vierdal og Asbjørn Rørvik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Rasmus Møller (6 stemmer)

Øyvind Sigvaldsen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rasmus Møller

Øyvind Sigvaldsen

7. Ny vinduer

Fremmet av: Sjur Haugen Bjørlo

Se på mulighet til å gå sammen alle leiligheten som sliter med varme om sommer pga. vinduer som ikke kan åpnes om å skifte disse til en løsning hvor det er muligheter for lufting (fransk balkong, endre til annen type vindu med lufte muligheter etc.)

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 14
Antall stemmer mot saken: 2
Antall blanke stemmer: 0
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Endring av vinduer for lufting

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Årsmøte stiller seg positiv til at seksjonseierne i de 8 leilighetene velger en arbeidsgruppe på 3 personer til å planlegge, og gjennomføre utskiftning av vinduene ut mot Kirkegaten med vinduer/dører som kan åpnes innover i leiligheten («fransk balkong»). Arbeidsgruppen legger frem forslaget for styret i sameiet for godkjenning. Det forutsettes at kostnadene med tiltaket fordeles mellom seksjonseierne. Sameiets rolle begrenser seg til å signere nødvendige søknader som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket som styret måtte godkjenne. For endring av dagens standard til vinduer/dører som kan åpnes innover i leiligheten («fransk balkong»), går dette ikke under sameiets vedlikeholdsansvar og seksjonseiere som ønsker denne type vindu/dør må selv ta kostnaden.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 5
Antall stemmer for vedtak 2: 10
Antall blanke stemmer: 0
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Makeskifte av areal seksjon 26 ↔ Sameiet

Fremmet av: Øyvind Sigvaldsen

Jeg ønsker å benytte seksjonen min i sameiet mer fremover og ønsker dermed å foreslå et makeskifte av areal mellom min seksjon med nr 26 og Sameiet. Se vedlagt dokument for mer informasjon.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negativ til reseksjonering av areal som omsøkt. Arealet som ønskes tillagt seksjon 26 er i dag fellesareal. Omdisponering av fellesareal vil skape presedens. Leilighetene er kjøpt slik de er, og alle har forventninger om at fellesarealene forblir fellesarealer. Dette gjelder både i form av felles bruk og uønsket innsyn mm.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet vedtar makebytte av nevnte arealer og stiller seg positive til etablering av terrasse plattinger og fremtidig etablering av solcellepaneler på taket over seksjons nr 26 som beskrevet i saksvedlegg.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Sauna på takterrassen?

Fremmet av: Øyvind Sigvaldsen

Flere beboere i Sameiet har uttrykt interesse for å etablere en felles sauna på den øverste takterrassen. Takterrassen har en unik og spektakulær panoramautsikt, noe som gjør dette til et ideelt sted for en sosial og helsebringende møteplass for beboerne i vårt moderne bomiljø.

Se vedlagt pdf for mer informasjon.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin prinsipielle tilslutning til at det kan utredes muligheter for å etablere en sauna og liten kaldkulp med utsikt på takterrassen under nevnte forutsetninger. Det nedsettes en arbeidsgruppe som får mandat til å utrede og legge frem et konkret forslag til styret, samt gå i gang med søknad til kommunen/starte byggeprosessen dersom det er nok vilje til å finansiere og vedlikeholde denne blant beboerne.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1667
SAMEIET MARIUS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MARIUS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. september kl. 09:00 og lukker 11. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1667>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Ny vinduer
8. Makesifte av areal seksjon 26 ↔ Sameiet
9. Sauna på takterrassen?

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MARIUS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kåre Vierdal og Asbjørn Rørvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 35 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Sigvaldsen

Representant bolig.

25+ års erfaring med styrearbeid og eiendomsutvikling i inn og utland. Planlegger å flytte ned selv til høsten og være med å bidra til trivsel, drift og vedlikehold av eiendommen/sameiet.

- Rasmus Møller

Representant næring

Sak 7

Ny vinduer

Forslag fremmet av:

Sjur Haugen Bjørlo

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Se på mulighet til å gå sammen alle leiligheten som sliter med varme om sommer pga. vinduer som ikke kan åpnes om å skifte disse til en løsning hvor det er muligheter for lufting (fransk balkong, endre til annen type vindu med lufte muligheter etc.)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ny vinduer
- Mot Ny vinduer

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Endring av vinduer for lufting

2. Årsmøte stiller seg positiv til at seksjonseierne i de 8 leilighetene velger en arbeidsgruppe på 3 personer til å planlegge, og gjennomføre utskiftning av vinduene ut mot Kirkegaten med vinduer/dører som kan åpnes innover i leiligheten («fransk balkong»). Arbeidsgruppen legger frem forslaget for styret i sameiet for godkjenning. Det forutsettes at kostnadene med tiltaket fordeles mellom seksjonseierne. Sameiets rolle begrenser seg til å signere nødvendige søknader som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket som styret måtte godkjenne. For endring av dagens standard til vinduer/dører som kan åpnes innover i leiligheten («fransk balkong»), går dette ikke under sameiets vedlikeholdsansvar og seksjonseiere som ønsker denne type vindu/dør må selv ta kostnaden.

Sak 8

Makeskifte av areal seksjon 26 ↔ Sameiet

Forslag fremmet av:

Øyvind Sigvaldsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å benytte seksjonen min i sameiet mer fremover og ønsker dermed å foreslå et makeskifte av areal mellom min seksjon med nr 26 og Sameiet. Se vedlagt dokument for mer informasjon.

Styrets innstilling

Styret stiller seg negativ til reseksjonering av areal som omsøkt. Arealet som ønskes tillagt seksjon 26 er i dag fellesareal. Omdisponering av fellesareal vil skape presedens. Leilighetene er kjøpt slik de er, og alle har forventninger om at fellesarealene forblir fellesarealer. Dette gjelder både i form av felles bruk og uønsket innsyn mm.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i Sameiet vedtar makebytte av nevnte arealer og stiller seg positive til etablering av terrasse plattinger og fremtidig etablering av solcellepaneler på taket over seksjons nr 26 som beskrevet i saksvedlegg.

Vedlegg

2. Til årsmøtet i Sameiet Marius-takterrasser.pdf

Sak 9

Sauna på takterrassen?**Forslag fremmet av:**

Øyvind Sigvaldsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere beboere i Sameiet har uttrykt interesse for å etablere en felles sauna på den øverste takterrassen. Takterrassen har en unik og spektakulær panoramautsikt, noe som gjør dette til et ideelt sted for en sosial og helsebringende møteplass for beboerne i vårt moderne bomiljø.

Se vedlagt pdf for mer informasjon.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin prinsipielle tilslutning til at det kan utredes muligheter for å etablere en sauna og liten kaldkulp med utsikt på takterrassen under nevnte forutsetninger. Det nedsettes en arbeidsgruppe som får mandat til å utrede og legge frem et konkret forslag til styret, samt gå i gang med søknad til kommunen/starte byggeprosessen dersom det er nok vilje til å finansiere og vedlikeholde denne blant beboerne.

Vedlegg

3. Til årsmøtet i Sameiet Marius - sauna på taket.pdf



Til årsmøtet i Sameiet Marius

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Marius som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 27. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET MARIUS
ORG.NR. 997 645 065, KUNDENR. 1667

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	927 208	887 208	887 000	983 000
Andre inntekter		0	13	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		927 208	887 221	887 000	983 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 625	-7 625	-8 000	-8 320
Forretningsførerhonorar		-57 595	-54 773	-58 000	-60 900
Konsulenthonorar	6	-9 511	-7 394	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-401 159	-84 958	-313 000	-315 800
Forsikringer		-112 310	-95 252	-105 000	-126 000
Energi/fyring		-16 044	-17 333	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	8	-108 804	-102 688	-105 000	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-752 983	-409 956	-662 935	-689 955
DRIFTSRESULTAT		174 225	477 265	224 065	293 045
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 440	10 861	0	0
Finanskostnader	10	-79 832	-94 565	-97 000	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 392	-83 704	-97 000	-48 000
ÅRSRESULTAT		107 833	393 561	127 065	245 045
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		107 833	393 561		

SAMEIET MARIUS
ORG.NR. 997 645 065, KUNDENR. 1667

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 162	9 787
Forskuddsbetalte kostnader		50 872	48 186
Driftskonto OBOS-banken		160 347	684 072
Sparekonto OBOS-banken		4 387	4 234
SUM OMLØPSMIDLER		217 768	746 280
SUM EIENDELER		217 768	746 280
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-497 692	-605 525
SUM EGENKAPITAL		-497 692	-605 525
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		667 251	1 296 428
SUM LANGSIKTIG GJELD		667 251	1 296 428
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 976	14 098
Leverandørgjeld		19 537	23 734
Påløpte renter		287	8 864
Påløpte avdrag		0	8 681
Annen kortsiktig gjeld	12	11 410	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 210	55 377
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 768	746 280
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 05.05.2025
 Styret i Sameiet Marius

Kåre Vierdal

Øystein Bøe

Asbjørn Rørvik

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	595 092
Felleskostnader	232 000
Internett	100 116
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	927 208

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 511
SUM KONSULENTHONORAR	-9 511

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-261 196
Drift/vedlikehold elektro	-8 091
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 264
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 423
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-16 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-401 159

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-5 781
Andre fremmede tjenester	-476
Andre kontorkostnader	-199
Telefon u/mva	-99 655
Bank- og kortgebyr	-2 692
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 804

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 834
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 556
SUM FINANSINNTEKTER	13 440

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-79 827
Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-79 832

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2024	2023
Andel bolig	1 129 594	1 069 902
Andel næring	1 013 482	965 342
EK fra før avdeling	-2 640 768	-2 640 768
SUM EGENKAPITAL	-497 692	-605 524

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar og arbeidsgiveravgift. Utbetales i 2025.	-11 410
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 410

1667 - Sameiet Marius

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	NÆ1667	BO1667	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	232 000	695 208	927 208
SUM DRIFTSINNTEKTER	232 000	695 208	927 208
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-2 468	-2 468	-4 935
STYREHONORAR	-17 500	-17 500	-35 000
REVISJONSHONORAR	-1 906	-5 719	-7 625
FORR.FØRERHONORAR	-14 399	-43 196	-57 595
KONSULENTHONORAR	-2 307	-7 204	-9 511
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-145 146	-256 013	-401 159
FORSIKRINGER	0	-112 310	-112 310
ENERGI / FYRING	0	-16 044	-16 044
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-842	-107 962	-108 804
SUM DRIFTSKOSTNADER	-184 568	-568 415	-752 983
DRIFTSRESULTAT:	47 432	126 793	174 225
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	709	12 732	13 440
FINANSKOSTNADER	0	-79 832	-79 832
RES. FINANSINNT/KOSTN.	709	-67 100	-66 392
RESULTAT	48 141	59 692	107 833

Til årsmøtet i Sameiet Marius

Viser til samtale med styreleder/styret, og sender med dette en formell søknad til årsmøtet om makeskifte av areal tilhørende min seksjon ref. seksjonering i 2011 side 5 og 6. Jeg ønsker å tilby makeskifte av deler tilhørende min seksjon (markert med grønn farge og nr 1 i «vedlegg 6 av 6») mot areal tilhørende sameiet (markert med blå og gul farge og nr 2 og 3 i «vedlegg 6 av 6»). Det blå feltet er i dag ubrukt og ligger mellom min nåværende terrasse og vifterommet til næringsdel. Det gule feltet er i dag også ubrukt og ligger direkte på toppen av min egen leilighet med seksjonsnummer 26.

En forutsetning for makebytte er også at sameiet stiller seg positive til at jeg får tillatelse til å etablere en terrasseplattung på det blå og gule feltet dersom årsmøtet vedtar å gå videre med makeskiftet.

Ved evt makeskifte og bygging av terrasseflater vil jeg bekoste alt fremtidig vedlikehold av disse flatene samt evt kostnader til tinglysning av disse endringene i areal tilknyttet min seksjon/sameiet. Det vil altså ikke koste sameiet noe som helst, ei vil noen i sameiet miste noen brukbare fellesarealer. Tvert imot vil det grønne arealet bli gjort om til fellesareal (merket med F i seksjoneringspapirene ellers i sameiet) og være til stor glede for beboerne i leiligheter med seksjonsnummer 16, 17, 18, 19 og 20 også fremover.

