

Langgata 1

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr. 2 890 000,- Boligtype Kontor BRA-i/BRA Total 64/64 kvm
Megler Espen Øverås Tlf 484 34 848

NOTAR.NO

notar



Langgata 1

Attraktivt næringslokale i Langgata - Tett på en rekke veletablerte bedrifter i Pedersgata og på Nytorget

Adresse	Langgata 1 4013 STAVANGER
Prisantydning	Kr 2 890 000,-
Omkostninger	Kr 73 340,-
Totalpris	Kr 2 963 340,-
BRA-i/BRA Total	64/64 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Kontor
Byggeår	1862
Soverom	0
Etasje	1

Langgata 1 har en sentrumsnær og etterspurt beliggenhet. Man trenger bare rusle opp bakken for å komme til Pedersgata og Nytorget. Med andre ord: En spennende mulighet for å komme tett på en rekke nye og veletablerte konsepter.

Bygget ble oppført t i 1862, men ble sist totalrenover og ombygget i 2014. Eiendommen ble da seksjonert ut 5 enheter - en næringsseksjon og fire boligseksjoner.

Eiendommens opprinnelige uttrykk ble tilbakeført, mens selve lokalene holder en stilren og moderne standard.

Næringslokalene ligger i attraktive omgivelser og med god eksponering.

Lokalet er godkjent til butikk/forretning.

I reguleringsplanen er eiendommen avsatt til bolig/forretning/kontor.

Eiendommen omfattes også av sentrumsformål, iht kommunplanen.

Rommelig lokalet, med det man trenger av fasiliteter.

Eget toalettrom, kjøkken og teknisk rom.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner
484 34 848 / eo@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	9
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	23
Budgivning	52

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

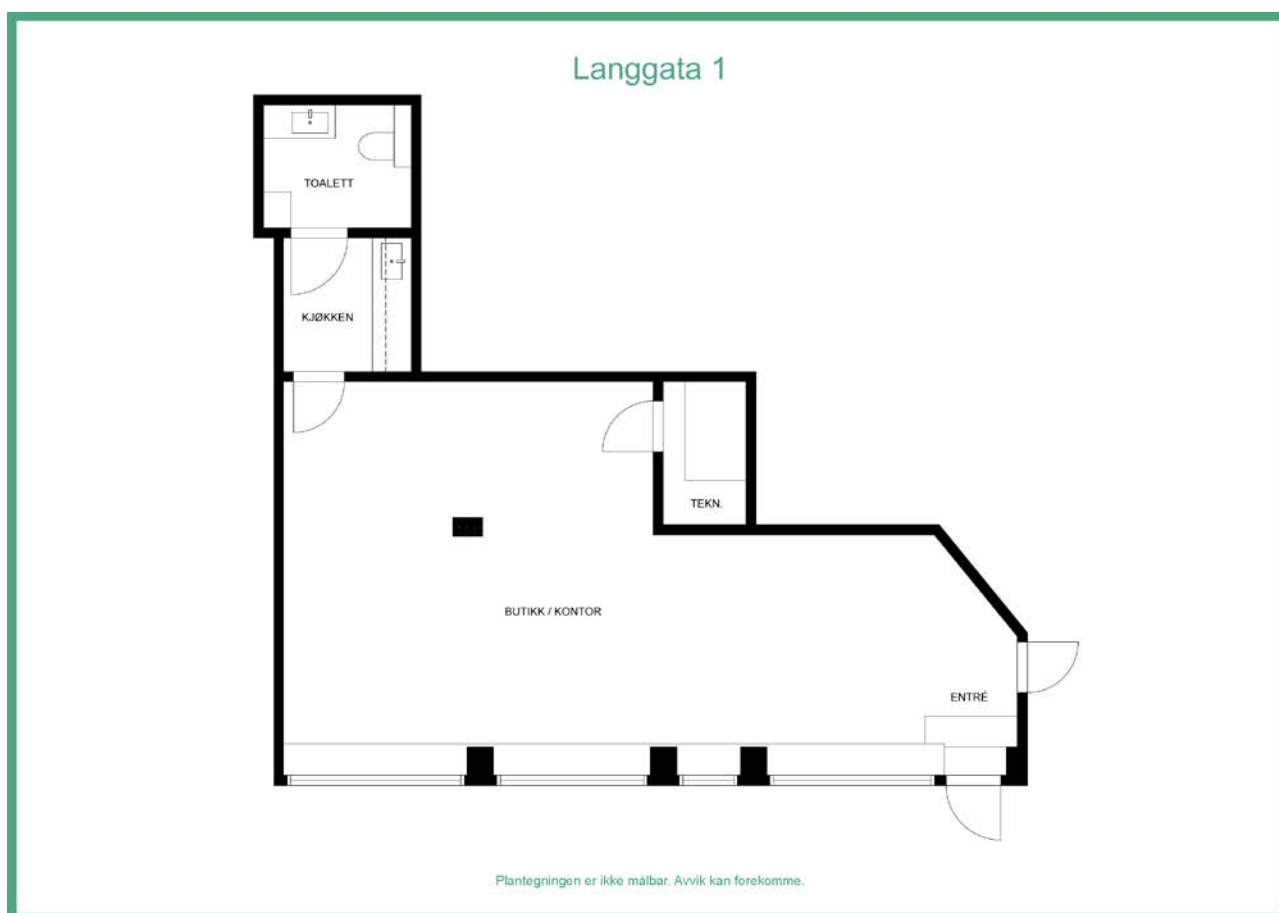








Plantegning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Langgata 1 har en sentrumsnær