Adkomst til de nye terrassearealene vil bli etablert via en spindeltrapp fra min eksisterende terrasse. Adgang til vifterommet for service og vedlikehold for næringsseksjon vil ikke bli påvirket av tiltaket, jeg bekoster port for enkel adgang.

Terrasseplattningene vil bli sikret med rekkverk i henhold til gjeldende krav i TEK17, både når det gjelder høyde og utførelse. Rekkverket vil bestå av gjennomsliktig glass, slik at det i minimal grad vil være synlig fra de underliggende etasjene og fellesarealer. Ingen av de omsøkte tiltakene vil være synlige fra bakkeplan i Kirkegata eller Breibakken.

Tiltakene vil ikke være til sjenanse for øvrige beboere i sameiet, og jeg påtar meg alt ansvar og kostnader knyttet til prosjektering, oppføring samt fremtidig vedlikehold av de aktuelle flatene.

Det presiseres at etablering av takterrasse på taket av min leilighet forutsetter nødvendige offentlige godkjenninger, herunder tillatelse fra kommunens byggesaksavdeling. Jeg vil selvsagt sørge for å innhente alle nødvendige tillatelser før evt byggestart på taket.

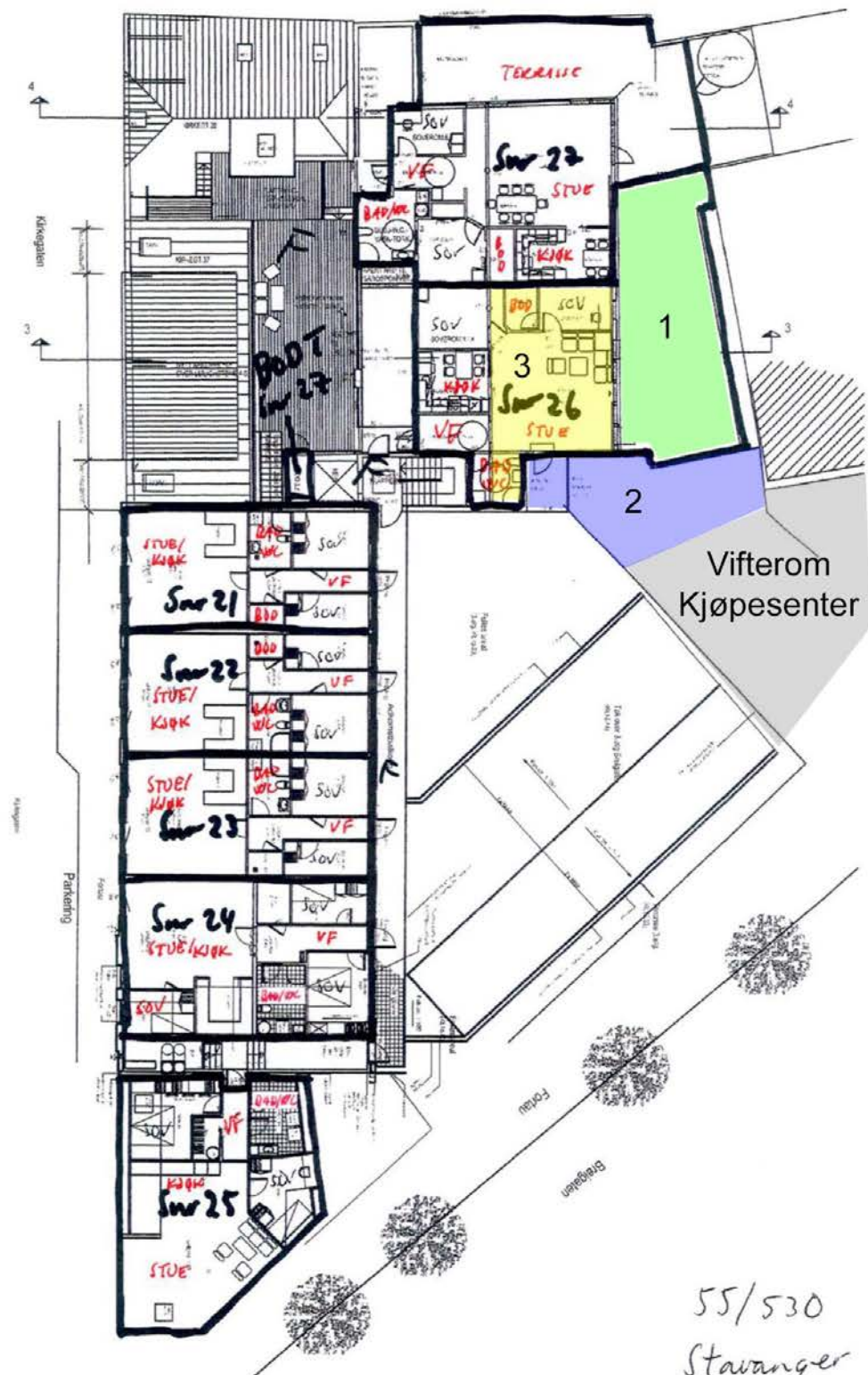
Med bakgrunn i at sameiet allerede har etablert flere takterrasser, samt at flere nærliggende bygg har tilsvarende takterrasser eller har disse under oppføring, antar jeg at tiltaket vil være i samsvar med områdets karakter og dermed ikke være problematisk for kommunen.

I tillegg ønsker jeg å bidra til sameiets bærekrafts arbeid ved å etablere flatt monterte solcellepaneler på motsatt side av taket over leiligheten min. Disse vil styrke bruken av fornybare energikilder på eiendommen, redusere vårt samlede klimaavtrykk og støtte en mer miljøvennlig drift av sameiet. Panelene vil bli installert i plan med taket for å sikre en lav visuell påvirkning og bevare byggets arkitektoniske uttrykk.

Jeg håper årsmøtet vil kunne behandle min søknad positivt, og ser frem til tilbakemelding.

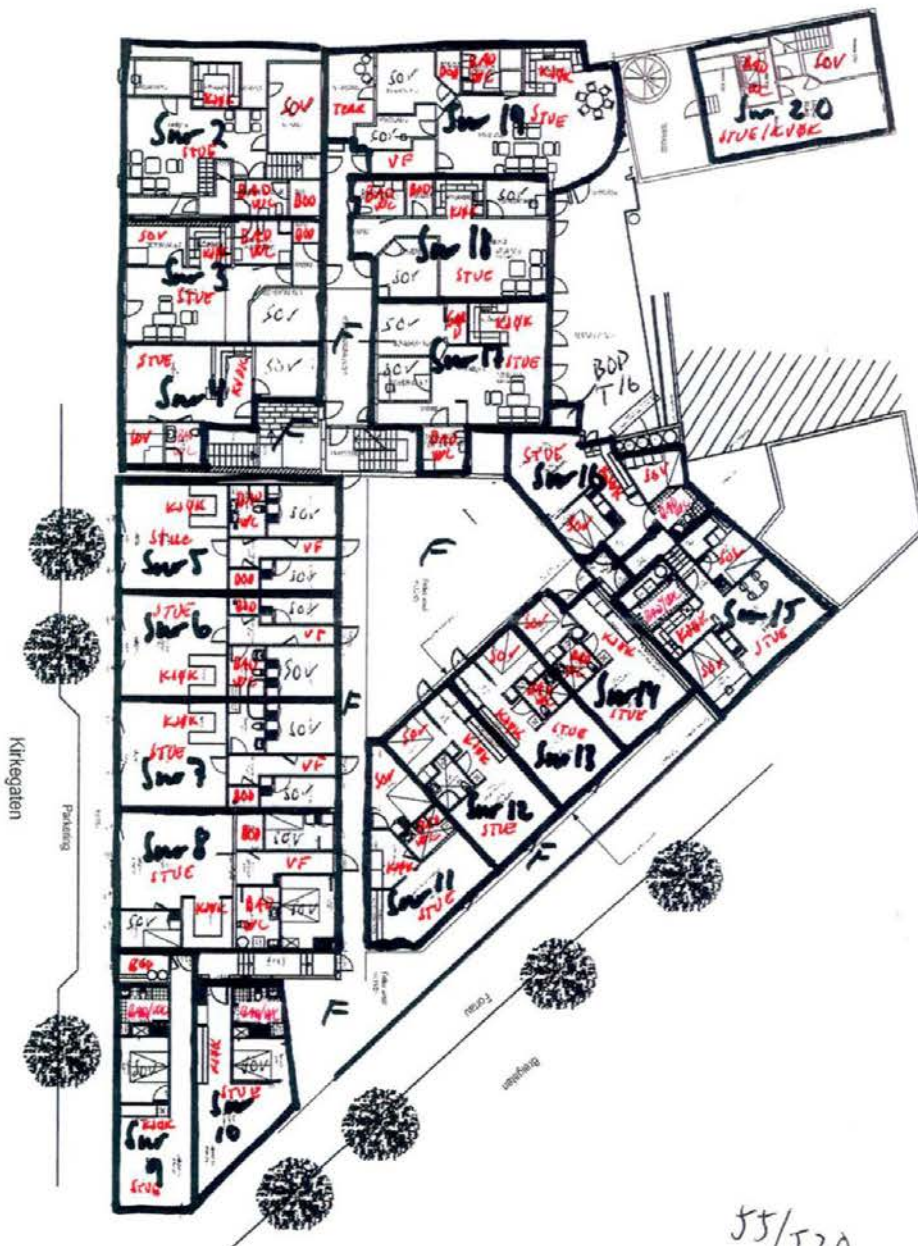
Med vennlig hilsen
Øyvind Sigvaldsen

Vedlegg 6 av 6



55/530
Stavanger
4. etg

Vedlegg 5.6
.....av.....



55/530
Stavanger
3. etg

Til årsmøtet i Sameiet Marius

Kjære sameiere,

Flere beboere i Sameiet har uttrykt interesse for å etablere en felles sauna på takterrassen. Takterrassen har en unik og spektakulær panoramautsikt, noe som gjør dette til et ideelt sted for en sosial og helsebringende møteplass for beboerne.

Forslag:

Det foreslås at sameiet gir sin prinsipielle tilslutning til at det kan bygges en badstue (sauna) med kapasitet til ca. 10 personer på takterrassen, forutsatt at nødvendige tillatelser innhentes fra kommunen og at tiltaket skjer i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Saunaen skal ikke brukes til kommersielt utleie, og skal bidra til både fysisk og mentalt velvære, samt styrke det sosiale samholdet i sameiet. Felles møteplasser som dette er viktige for å bygge fellesskap og trivsel i et moderne bomiljø.

Organisering og finansiering:

Det foreslås at det opprettes en arbeidsgruppe bestående av frivillige beboere som får i oppdrag å:

- Undersøke tekniske og praktiske forhold, inkludert krav til brannsikkerhet og søknadsprosess til kommunen.
- Innhente pristilbud og skissere mulige løsninger.
- Vurdere løsninger for drift og vedlikehold.

Tiltaket skal ikke finansieres av sameiets fellesmidler. I stedet skal det baseres på frivillig finansiering fra beboere som ønsker å benytte seg av saunaen. Alle som er med å finansiere den, vil få digital nøkkel eller lignende for adgang til saunaen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin prinsipielle tilslutning til at det kan utredes muligheter for å etablere en sauna og liten kaldkulp med utsikt på takterrassen under nevnte forutsetninger. Det nedsettes en arbeidsgruppe som får mandat til å utrede og legge frem et konkret forslag til styret, samt gå i gang med søknad til kommunen/starte byggeprosessen dersom det er nok vilje til å finansiere og vedlikeholde denne blant beboerne.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.09.25

Selskapsnummer: 1667 Selskapsnavn: SAMEIET MARIUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Joakim Nordbø fra OBOS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Kåre Vierdal og Asbjørn Rørvik er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 35 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Øyvind Sigvaldsen

☐ Rasmus Møller

Sak 7 Ny vinduer

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For ny vinduer

☐ Mot ny vinduer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Endring av vinduer for lufting

☐ Årsmøte stiller seg positiv til at seksjonseierne i de 8 leilighetene velger en arbeidsgruppe på 3 personer til å planlegge, og gjennomføre utskiftning av vinduene ut mot Kirkegaten med vinduer/dører som kan åpnes innover i leiligheten («fransk balkong»). Arbeidsgruppen legger frem forslaget for styret i sameiet for godkjenning. Det forutsettes at kostnadene med tiltaket fordeles mellom seksjonseierne. Sameiets rolle begrenser seg til å signere nødvendige søknader som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket som styret måtte godkjenne. For endring av dagens standard til vinduer/dører som kan åpnes innover i leiligheten («fransk balkong»), går dette ikke under sameiets vedlikeholdsansvar og seksjonseiere som ønsker denne type vindu/dør må selv ta kostnaden.

Sak 8 Makeskifte av areal seksjon 26 ↔ Sameiet

Årsmøtet i Sameiet vedtar makebytte av nevnte arealer og stiller seg positive til etablering av terrasse plattinger og fremtidig etablering av solcellepaneler på taket over seksjons nr 26 som beskrevet i saksvedlegg.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Sauna på takterrassen?

Årsmøtet gir sin prinsipielle tilslutning til at det kan utredes muligheter for å etablere en sauna og liten kaldkulp med utsikt på takterrassen under nevnte forutsetninger. Det nedsettes en arbeidsgruppe som får mandat til å utrede og legge frem et konkret forslag til styret, samt gå i gang med søknad til kommunen/starte byggeprosessen dersom det er nok vilje til å finansiere og vedlikeholde denne blant beboerne.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

**AVTALE
OM NETTSTASJON I BYGG****TINGLYST**

7 JUL 2006

STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 11801

Mellom

Lyse Nett AS
Org. Nr. 980 038 408
(heretter Lyse)

og

Lille Marius
(heretter Grunneier)
som eier av gnr. 55 og Bnr 528 i Stavanger kommune
(heretter Eiendommen)Doknr: 11801 Tinglyst: 07.07.2006 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

er det i dag inngått slik avtale (heretter Avtalen) om rettigheter og plikter i forbindelse med etablering av nettstasjon N5444 i bygg på Eiendommen.

For Nettstasjonen og Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og tillatelser m.v. for elektriske forsyningsanlegg.

1. Rettighetsserverv for nettstasjon og kabelanlegg

Grunneier, og den som er eier av bygningen (heretter kalt Bygningseier) dersom dette er en annen enn Grunneier, gir herved Lyse og Lyses eventuelle rettsetterfølger(e) tidsubegrenset rett til rom i bygning for å etablere, drive og vedlikeholde en nettstasjon med nødvendige tekniske innretninger (heretter samlet omtalt som Nettstasjonen) og tilhørende kabelanlegg (heretter Kabelanlegget), over Eiendommen. Størrelse og utforming av rommet skal fastlegges i samarbeid mellom Grunneier/Bygningseier og Lyse Nett.

Lyse har rett til å føre kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen til andre kunder. Dette skal, hensyntatt Nettstasjonens funksjon og økonomi, skje til minst mulig ulempe for Grunneier, Bygningseier og andre som disponerer Eiendommen.

Plassering av Nettstasjon er vist på vedlagte kart som følger som Vedlegg 1 til Avtalen.

Lyse har rett til å foreta nødvendige justeringer i traséen. Det skal tas rimelig hensyn til Grunneiers og Bygningseiers interesser.

Alt innvendig vedlikehold i Nettstasjonsrommet bekostes av Lyse.

2. Ferdsels- og veirett, adkomst

Lyse har rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på Eiendommen, og har rett til nødvendig fremkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelse av de rettigheter som følger av Avtalen. Rettighetene gjelder Lyses personell og transportmidler, og eventuelle underentreprenørers personell og transportmidler.

Rettighetene omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye, etter nærmere avtale med Grunneier.

Ferdse over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes utført utenom vekstsesongen. Ved ferdsel over Eiendommen for øvrig skal det tas tilbørlig hensyn til grunnforholdene og Grunneiers interesse.

Grunneier skal ha rett til fri bruk av veier bekostet av Lyse.

Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdsel, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller eiendommen for øvrig.

Lyse skal ha uhindret adkomst til Nettstasjonen hele døgnet. Eventuell nøkkelboks, anbrakt etter avtale med Lyse, må ikke blokkeres. Ved skifte av nøkkel, må ny nøkkel tildeles Lyse umiddelbart.

3. Massedeponering

Lyse har rett til å disponere nødvendig areal for massedeponering, lager m.m. i anleggstiden og ved vedlikehold.

4. Flytting etc.

Lyse har rett til å helt eller delvis flytte, fornye og/eller ombygge Nettstasjonen eller Kabelanlegget. Endret plassering av Nettstasjonen skal fastlegges i samråd med Grunneier og Lyse skal betale kostnadene ved slik flytting, fornying og/eller ombygging.

Dersom Grunneier eller Bygningseier ønsker å flytte nettstasjonen, må Grunneier eller Bygningseier anviser annet egnet sted på Eiendommen og i bygningen. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre. Flyttekostnadene bekostes i sin helhet av den som ønsker Nettstasjonen eller Kabelanlegget flyttet.

Faller Lyse sitt behov for Nettstasjonen bort, skal rommet tilbakeleveres til Grunneier/Bygningseier i ryddet og rengjort stand.

5. Tilbakeføring m.v.

Enhver skade som påføres Eiendommen eller bygningen i forbindelse med etablering eller drift av Nettstasjonen, eller ved anlegging av kabler, skal utbedres av Lyse uten unødig opphold og uten utgift for eieren.

Lyse skal sette i stand gjerder, veier, beplantning, drensledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. Standarden skal være mest mulig lik som før anleggsstart. I 3 år fra tilbakeføring plikter Lyse å bekoste utbedring av drensledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider.

Utgravde masser skal tilbakeføres, og det skal benyttes gravemaskin til både tilbakefylling og planering. Ved tilbakelegging av matjord skal det benyttes gravemaskin med dyrkingsskuffe. Eventuelt masseoverskudd kjøres bort, eller plasseres etter avtale med Grunneier.

Matjord skal på forhånd avtas i nødvendig arbeidsbredde og legges så langt til siden at den ikke blandes med andre masser. Før matjorden tilbakeplaneres skal underlaget avplaneres med gravemaskin. Gjennom dyrket mark skal stor stein som fremkommer under arbeidet kjøres bort. Før tilbakelevering skal dyrket mark være planert og steinhentet med maskin.

I utmark tilbakelegges grøften med stedlig masse.

Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig.

Alle kostnader forbundet med tilbakeføring og utbedring av skader forårsaket av Lyse, bæres av Lyse.

6. Eiendomsrett til grunn og bygning

Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende med de begrensninger som følger av Avtalen.

Bygningseier beholder eiendomsretten til bygget, og kan fritt disponere den med de begrensninger som følger av Avtalen.

7. Sikringssone mv

Langs kabeltraséen båndlegges en sikringssone tilsvarende det til enhver tid gjeldende krav til sikringssone. For tiden er sikringssonen 1 meter: 0,5 meter til hver side av senterlinjen for kabelanlegg med spenning 6 -22kV.

Det kan ikke uten Lyses forhåndssamtykke foretats beplantninger eller andre tiltak som kan hindre adkomst for personer eller transportmidler, svekke Nettstasjonens ventilasjon, eller vanskeliggjøre legging av kabler eller ledninger.

Lyse har rett til å forby at det i kabeltraséens sikringssone oppføres noen form for bebyggelse, beplantning, oppfylling eller fjerning av masse, eller for øvrig iverksettes tiltak eller arbeider som kan være til skade eller til hinder for Kabelanlegget eller vedlikeholdet av dette, eller som på annen måte kan være eller komme i strid med de til enhver tid gjeldende regler for Nettstasjonen. Se for øvrig punkt 8 om varsling, skade og ansvar ved iverksettelse av arbeider.

8. Varsling, skade og ansvar

Grunneier og Bygningseier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader som påføres Nettstasjonen eller det tilhørende Kabelanlegget.

Før Grunneier eller Bygningseier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Nettstasjonen, eksempelvis vannspyling, høytrykkspyling eller arbeider som medfører støv eller murpuss nær nettstasjonens ventil og dør, sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal denne varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak.

Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier eller Bygningseier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse. Dersom tiltakene medfører urimelige merkostnader for Lyse utover ordinær rådgivning og tilsyn, kan Lyse kreve disse dekket av Grunneier eller Bygningseier.

Skade som påføres Nettstasjonen som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

9. Vederlag

Lyse betaler Grunneier et engangsvederlag på kr 80000,- som kompensasjon for de rettigheter Lyse får etter Avtalen og de ulemper og tap av enhver art som Nettstasjonen medfører for Grunneier.

Beløpet forfaller til betaling 3 uker etter tinglysing. Etter forfall beregnes rente i henhold til lov om rente ved forsinket betaling.

10. Elektromagnetiske feltforstyrrelser

Rundt Nettstasjonen kan det oppstå elektromagnetiske felter. Som en føre var strategi anbefaler ikke Statens strålevern oppholdsrom nær nettstasjoner.

11. Tinglysing

Grunneier samtykker i at Avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Bygningseier samtykker i at Avtalen tinglyses på bygningens punkt feste.



Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Avtalen

Sletting av heftelsen kan ikke skje uten Lyses samtykke.

12. Tiltredelse

Lyse kan tiltre rettighetene etter avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier og eventuell Bygningseier.

13. Forholdet til andre dokumenter

Ved eventuell motstrid mellom tidligere inngåtte avtaler mellom partene, som ikke opphører ved inngåelse av denne Avtalen, har denne Avtalen forrang

Avtalen suppleres av EBLs standardvilkår for til knytning og nettleie (se www.lyse.no). Ved eventuell motstrid mellom Avtalen og EBLs vilkår har Avtalen forrang.

Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over Nettstasjon på Eiendommen.

Avtalen er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder 1 eksemplar hver.

Sandnes den 21/6 - 06

Rannveig S. Norvoll
Lyse Nett AS

Norleiv Haugvelstad
Prosjektleder

Staxanger den 14/6 - 06

Olav V. Vind
Styrets leder

979155859

Organisasjonsnummer



Plottet av : norleiv
Plottet dato: 02.06.2006

Målestokk
1:500



Dagbok nr. 2880-1958
STAVANGER BYRETT
4/9-58

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. 33

KIRKE

gate - vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og

kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Stavanger, den 3. 9. 1958

x *Johannessen*
Skjøtteinnehaver.x *Johannessen*
Eier.

Til vitnerlighet;

1. *Tatib Koruun*
2. *Geng M. Salund*

Dagbok nr. 3068 19 59
STAVANGER BYRETT
3/9-59.

Som tillegg til ovenstående skjöte meddeles:

1. Nærverende skjöte omfatter også 116 m² tillagt eiendommen fra Bredgt. 4, ifl. oppmåling av 8/8 1959.

2. Erklæring.

Ifølge kjøpekontrakt av 15/8 1959 har Stavanger og Rogalands Bank A.S. solgt sin eiendom Kirkegt. 35 til firma O. Olsen & Co. A.S.. Vi erklærer herved at Kirkegaten 35 og Bredgaten 4 skal ha felles innkjørsel fra Bredgaten.

Vedtas. Stavanger, aug./sept. 1959.

Som selger:

I styret for STAVANGER OG ROGALANDS BANK A.S.

Alfr. Mår. Sig. Barstad. Frithjof R. Bjelland. Torolf Smedvig.
.....

Til vitterlighet.

Finn Bredahl. K. W. Selrod.
.....

Som kjøper:

I styret for O. OLSEN & CO. A.S.

Peder Olsen.
.....

Til vitterlighet.

B. Kloster. Randi Frafjord.
.....

Returneres til:

Advokat John Heitmann
 postboks 12
 4001 Stavanger

Den norske Bank AS
 Depotavdelingen
 Postboks 525 Kroppen
 1301 SANDNES

REGISTER

Skjøte¹⁾

Rett K O P I bekrefte
GJENPART

for **Den norske Bank AS**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		19 NOV. 1993	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1103	Stavanger	19 NOV. 1993					
	DAGBOKNR. 183654						
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn		☐ Ja	☐ Nei				
Beskaffenhets:							
☒ 1 Bebygg		☐ 2 Ubebygg					
Anvendelse av grunn:							
☐ Bolig- eiendom	☐ Fritids- eiendom	☐ V Forretning/ kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off. vei	☐ A Annet	
Type bolig:							
☐ FB Frittligg- enebolig	☐ TB Tomanns- bolig	☐ RK Rækkehus/ kjede	☐ BL Blokk- leilighet	☒ AN Annet			

2. Kjøpesum	
Kr 5.270.500,-	Utløst til salg på det frie marked
	☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype:	
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)
☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☐ 6 Skifteoppgjør	☐ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 5.870.500,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
9605517484	Kurantikjeden AS	1/1

5. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
967890243	Guard Eiendom AS	1/1

6. Særskilte avtaler ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Paul O. Olsen har rett til fortsatt å kunne parkere i Kirkegt. 35. Retten er ikke overførbart til andre personer eller juridiske embeter.



Doknr. 18364 Tinglyst: 19.11.1993 Emb. 102
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonJeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Stavanger, den 15.11.93

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kurantfjeden AS
Karl Kristian Dahle

K. K. DAHLE

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Hildegunn Bakken
Moringen. 23 4056 TANANGER

HILDEGUNN BAKKEN

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Yngve Zelte
Bou Hobo Kippe

INGA TIENTA.

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 530, Seksjonsnr 5	Kommune:	1103 Stavanger
Adresse:		Grunnkrets:	501 Sentrum øst
Veiadresse:	Kirkegata 37, gatenr 1500	Valgkrets:	3 Storhaug
(fra bruksenhet)	4006 Stavanger	Kirkesogn:	6010102 Domkirken og St. Petri
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	26.05.2011	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	62/5 171
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 673,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
88461	Byanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	25.08.2012		
Oppdatert:	02.09.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning: 13.05.2011	Etablert/Endret	1103/55/530	0,0
	Matrikkelført: 13.05.2011	Etablert/Endret	1103/55/530/0/1	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/2	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/3	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/4	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/5	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/6	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/7	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/8	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/9	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/10	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/11	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/12	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/13	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/14	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/15	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/16	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/17	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/18	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/19	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/20	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/21	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/22	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/23	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/24	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/25	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/26	0,0
		Etablert/Endret	1103/55/530/0/27	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Kjøpesenter varehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kirkegata 37	H0318	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 009,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	3 999,8	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5 008,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1860
Vannforsyning:				Antall boliger:	26
Bygningsnr:	4514181			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				1 169,6	1 169,6				
H01				1 317,1	1 317,1				
H02				1 465,4	1 465,4				
H03	19		827,0	5,4	832,4				
H04	7		182,0	42,3	224,3				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1103 501 56	Forretningsbygg, KIRKEGT.37, Sentrum Øst.	1850-1874
Nåværende funksjon:		Klesbutikk	
Tidligere funksjon:		Krambu	
Tilbygg/ombygging:		1953-forandring. Innng. Part. Flyttet. 1973-tilbygg mot gårds- rom. 1980-tilbygd. Mot bakkegt. Derav nåværende fasong	
Sefrakminne:	1103 501 57	Bolighus M/Butikk, KIRKEGT.39, Sentrum Øst.	1850-1874
Nåværende funksjon:		Klesbutikk	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1889-butikk avdelt i to. 1917-rabbitpusset. Innredet til forretning og kontorer. 1981-modernisert	

Adresse: Kirkegata 37, 4006 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/530/0/5
Dato: 2025-09-02
Målestokk: 1:500



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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kirkegata 37, 4006 STAVANGER

Gnr/Bnr: 55/530/0/5

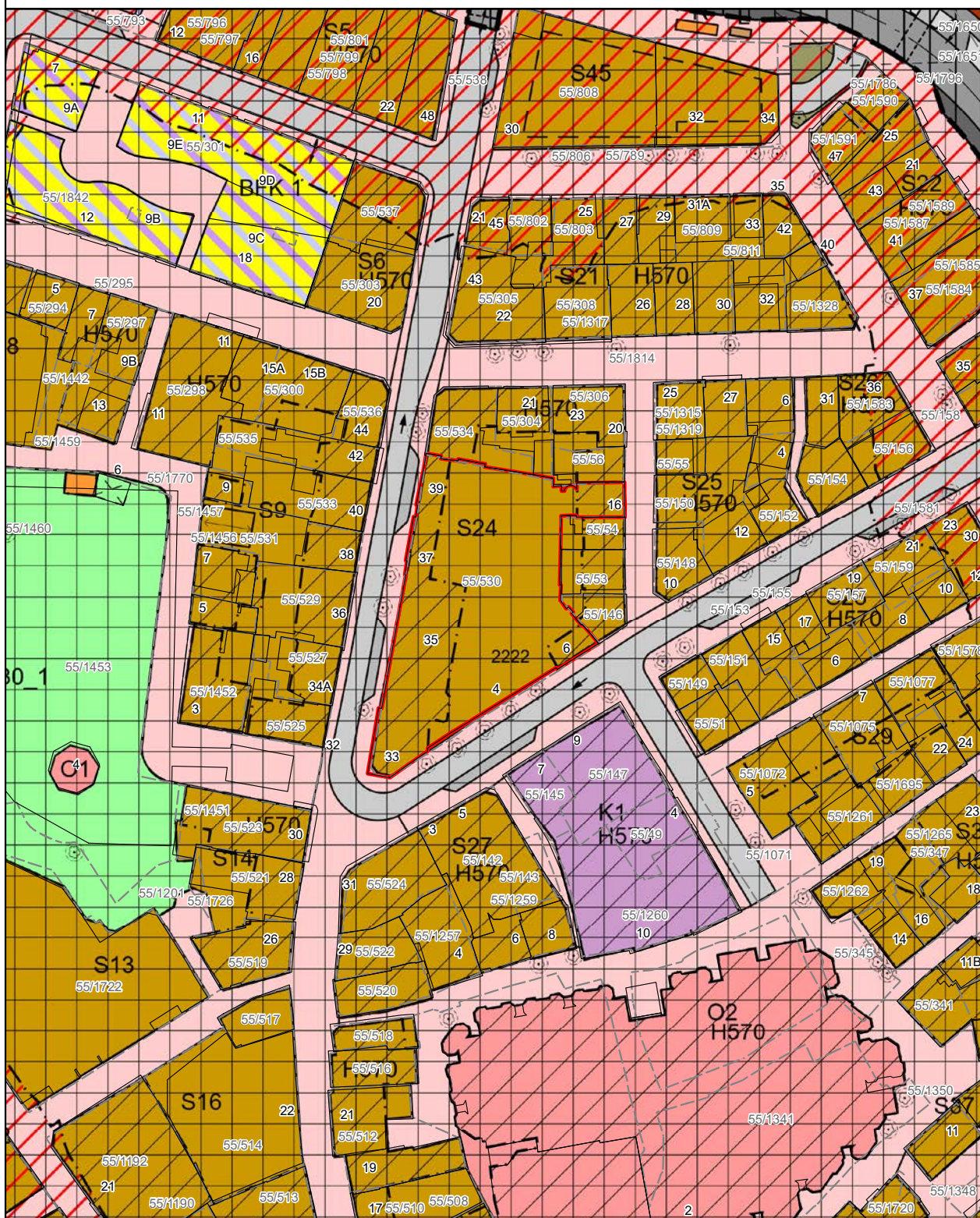
Dato: 2025-09-02

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2222

Ikrafttredelsesdato: 28.4.2014

Stavanger
kommune



BESTEMMELSER

TIL OMRÅDEPLAN FOR SENTRUMSHALVØYA – PLAN 2222

STORHAUG KOMMUNEDEL

Vedtatt av Stavanger bystyre 28.04.2014 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
UBS 28.05.2020	Tilføyelse i § 4.2 og § 8.8	pbl § 12-14
Delegert 02.07.2021	Endret § 5.10 andre strekpunkt	pbl § 12-14
Delegert 16.01.2024 Saksnr. 23/43707-5	Tilføyelse i § 7.2.5	pbl § 12-14

§ 1 FORMÅL

Planen skal sikre at den historiske bebyggelsen på sentrumshalvøya og de kulturhistoriske verdiene i bystrukturen bevares og videreutvikles for fremtiden. Næring, bomiljø, kultur og rekreasjon skal utvikles, styrkes og bygge opp om Stavangers identitet som middelalderby og trehus-by.

Planen skal gi føringer for antikvarisk rehabilitering og rammer for en bærekraftig byutvikling med god kvalitet, mangfold, attraktivitet og en veltilpasset bruk av bebyggelsen, og for tilpasning av ny bebyggelse. Planen skal gi føringer for et trafikk- og fotgjengermiljø som skal gi økt sikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter, sikre gode rammebetingelser for varelevering og opprusting av offentlige gater, smau, gårdsrom og plasser med høy standard. Den skal tilrettelegge for tilgjengelighet for alle og for renovasjonsordninger som sikrer fremkommelighet og et estetisk og rent gamemiljø.

§ 2 PLANKRAV

§ 2.1 Detaljert reguleringsplan

Ved vesentlig ombygging av eksisterende kvartal (brann/skade/fornyelse), skal det utarbeides detaljert reguleringsplan for hele kvartalet eller for et så stort område som kommunen bestemmer. Det samme gjelder ved etablering av nye kjøpesenter innenfor eksisterende kvartalsbebyggelse.

Det skal utarbeides detaljplan for felt FT inklusiv T9, P1, OP1 og del av Valberggata. Planen skal vise omriss av planlagt bebyggelse samt ev. utvidelsesmuligheter og formål. Den skal vise utforming, materialbruk og opparbeidelse av tilstøtende gater, gårdsrom og utearealer. Nye bygg og forholdet til nabobebyggelse skal illustreres v/snitt, oppriss og perspektiv, 3-D modell eller fysisk modell (se § 3, 4, 5.6, 7.1.3, 7.2.8, 8.4, 9.3).

§ 2.2 Anleggsplan

Før igangsettingstillatelse for tiltak av en viss størrelse (nybygg/ hovedombygging) kan gis, skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående/syklende er ivarettatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes. Anleggsplanen skal utarbeides i samråd med berørte i området. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 2.3 Belysningsplan (T1 – T10, P1- P5, OP1 og andre trafikkarealer)

Det skal utarbeides en helhetlig plan for belysning av de offentlige uterom. Planen skal godkjennes av Bymiljø og utbygging v/Park og vei etter høring v/Byplan og Byantikvaren (ev andre berørte etater/fagavdelinger). Belysningsplanen skal utarbeides av fagkyndig sammen med kompetansemiljøer og fagavdelinger. Sjøhusrekken skal ha egen belysningsplan.

Mindre lysprosjekt er tillatt for et område som er avklart med berørte etater og Byantikvaren. Annen belysning: søknad om enkelttiltak skal behandles og opparbeides iht. føringer gitt i Idekatalogen, jf. § 5.5 (privat utendørs hovedbelysning, dekorativ belysning, lyskunst, eksperimentbelysning, lyseffekter, reklamebelysning, og lignende). Reklamebelysning: Se kommuneplanen - Bestemmelser for skilt- og reklameinnretninger (jf. pbl. § 29 -2).

§ 2.4 Plan for varelevering (jf. § 5.11)

Plan for varelevering skal utarbeides i samarbeid mellom Stavanger kommune og næringslivsaktørene i byen.

§ 3 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

§ 3.1 Utomhusplaner (T1 – T10, P1- P5 og andre trafikkarealer)

Ved fornying/opparbeidelse av alle trafikkarealer (gågater, plasser, park, smau, torg) skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise design og materialbruk, terrengbearbeiding, plantevalg, vann- og lekeelementer, møblering, adkomster, skilt, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Offentlige utomhusplaner skal godkjennes av Bymiljø og utbygging v/Park og vei etter høring v/Byplan og Byantikvaren (ev andre berørte etater/fagavdelinger) før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.2 Ved nybygg eller større ombygging av bebyggelse og tilhørende utomhusarealer

Det skal lages utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:

- Bebyggelsens plassering og høyde målt ved inngangspartiet og mot annet tilstøtende uterom/terreng/vei.
- Planen skal omfatte ubebygde deler av tomten og offentlige arealer som naturlig inngår i eller grenser til området. Estetisk utforming, herunder belegning, benker, belysning, skilt, ledelinjer, stigningsforhold, terrengbearbeiding, murer, vann- og lekeelementer, materialbruk, design, plantevalg og plassering skal angis.

Private utomhusplaner skal godkjennes av Kultur og byutvikling v/Byggesak etter høring v/berørte etater/ fagavdelinger før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.3 Tekniske planer

Detaljerte tekniske planer skal godkjennes av Bymiljø og utbygging v/Park og vei.

§ 3.4 Domkirkeplassen og Valbergparken

Utomhusplan for Domkirkeplassen og Valbergparken: se § 6.1.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

§ 4.1 Grunnforhold

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal nødvendige grunnundersøkelser være gjennomført. Påvises forurensset grunn, skal det utarbeides tiltaksplan, som godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres, jf. forurensingsforskriften kap.2.

Flomfare: Bebyggelse med gulv lavere enn + 3,0 meter over havet skal vurderes med hensyn til flomfare og forebyggende tiltak utarbeides/sikres for eksempel mot tilbakeslag, (krav om skriftlig erklæring), jf. kommuneplanen (§1 samfunnssikkerhet). Sokkeletasje på ny bebyggelse innen sonekart for havstigning (sone 1 og 2) skal støpes vanntett minst 2,35 meter over gjennomsnittlig havnivå.

§ 4.2 Automatisk fredet middelalderisk byggrunn

Planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Stavanger», som er et automatisk fredet kulturminne. Alle tiltak som medfører inngrep i bakken er søknadspliktige etter kulturminnelovens § 8. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne skal sendes rette kulturminnemyndighet, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige granskinger belastes tiltakshaver.

Tiltak som kan medføre endring av grunnvannstand er ikke tillatt.

Utomhusplan for Domkirkeplassen og Valbergparken, se pgf. 3.4.

Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner - H730 – Middelalderbyen Stavanger innenfor 1381E

Før tiltak etter reguleringsendringen som berører området regulert til hensynssone H730 i plan 1381E for Kongsgata kan realiseres, skal en detaljert plan for tiltakene forelegges og godkjennes av rette kulturminnemyndighet, fylkesrådmannen, før grunn- og byggearbeider kan iverksettes. Rette kulturminnemyndighet vil da fastsette omfang og kostnader for eventuell arkeologisk gransking. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver. For alle tiltak som kan berøre middelalderbyen som det ikke er gitt dispensasjon for gjennom denne reguleringsendringen, skal det søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser hos rette kulturminnemyndighet.

§ 4.3 Energiforsyning

Før igangsettingstillatelse kan gis av kommunen, skal energibehov og fornybare energikilder for oppvarming være avklart iht. Stavanger kommune sin Strategi for energi og varmeløsninger.

§ 4.4 Opparbeidelse av offentlig gangareal, torg/plass, kommunaltekniske anlegg

- Før igangsettingstillatelse kan gis for opparbeidelse av T1- T10, gågater, fortau og gater skal utomhusplan være godkjent (jf. § 3 og 5.6 Idékatalogen).
- T1: Jf. reg. plan 2237P § 3.4. Før større ombygging kan tas i bruk skal T1 opparbeides/sikres opparbeidet.
- S 11: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før det offentlige trappeanlegg mellom Skagen 25 og Skagen 35 er utført/sikret opparbeidet. Heis (UU) fra Skagen til øvre nivå på parken skal vurderes.
- Eksisterende vann- og avløpsledninger skal vurderes skiftet ved gjennomføring av godkjent utomhusplan.
- Før graving innen planområdet skal trekkør med tilstrekkelig kapasitet for strøm i de offentlige uterom planlegges og legges som en del av gravearbeidet, jf. retningslinjer for graving på kommunale arealer.

- S32: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før plass og smau mellom kvartal S31 og S32 er opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
- P2, Valberget: Kommunen skal fatte et nytt skiltvedtak for Valberget når parken opparbeides. De eksisterende vann- og avløpsledninger skal skiftes ut samtidig med opparbeidelsen av området.
- FT, P1, OP1: Til igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent utomhusplan inklusiv tilleggende fortau, OP1 og P1, jf. Idékatalogen.
- FT: Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal P1 opparbeides eller sikres opparbeidet.
- S22: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før smau mot nord er opparbeidet iht godkjent plan.
- S45: Før brukstillatelse for påbygg kan gis skal smau mellom S45 og S22 opparbeides/sikres opparbeidet.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

§ 5.1 Universell utforming

God tilgjengelighet for alle skal sikres slik at området kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig (nybygg, opparbeidelse av gågater, torg/ plasser og HC – parkering), jf. forskriften.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 5.2 Veileder universell utforming

Stavanger kommune skal utarbeide veileder for universell utforming som et bærende kvalitetsprinsipp. Alle utomhusplaner skal utarbeides iht. til føringer gitt i veilederen. Uterom skal tilpasses bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede der det er mulig. Prioriterte traséer med universell tilgjengelighet fremgår av fig.1. Disse skal gjennomføres iht. godkjent utomhusplan etter idé- eller prosjektkonkurranse, jf. Idekatalog.



Figur 1: Første prioritet: angitt med blå farge.

§ 5.3 Utforming og krav til estetikk

- Rammesøknad for ny bebyggelse skal illustreres med oppriss i målestokk 1:100 av det/de aktuelle nybygg og tilstøtende bebyggelse/fasader. Fargesetting og planlagt skilting skal vises. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
- Utearealer og bebyggelse skal utformes med hensyn til lokale sætrekk og skalaen i eksisterende, verneverdig bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet med særlig vekt på detaljering og materialer med høy kvalitet. Tilsvarende gjelder også uterom og gater.
- For søknader om nybygg og tilbygg kreves prosjekteringsansvar i tiltaksklasse 3. Stavanger kommune kan kreve konkurranse for ny bebyggelse.
- Sjøhusrekken: Alle materialer må males i farger som er typisk for sjøhus i Stavanger.

- Takmaterial skal i hovedsak være rød tegl eller skifer.
- Materialvalg fasader: Hovedmateriale skal være malt tre. Pusset/malt mur, glass, tegl, betong i høy kvalitet tillates der dette er opprinnelig/tilpasset tiliggende bebyggelse.
- Alle tiltak mot overordnede landskapsrom (Breiavatnet, Vågen, Østre havn) skal utformes med hensyn til utsikt mot vann/sjø fra offentlig gate/plass og til viktige akser i bylandskapet.
- Ny bebyggelse skal ikke stenge for viktige utsyn, verken i høyde eller bredde.

§ 5.4 Materialbruk (gater, gågater, smau, torg/plasser/parker, lek og gårdsrom)

Alle utearealer (offentlige og private) skal opparbeides med god kvalitet og natursteinmaterialer. Belegg i gateløpene skal være brostein kombinert med annet natursteinsbelegg tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

§ 5.5 Gårdsrom

Gårdsrommenes romkvaliteter skal bevares og videreutvikles. Det skal sikres at de er branntrygge, attraktive for flere funksjoner og allment tilgjengelige der dette er hensiktsmessig. Arealene skal ikke brukes til lager, hensetning av søppel og lignende av sikkerhetshensyn. Glasstak over gårdsrom kan vurderes etter søknad.

§ 5.6 Idekatalog

Idekatalogen skal sikre en funksjonell, miljømessig og estetisk opparbeidelse innen planområdet. Den skal gi inspirasjon og føringer for stedsutforming/prosjektutforming av offentlige opparbeidelser og private prosjekt.

Offentlige prosjekt: Katalogen er program for offentlige satsingsområder og uterom.

Private prosjekt: Katalogen viser illustrasjoner som skal bidra til inspirasjon og ev. oppfølging.

§ 5.7 Miljø og klima

Planen skal sikre at byen har et miljøvennlig transportsystem og at det etableres tiltak for renere luft og mindre støy (jfr. Framtidens byer og St.meld. 23). Etablering/fornyning av park og byrom skal prioritere bruk av absorberende flater og trær, anlegg for sentrumssykler og miljøvennlige energiformer. Servicekjøring (kollektiv-, vare- og renovasjonskjøretøy) skal benytte miljøvennlig drivstoff (elektrisitet eller biogass).

§ 5.8 Brannsikring

Innenfor området skal det – ved nybygg og rehabilitering – utføres brannsikrings-tiltak som forebygger område- og konflagrasjonsbrann, iht. til den til enhver tid gjeldende brannsikringsplan/tiltaksplan for brann. Tiltaksplanen må stille krav til brannvannsdekning.

§ 5.9 Energikrav

Det skal ved utforming og valg av materialbruk, ved nybygging/rehabilitering velges ressursvennlige løsninger som gir miljø- og klimavennlige sunne hus, som er energieffektive og gir lavt klimautslipp. Nybygg skal oppfylle krav angitt i gjeldende TEK og kommuneplanen. Størst mulig del av varmebehovet skal dekkes med fornybare energikilder. Energiløsninger skal være enkle, robuste, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bebyggelsen.

§ 5.10 Renovasjon

- Det er ikke tillatt å plassere løst avfall eller avfallsbeholdere i det offentlige rom, verken permanent eller midlertidig. Unntaket er for publikumsspann og arrangementer.
- Området mellom Kirkegata-Østervåg-Klubbgata utgjør sone hvor større renovasjonskjøretøy ikke er tillatt. Kjøretøy av «nullutslipp-karakter» (el- eller

- hydrogendrift), kan ferdes i sonen uavhengig av tidsbegrensninger for motorisert ferdsel som ellers måtte gjelde i området, jf Idékatalogen.
- Renovasjonsløsninger skal sikre fremkommelighet, brannforebygging og inngå i tiltaksplan for brann.

§ 5.11 Varelevering/ av- og pålessing

Varelevering innenfor gågateområdet skal skje før kl. 11 eller etter kl 19.

§ 5.12 Private p-plasser

For sentrumshalvøya gjelder krav om frikjøp for all parkering.

I bygge-/delesaker skal eksisterende parkeringsplasser med atkomst fra gågate fjernes fra privat grunn.

§ 5.13 Støy

Støyberegninger for ny bebyggelse/nye fasader må følge de til enhver tid gjeldende krav. Støyskjermingstiltak skal løses i bygningens utforming. Ventilasjonsanlegg skal være i tråd med minsteavstand for installasjonen.

§ 5.14 Kunst i offentlig uterom

Enhver utomhusplan for det offentlige uterom skal avsette areal for kunst (installasjoner/kunstverk). Ved gjennomføring av kunstprosjekter i de offentlige uterommene skal det avholdes konkurranse (minimum tre forslag). Dette gjelder også når kunstverket er en integrert del av et uteromsprosjekt. Med "offentlige uterom" menes her utendørs områder for offentlige gater, plasser, torg, parker og friområder.

§ 6 HENSYNSSONE VERN AV KULTURMILJØ

§ 6.1 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven – Middelalderbyen.

Planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Stavanger», som er et automatisk fredet kulturminne. Alle tiltak som medfører inngrep i bakken er søknadspliktige etter kulturminnelovens § 8. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne skal sendes rette kulturminnemyndighet, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige granskinger belastes tiltakshaver. Tiltak som kan medføre endring av grunnvannstand er ikke tillatt. Utomhusplan for Domkirkeplassen og Valbergparken skal forelegges Riksantikvaren for godkjenning (KML § 8), Valbergparken skal i tillegg forelegges fylkeskommunen, som delegert myndighet.

§ 6.2 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven, fredede bygninger og anlegg (O1, O3, S15, P3).

Bygningene/anleggene er fredet iht. Kulturminneloven § 15. Alle tiltak på og inngrep i bygg/anlegg må behandles og godkjennes av Rogaland fylkeskommune. Påbygg eller andre endringer som vil virke negativt inn på de fredede anleggene tillates ikke i tilstøtende områder. O1, O3, S15 skal gjenoppføres etter ev. totalskade.

Riksantikvaren skal kontaktes hvis man planlegger inngrep, påbygg eller bygningsmessige endringer i, eller i nærheten av automatisk fredet bygg, forskriftsfredete bygg, bygg under forskriftsfredning, samt statseide, fredete bygg/varslet fredete bygg og bygg i landsverneplan.

§ 6.3 Hensynssone vern av kulturmiljø – bebyggelse, gatestruktur, smau og gårdsrom.

Formålet med hensynssonen er å sikre og videreutvikle området kultuurhistoriske verdier. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og området særpregede miljø skal sikres og videreutvikles, herunder kvartalsstruktur, gateløp, torg, bakgårder, gårdsrom, parker, hageareal, og verdifulle trær.

§ 6.3.1 Riving

Riving av bygninger som er regulert til hensynssone vern av kulturmiljø, tillates ikke.

§ 6.3.2 Rehabilitering og tilbakeføring

Originale taktekkingsmaterialer, fasadekledning og bygningsdeler skal kun fornyes der det er nødvendig. Ved råte i deler av kledningen eller bunnlist, skal kun skadde deler skiftes.

- Taktekkingsmateriale kan skiftes med samme type (original type) stein/panner. Der det originalt er vindskier og vannbord, skal det brukes slike (ikke "gavlstein").
- Kledning skal være høvlet og ha samme dimensjoner og eventuell profilering som original kledning.
- Etterisolering som forrykker husets ytre dimensjoner er ikke tillatt.
- Gerikter, listverk, eventuelle hjørnekasser (eller mangel på slike) og ornamenter skal kopieres nøyaktig.
- Ved utskifting av nyere bygningsdeler skal disse kopieres fra originaler (dersom kjent), og tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk (vinduer, ytterdører, gerikter, fasadeutstyr/kledning, tak). Det skal brukes vinduer med ekte sprosser og glass lagt i kittfals.
- Riksantikvaren skal kontaktes hvis man planlegger inngrep, påbygg eller bygningsmessige endringer i, eller i nærheten av automatisk fredet bygg, forskriftsfredete bygg, bygg under forskriftsfredning, samt statseide, fredete bygg/varslet fredete bygg og bygg i landsverneplan. Tilsvarende skal fylkeskommunen kontaktes vedrørende /vedtaks/fredete bygg (KML §§ 15 og 19)

§ 6.3.3 Hovedombygging

Bygg kan repareres og tilbakeføres til sitt sekundære utseende der det har vært gjennom en vellykket hoved- ombygging og hvor tilbakeføring til original utførelse er i konflikt med bygningens form- eller stiluttrykk nå.

2. § 6.3.4 Utearealer

For murer, gjerder, porter og utvendig belegg skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Ved utskifting skal disse elementene kopieres. Bakgårder og bakhager skal beholdes åpne. Eldre uthus kan tas i bruk til andre formål, og skal i hovedsak beholde sin opprinnelige karakter. Hager og vegetasjon skal opprettholdes.

§ 6.3.5 Fasade

Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder taktekking, utskifting av dører og vinduer, skal byggemeldes. Ved rammesøknad skal det redegjøres for endringer i forhold til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og forhold til nabobebyggelse. Søknaden skal vedlegges situasjonsplan og fasadeoppriss.

§ 6.3.6 Fargebruk

Innenfor hensynssonen skal bebyggelsen ha en fargepalett som forteller husets opprinnelige historie mht. farge. Fargene skal være jordfarger sammensatt etter anbefaling gitt i Idékatalogen, jf. § 5.6.

Øvre Holmegate: østre del av Øvre Holmegate tillates fargesatt som eget prosjekt.

§ 6.3.7. Verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør.

- Fasade Østervåg 7 (Marnburg), arkitekt Sverre Brandsberg-Dahl.
- Fasade - Kirkegata 37 og 39.
- Fasade Søregeata 19
- Fasade Østervåg 5
- Fasade Hospitalsgata 6.

Fasadene skal tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende. Mindre endringer tillates etter samråd med Byantikvaren.

Følgende interiører skal bevares:

- Victoria Hotell, oppført 1900: bankettsalen med originale brystningspaneler, dører, stukkaturdekorasjoner i tak, prismekroner/lysekroner, demonterbare søyler.
«Styrerommet»: mahognypanelene og peisinnsatsen.
- Øvre Holmegate 20(Bondeungdomslaget,): Festsalen i 2. etasje med scene og dekor, brystningspaneler og andre paneler, himling og rosett i taket (ca. 1905-1925)
- Filmteateret, arkitekt Erling Nielsen: Stavanger Kino - sal 1 (kinosal i Filmteateret) med alle originale deler, galleri med dekorativt malte fyllinger, pilarer, og paneler på vegger og tak.
- Handelens hus, oppført 1936, arkitektene Michaelsen & Michaelsen: Festsalen, fjerde etasje med tønnehvelv, profilert gesims, originalt parkettgolv, brystningspanel og veggmaleri av Frank Wathne. Forværelset til festsalen med galleri, eksponerte takbjelker, peis, terrakottarelieff av Arne Haugland, parkettgolv, forlengelsen av festsalen, kontorene mot Domkirkeplassen i fjerde etasje (rominndeling, dører og vindu m. belistning, karmen av marmor, radiatorskjulere og parkettgolv), kjeglebanen i kjelleretasjen og trappeløp fra hoveddøren til femte etasje (nåværende form og materialdetaljer).
- SR-Bank, oppført 1963, arkitektene Gert Walter Thuesen og Herman Tufte: Bankhallen som går fra Torgtrappene til Kirkegata (full høyde med galleri), eksponert naturbetong på vegg mot Domkirkeplassen og på galleriet, polert steingolv, metallkunstverk på veggen (til høyre for hovedinngangen) og det innvendige trappeløpet mot Torget (materialbruk og utforming).
- Kulturhuset, oppført 1987, arkitekt Lund og Slaatto: passasjen gjennom bygningen fra Arneageren til Breitorget åpen opp gjennom etasjene med glassvegger mot rommene i etasjene over, dobbelt trappeløp med små reposer (opprinnelige benkene tilbakeføres), plantekasser, heishus i glass og ytterveggen til Filmteateret. Materialbruk, utforming og detaljering skal bevares, inklusiv lampettene.

§ 6.4 Sjøhus

Sjøhusene inndeles i følgende kategorier:

1. Sjøhus, som i hovedform, fasade og konstruksjon er intakt, er rehabilitert eller sjøhus som er ombygget, men som i sin nye form representerer en verdi, skal vedlikeholdes som de er.
2. Sjøhus, som har hovedform eller hovedform og konstruksjon intakt men med endret fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres til sitt opprinnelige eller mer sjøhustypiske interiør
3. Sjøhus, som har sjøhuskonstruksjonen intakt, men endret hovedform og fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres og gis sjøhustypiske form og eksteriør.

For samtlige sjøhus gjelder at karakteristiske bygningsdeler som søyler, bjelker, knær, udmurt bindingsverk, heiseark, vindehjul o.a. innretninger, opprinnelig materialbruk og takteking, intakte dører, vinduer, listevert og øvrig utstyr i interiør så vel som i eksteriør skal bevares.

§ 6.5 Byantikvaren

Byantikvaren skal gi uttalelse til alle søknader om tiltak innenfor planområdet.

§ 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG (formål)

Ny bebyggelse er vist på plankart, med formåls- og byggegrense. Plassering av bebyggelsen tillates justert innenfor byggegrensen. Største tillatte byggehøyde er angitt her med maks kotehøyde.

§ 7.1 Sentrumsformål

Formålet innbefatter forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Kvartal der bolig, kontor og hotell tillates er angitt spesielt.

§ 7.1.1 Generelt

For byggetiltak innen hensynssone vern av kulturmiljø gjelder bestemmelsene i § 6.

§ 7.1.2 Bebyggelsesstruktur

Ved sammenslåing eller overbygging av eiendommer skal opprinnelig bebyggelsesstruktur opprettholdes.

§ 7.1.3 Nybygg og fornyelse

Ny bebyggelse kan oppføres innenfor kvartal: S1, S3, FT, S9, S11, S14, S16, S22, S32, jf. plankartet. Ved søknad om rammetillatelse skal fasadeoppriss av tiliggende bebyggelse vedlegges, se også § 3.2.

Fornyelse av eksisterende bebyggelse tillates der bebyggelsen ikke er regulert til Hensynssone vern av kulturmiljø – bebyggelse, gatestruktur, smug og gårdsrom, jf. § 6. Nytt bygg/hovedombygging skal som hovedregel følge eksisterende fasadeliv, og skal ha et nåtidig uttrykk med høy kvalitet på materialer og detaljering. Materialbruken skal primært være tre eller tilpasses materialer i tilstøtende bebyggelse. Nybygg/større ombygging skal tilpasses nabobebyggelse mht. høyder og volum, og ha en høy estetisk kvalitet.

§ 7.1.4 Sokkel- og første etasje

Første etasje mot offentlig gate skal brukes til publikumsattraktiv virksomhet, herunder handel, tjenesteyting, håndverk og annen servicevirksomhet. Fasader i første etasje mot offentlig trafikkområde skal ha egne innganger til den enkelte virksomhet og utstillingsvinduer. Nye boliger tillates ikke i første etasje. Kontor og bolig skal lokaliseres over gatenivå. Hotell: Kvartal der hotell tillates skal publikumsarealer (resepsjon, bevertning, salg, m.m.) lokaliseres på gateplan. Hotellværelser skal ikke ligge i første etasje mot beferdet gate.

§ 7.2 Formål

**§ 7.2.1 Sentrumsformål, herunder forretning/tjenesteyting/bevertning/
kontor/håndverk: S1, S2 (se § 7.2.2 for Nordbøgata 8), S5, S6, S7, S11, S12, S13, S15 - S19, S30, S33, S38, S39, S40, S41, S44, S45.**

Kvartal S1: Eiendommen gnr/bnr 55/1811 tillates bebygget med maks høyde kote + 22,5, maks gesims mot Nordbøgata kote + 16, 3 (topp rekkverk). Mindre del tillates utkraget over Skansegata 19. Maks BRA=570 m². Fasadeoppriss skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

Materialvalg: Hovedmateriale skal være tre, glass, tegl pusset mur, og lignende.

Kvartal S5, S6: Forsamlingslokale tillates.

- Kvartal S11: Hotell/overnatting tillates, se også pgf. 7.1.4. Form, høyde, materialvalg takvinkel og fasade skal harmonere med Skagen 37. Fasade mot trappeanlegg skal tilføre trapperommet arkitektoniske og romlige elementer. Fasade og trappeanlegg skal ha grønn karakter. Maks gesims kote 12,1, maks møne kote 15,0 (4 et), maks BRA 510 m², BYA= 148 m².
- Kvartal S13: Kvartalet vurderes som ferdig utbygget. Fornying/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare materialvalg, nytt volum, høyder, m.m. Disse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, se for øvrig § 7.1.3.
- Kvartal S15: Fredet iht. Kulturminneloven, jf. §6. Skal gjenoppføres v/brann eller annen total ødeleggelse.
- Kvartal S16: Innen S16 tillates eiendommene gnr/bnr 55/514 og 55/517 fornyet. Innen eiendommen 55/514 tillates oppføring av nytt bygg maks 3000 m² BRA/BYA = 690 m². Maks gesimshøyde mot Kirkegata + kote 19,5 meter, maks møne + kote 23,5 meter. Innen eiendommen gnr/bnr 55/517 tillates ny bebyggelse med maks gesims + kote 20.5 meter og maks møne + kote 24.0 meter.
- Kvartal S17 Ved fornying av gårdsrommet skal det utarbeides en samlet utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise bruksformål, tekniske anlegg, terrasser, materialbruk, vegetasjon, møblering, forstøtningsmurer, vannavrenning, m.m. Utomhusplanen/-er skal godkjennes av byggesaksjefen v/rammesøknad, jf. § 3.2.
- Kvartal S30: Bolig tillates over 2. et.
- Kvartal S33: Bolig tillates over 2.et.
- Kvartal S38: Fornyelse av deler av bebyggelsen tillates, jf. plankart og § 7.1.3.
- Kvartal S40: Bolig tillates over 2.et mot Sølvberggata (S40). Deler av bebyggelsen innen kvartal 40 tillates fornyet. Fornyng/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare nytt volum, høyder, materialvalg, m.m. Takvinkel og fasadelinje skal harmonere med tilliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, se for øvrig § 7.1.3. Fasade på Østervåg 7 skal tilbakeføres som fasaderekonstruksjon.
- Kvartal 41 Fornyng (indre del): som for kvartal 17 og 45. Innenfor eiendommen, gnr. 55, bnr. 497, tillates boliger i de to øverste etasjene. Det skal etableres privat og felles balkong/terrasser for boligene på min. 45 m² totalt mot gårdsrom. Balkong/terrasser skal harmonere med bygningen og opparbeides med høy kvalitet i detalj- og materialvalg.
- Kvartal 45 Bebyggelsens 1. etasje (kote + 3,1) skal ha publikumattraktiv virksomhet. Over første etasje tillates annen offentlig eller privat tjenesteyting innpasset (kultur, trening, helse, pleie, servering, og lignende). Bebyggelsen tillates fornyet i sin helhet/delvis. Fasadematerialer skal ha høy kvalitet som granitt, tre, pusset mur, tegl, glass, og lignende. Baldakin: Mot Kjeringsholmen kan del av offentlig fortau overbygges med baldakin og vindskjermet uteservering jf. Veileder for uteservering og Idékatalog/ illustrasjonsplan. Maks tillatt BRA = 5740 m², Maks BYA = 1083 m². Maks høyder: maks høyde rekkverk kote + 14,2 (Nedre Holmegate 30), maks høyde rekkverk kote + 18 (Nedre Holmeg. 32 -34), maks høyde for inntrukket etasje kote + 20,4. Toppetasje: Hele toppetasjen skal trekkes inn, se plankart. Det skal etableres rampe/- trapp fra Nedre Holmegate (kote + 2) til fortau mot Kjeringsholmen (kote + 1). Smauet/atkomst skal være tilgjengelig for alle. Utfylling av hjørnet mot Kirkegata medfører at fortauet skal omlegges før påbygg tas i bruk. Eksisterende parkeringsanlegg tillates ikke utvidet.

§ 7.2.2 Sentrumsformål, herunder forretning/offentlig- og privat tjenesteyting, kontor og bolig: del av S2, S3, S4, S8, S9, S10, S14, S20-S29, S31, S32, S34, S35, S36, S37, S42, S43.

- Kvartal S2: Ev. påbygg på eiendommen Nordbøgata 8 gnr/bnr 55/1809 må avklares som mindre endring eller i detaljplan. Nytt del av eiendommen til boligformål (over 1. et) skal uteopphold sikres (takterrasse eller annet uteopphold), jf. lekeplassnormen.
- Kvartal S3: Eiendommene gnr/bnr 55/845, 55/847 tillates bebygget med maks møne kote + 17 og maks gesims kote + 13,5, maks BYA = 145 m². Møneretning skal legges parallelt med Nordbøgata. Ark tillates mot Nordbøgata. Terrasse/balkong skal ikke overskride eiendomsgrensen.
- Kvartal S8: Innen S8 tillates hotell/overnatting, se også pgf. 7.1.4. Ved ev hovedombygging/nybygg skal materialvalg, takvinkel, form, høyde og fasadelinje harmonere med tilliggende bebyggelse. Det kan etableres boliger innen gnr/bnr 55/1442 med krav om etablering av lekeareal iht. lekeplassnorm for sentrum.
- Kvartal S9: Innen del av eiendommen gnr/bnr 55/531 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote+ 20 meter og maks møne kote +23 meter, Maks BYA= 70 m².
- Kvartal S14: Fornyelse/hovedombygging av uthus tillates jf. pgf. 7.1.3. Maks møne kote 22, 6, gesims +19.
- Kvartal S22: Innen eiendommen gnr/bnr 55/1786 og del av 55/1592 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote + 12 meter og maks møne kote + 16 meter, maks BYA = 100 m². Se også § 7.1.3.
- Kvartal S24: Bebyggelsen er ferdig utbygget. Fasadene for Kirkegata 33, 37, 39 og Breigata 6 skal bevares/tilbakeføres. Boliger tillates over 2. et. mot Kirkegata og Breigata. Øverste dekke skal tjene som uteareal for boligene iht. lekeplassnormens krav. Utearealet tillates ikke innebygget. Varelevering skal skje fra tilliggende offentlig gate.
- Kvartal S32: Innen del av eiendommen gnr/bnr 55/1267 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote + 13 meter og maks møne kote +16 meter, maks BYA = 110 m². Terrasse/balkong skal ikke overskride formålsgrensen. Se også § 7.1.3.
- Kvartal S35: Ny bebyggelse krever detaljplan (volum, høyder, materialvalg). Takvinkel skal harmonere med tilliggende bebyggelse. Maks høyde mot Arneageren kote + 24, maks høyde mot Filmteateret kote +14, jf. også § 7.1.3.
- Kvartal S42: Del av kvartalet tillates fornyet. Fornyng/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare nytt volum, høyder, materialvalg, m.m. Takvinkel og fasadelinje skal harmonere med tilliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, maks høyde kote + 18, maks gesims mot Søregata kote+ 13,5, maks gesims v/ Nygata 4 kote +14, v/Nygata 10 maks gesims kote +12,5, se for øvrig § 7.1.3. Hotell/overnatting tillates, se også pgf. 7.1.4. Søregata 15: Ved hovedombygging/fornyng skal volum, høyder og takutforming i hovedsak opprettholdes som i dag, se § pgf. 7.1.3.
- Kvartal S43: Boliger mot Klubbegata tillates ikke. Bebyggelsen mot Klubbegata tillates fornyet. Fornyng/ hovedombygging skal skje iht. detaljplan, hvor nytt volum, høyder, m.m avklares. Disse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, maks kote + 30, se § 4.1 og § 7.1.3. Eiendommen Klubbegata 6, gnr/bnr 55/549 tillates påbygget mot Lars Oftedals plass (T6) med maks høyde kote + 20. Toppetasjen må trekkes inn 1,5 meter

fra fasadeliv på gateplan. Påbygget skal underordne seg hovedbygget. Hotell/overnatting tillates, se også § 7.1.4. Nygata 15, gnr/bnr 55/877, tillates påbygget med inntrukket gesims til maks kote + 15. Bro mellom S43 og K3 tillates fornyet. Fasadene skal være transparente, materialbruk ha høy kvalitet og sikt mellom Laugmannsgata og St. Petri kirke skal sikres. Hospitalsgata 6: Bevaring av kulturmiljø gjelder fasade med dagens gesims, jf. plankart. Ev påbygg/oppbygg i to etasjer kan vurderes inntrukket fra gesims mot Hospitalsgata. Material- og fargebruk må underordne seg den verneverdige delen av bygget (krav om detaljplan).

§ 7.2.3 Boliger

Eksisterende boliger i området skal søkes opprettholdt. Bruksendring fra bolig til annet formål tillates kun hvor forholdene er lite tilfredsstillende for boligformål pga. støy, trafikk, lys- og solforhold eller der annet formål fremgår av planen.

§ 7.2.4 Hotell/overnatting (H1, H2)

Bebyggelsen skal brukes til hotell/overnatting. Delområdet er ferdig utbygget. Den er regulert til hensynssone vern av kulturmiljø, jf. § 6. H1 og del av H2 (Skagen 28) skal, som følge av ev. brann e.a. katastrofe, gjenoppføres og gis sitt opprinnelige, utvendige utseende med samme materialer.

§ 7.2.5 Kjøpesenter (K1, K2, K3)

Forretninger vendt mot offentlig gate skal i hovedsak ha inngang fra denne (i tillegg til intern atkomst).

Eiere av nabobygninger må samordne sine leietakere mht. til atkomster og varelevering. Møblering av utearealer skal samordnes med gjeldende retningslinjer for utstyr og materialbruk/fargebruk i sentrum. De skal ikke ha faste gjerder mot fortau/gangareal. Ny bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet og skal i form og utseende ta hensyn til tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

- K1: Delområdet er ferdig utbygget. Ved totalskade kan bebyggelsen kreves gjenoppført/tilbakeført slik den fremstår i dag. 2. og 3 etasje kan benyttes til hotell/overnatting. Varelevering skal skje fra Bakkegata. Renovasjon: jf. § 5.11.
- K2: Delområdet er ferdig utbygget.
- K3: Fornyelse av de deler av bebyggelsen som ikke er regulert for bevaring skal skje iht. detaljplan. Nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.
 - Forretningsvirksomhet skal fortrinnsvis plasseres i 1.etasje til og med 3. etasje. Kontorvirksomhet, tjenesteyting og servicevirksomhet tillates i de øvrige etasjene. Varelevering skal skje fra Hospitalsgata/som i dag, eller iht. den til enhver tid gjeldende plan for varelevering i sentrum.

§ 7.2.6 Offentlig eller privat tjenesteyting: O1 – O3 (Kulturhuset, Domkirkeplassen 3, Valbergtårnet).

Hovedinnholdet skal til enhver tid være lokaler til bruk for differensierte kulturformål. Det tillates at en begrenset del (fortrinnsvis del av første etasje) av bebyggelsen innredes lokaler til erverv (butikker, restauranter etc.). Servicekjøring til Kulturhuset skal skje via Breigata - Bakkegata.

§ 7.2.7 Bolig/forretning/kontor: BFK 1

Hjørnebygget mot Nedre Holmegate/Valberggata tillates i sin helhet nytt til kontor og/eller boligformål.

Bebyggelsens 1. etasje mot offentlig gate skal ha publikumattraktiv virksomhet. 2. etasje skal i hovedsak ha kontor-/forretningsfunksjoner. I første og annen etasje kan annen offentlig eller privat tjenesteyting innpasses.

P-anlegget tillates ikke utvidet. B/F/K 1 tillates ikke utbygget. På- eller tilbygg tillates ikke.

§ 7.2.8 Forretning, tjenesteyting: FT (herunder servering/bevertning/kafe/pub/galleri/håndverk/kiosk og lignende med tilhørende funksjoner)

- I tillegg skal servicefunksjoner for småbåthavnen og annen offentlig service som offentlig toalett, innebygget sykkeloppstilling, forsamlingslokale ivaretas. Forretning, kafe, restaurant, service skal fortrinnsvis plasseres i 1. etasje.
- Utforming: Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet som i form og utseende tar hensyn til tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Første etasje skal ha høy grad av transparens.
- Tillatt bruksareal (T-BRA): 750 m².
- Maks høyde mot Holmeallmenningen kote + 11, 5 maks høyde mot Nedre Holmegate kote + 8,5.
- Materialvalg: Hovedmateriale tre, glass. Tak: Grønt tak (vegetasjon, fordrøyning).
- Varelevering skal skje fra Nedre Holmegate.
- Parkering: Løses ved frikjøp iht. gjeldende parkeringsnorm.

§ 7.8 Kontor KT1 (jf. § 2 og 4).

I tillegg til kontor tillates bebyggelsen nytt til restaurant, galleri, forretning, tjenesteyting. Eiendommen er ferdig utbygget. Påbygg tillates ikke, utnyttelsesgraden skal være som for eksisterende bebyggelse. Varelevering og renovasjonsløsning videreføres som i dag, til ny renovasjonsløsning inngås.

§ 7.9 Andre typer bebyggelse og anlegg

Trafo Valberget: Eksisterende trafo kan fjernes og ny trafo bygges opp, jf. plankartet. Ny trafo skal tilpasses området historiske bebyggelse og miljø. Tiltaket er søknadspliktig etter kulturminnelovens § 8. Flytting må avtales med Lyse Nett og bekostes av tiltakshaver (fredningsområde – krav om disp. fra fredning v/fylket). Renovasjonsanlegg tillates, jf. plankart.

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 8.1 Torg, plass (T1 – T10).

Plassene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og føringer gitt i Idékatalogen, jf. § 3 og § 5.6.

§ 8.2 Gågate

Ny opparbeidelse av gategrunn jfr. § 3.

Trasé for varelevering og beredskap skal ha min. bredde på 3,5 meter og kjørestærkt belegg fritt for møblering, servering eller reklame. Fri høyde: min. 4,5 meter. Varelevering skal skje før kl. 11 eller etter 19.

Pullerter: Det skal etableres nedsenkbare pullerter ved alle innkjøringspunkter til gågatenettet.

§ 8.3 Smau.

Smauenes romkvaliteter skal bevares og ikke overbygges eller bebygges, brukes til lager/hensetting av søppel og lignende. Smauene skal være allment tilgjengelige på dagtid. Nattestengsel tillates der det er fare for brann, eller annen sterk ulempe. Nattestengsel skal være transparent port eller gjerde (oppretholde siktlinjer). Utformingen skal godkjennes av Byantikvaren.

Belysning av smau skal ha som hovedmål å skape trygghet, god orientering og identitet.

§ 8.4 Parkeringsplasser (OP1, gateparkering).

Holmeallmenningen: Området skal brukes til offentlig korttidsparkering for 30 – 35 p-plasser. P-anlegget skal opparbeides etter godkjent utomhusplan, jf. § 3.1. Planen skal sikre at parkeringsplassen fremstår med høy kvalitet, mest mulig grønn og med god belysning. Det skal medtas sykkelparkering/-bysykler. Det må avsettes minimum 10 % av det totale antall parkeringsplasser til HC-parkeringsplasser. Servicelommer skal brukes til varelevering, HC-parkering, ev korttidsparkering (Breigata, Kirkegata, N. Holmegate).

§ 8.5 Valberget parkeringsanlegg (OP2).

Området skal brukes til offentlig parkering for korttidsparkering. Utvidelse tillates ikke. HC-plasser skal plasseres nær utganger. Ny heis knyttet til trappeanlegg mot Skagen/knyttet til p-anlegget tillates.

§ 8.6 Serviceanlegg under Domkirkeplassen

Anlegget skal brukes til serviceanlegg for sentrumsfunksjoner og for Domkirken (offentlige toaletter med HC-standard, dusj, vaskerom for turister/båtfolk, parkering for torgselgere, driftsbiler - el-biler + feiebil, areal for omlastningsbil for varelevering, informasjon, bysykler, sykkelparkering, utlån av utstyr - paraplyer, traller, el-kjørestoler og lignende, vaktrom, heis, servicerom - utstyr for drift av sentrum, HC-p-plasser, m.m). Bilkollektiv: I anlegget skal det avsettes plass for bilkollektiv (maks 6 p-plasser) for sentrumshalvøya.

§ 8.7 Sykkel

Hovedtrasé for sykkel skal tilrettelegges over Domkirkeplassen, jf. krav om utomhusplan. Innen planområdet skal det sikres min. 300 parkeringsplasser for sykkel. Sykkelparkering for bysykkelordning skal tilrettelegges innen T1, T2, T6, T7. Anlegg for sykkelparkering skal fortrinnsvis plasseres ved atkomster til planområdet iht. godkjente detaljplaner/utomhusplaner.

§ 8.8 Gatebruksplan Kongsgata

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for en oppgradering av Kongsgata slik at forholdene for buss og myke trafikanter blir bedre.

Universell utforming

God tilgjengelighet for alle skal sikres slik at området kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

Tilpasning til kulturmiljø

Materialpalett og visuell profil skal være godt tilpasset gatas historiske og bevaringsverdige miljø; dekker skal være av naturstein, og elementer som belysning og ev. fast møblering skal godkjennes av Byantikvaren.

§ 9 GRØNNSTRUKTUR

§ 9.1 Utforming

Universell utforming skal ivaretas ved valg av planter, trær, overflater, kontraster og ledelinjer. Belysning skal lette orientering og øke sikkerheten. Design, materialvalg og tekniske løsninger skal ha god kvalitet og utforming med tanke på helårsdrift, tilgjengelighet, oversikt og trygghet. Absorberende flater skal lengst mulig etableres/opprettholdes med tanke på håndtering av overflatevann.

§ 9.2 Bevaring av trær

Avmerkede trær på plankart skal bevares. Beskjæring skal skje på faglig forsvarlig måte. Dokumenteres det at treet er dødt/utgjør fare/utilbørlig ulempe for omgivelsene, kan det gis dispensasjon fra planen for felling v/park og vei (særlige grunner). Trær som tas bort skal erstattes.

§ 9.3 P1 Holmeallmenningen park

Park innen felt P1 på Holmeallmenningen skal opparbeides etter godkjent utomhusplan (inkludert P1, OP1, T9 og tilleggende fortau), men først etter en nærmere vurdering av tilgjengelighet til sentrum i KDP sentrum.

§ 9.4 P2 Valbergparken, P3 og P4 (jf. § 6.2)

Valbergparken skal bevares som kulturlandskap og folkepark. Eksisterende terreng, store og-/eller verdifulle trær og vegetasjon skal sikres i godkjent utomhusplan. Parkens grønne areal skal ikke reduseres. Lekeplassen skal opparbeides i tråd med kommunes bestemmelser for lekeplasser. Trappeanlegg mellom Skagen og Valbergtårnet skal være minst 5 m bred. Nytt anlegg skal bygges med naturstein og vegetasjon, og skal tilpasses Tårngalleriets eksisterende inn- og utganger, jf. §§ 4.4 og 8.5.



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	55	Bruksnr	530	Festenr	0	Seksjonsnr	5
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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Midlertidige forbud
Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken

Bebyggelsesplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid
Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner

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	1673.15 kvm
Hensynsonenavn	H570_
Kpangittthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	1673.15 kvm
Hensynsonenavn	H730_2
Kpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven

	Areal	1673.15 kvm
	Omrnavn	BS28
	Kparealformal	Sentrumsformål
Id	KP 2023-2040	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00	
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf	
Delarealer		
	Areal	1673.15 kvm
	Hensynsonenavn	H570_23
	Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
	Areal	1673.15 kvm
	Hensynsonenavn	H730_83
	Kpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven
	Areal	1673.15 kvm
	Omrnavn	SF1
	Kparealformal	Sentrumsformål

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2222	
Navn	Områderegulering for Sentrumshalvøya. Storhaug bydel.	
Plantype	34 - Områderegulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04/28/2014 00:00:00	
Bestemmelser	2222 bestemmelser vedtatt 16.01.2024.pdf	
Delarealer		
	Areal	628.93 kvm
	Hensynsonenavn	H570_11
	Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
	Areal	1673.15 kvm
	Hensynsonenavn	H730_4
	Rpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven
	Areal	1653.88 kvm
	Feltnavn	S24
	Rparealformal	1130 - Sentrumsformål
	Areal	1.02 kvm
	Feltnavn	
	Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal 18.25 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2012 - Fortau

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2866
Navn	Detaljregulering for utfylling på Holmen
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005. Faks: 51507026

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Asplan Viak Stavanger AS
Østervåg 7

4006 STAVANGER

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
KMY-03/12672-97

ARKIVNR.
BYG 55/530

JOURNALNR.
29842/11

DATO
09.05.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 55/530 (Tidligere 55/528, 55/526, 55/144, 55/530)

Byggestedsadresse: Kirkegata 37

Tiltakshaver: Lille Marius AS v/adv.Kåre Vierdal

Tiltakets art: NYBYGG,OMBYGGING,RIVING+BRUKSENDR.FRA KONTOR TIL
BOLIG

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Denne ferdigattesten omfatter følgende saker i vårt arkiv:

Sid 04/13051, 06/8343, 03/7766, 99/3627 og 03/12672

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet 13.09.2006 sak 4036/06, 28.11.2007 sak 5077/07, 22.05.2006 sak 2206/06, 01.07.1998 sak 4232/98, 16.03.2005 sak 1124/05, og kan tas i bruk.

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Lille Marius AS v/adv.Kåre Vierdal, Pedersbakken 1, 4013 STAVANGER

Nabolagsprofil

Kirkegata 37 - Nabolaget Stavanger sentrum/Blåsenborg/Nytorget - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Klubbgata	5 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.4 km	
Stavanger stasjon	10 min
Linje F5, L5	
0.8 km	
Stavanger Sola	20 min

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.)	13 min
337 elever, 22 klasser	
1.1 km	
Kampen skole (1-7 kl.)	19 min
450 elever, 23 klasser	
1.4 km	
Våland skole (1-7 kl.)	18 min
512 elever, 22 klasser	
1.5 km	
St. Svithun skole (8-10 kl.)	14 min
441 elever, 30 klasser	
1.1 km	
Kannik skole (8-10 kl.)	17 min
657 elever, 37 klasser	
1.4 km	
Stavanger katedralskole	8 min
375 elever	
0.6 km	
Bergeland videregående skole	10 min
700 elever	
0.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Holmeallmenningen	2 min
P-Valberget	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Kvalitet på skolene

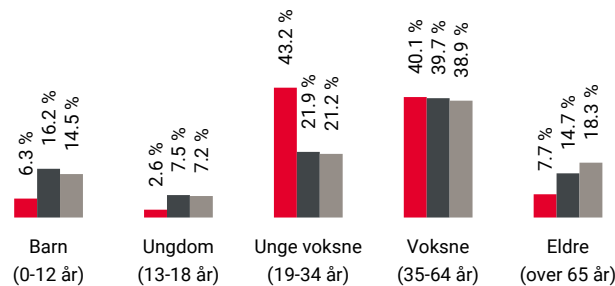
Bra 63/100



Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år)	13 min
84 barn	
0.9 km	
Hertervigtunet barnehage (1-5 år)	15 min
32 barn	
1.1 km	
St. Svithun barnehage (1-5 år)	15 min
42 barn	
1.2 km	

Dagligvare

Bunnpris Holmen	2 min
Søndagsåpent	
0.1 km	
Spar Torget	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



Uteliv

Bra 75/100



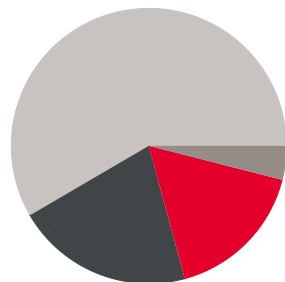
Matvareutvalg

Stort mangfold 74/100

Sport

⚽ Kyviksmarka	13 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	1 km	
⚽ Storhaug skole	13 min	🚶
Aktivitetshall	1.1 km	
🏊 ICON Stavanger	3 min	🚶
🏊 SATS Herbarium	9 min	🚶

Boligmasse



- 17% enebolig
- 21% rekkehus
- 4% blokk
- 59% annet

«Vakreste gata i sentrum!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Galleri 4

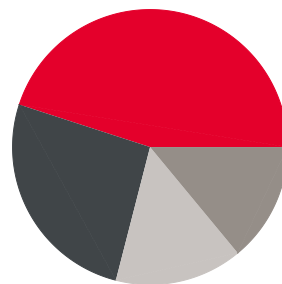
2 min 🚶



Apotek 1 Hygiea Stavanger

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 45% i barnehagealder
- 26% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



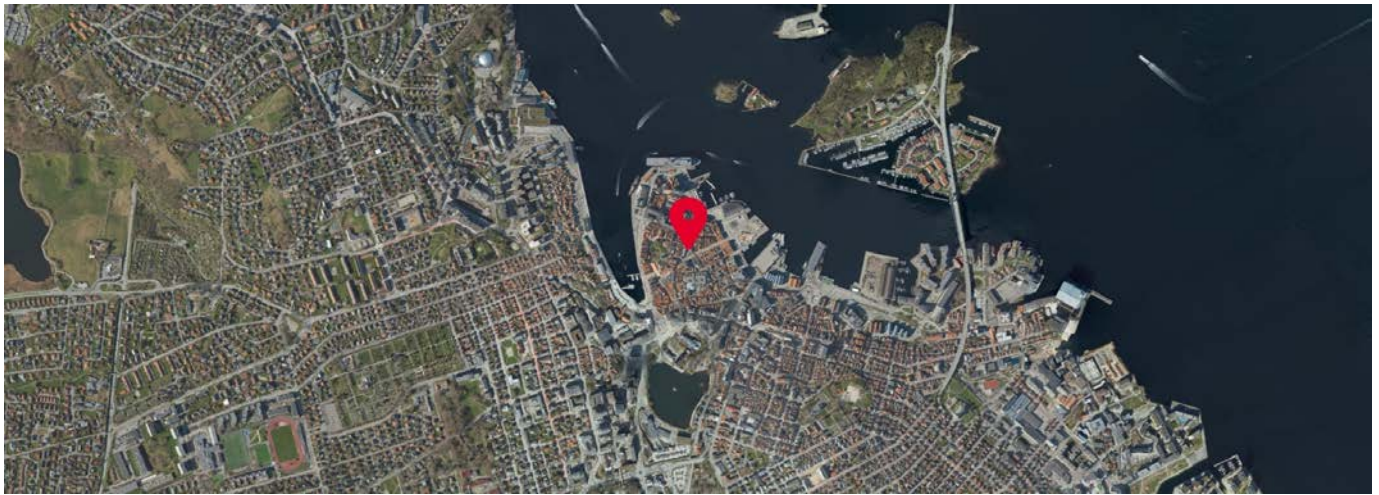
0%

66%

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

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kirkegata 37
4006 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre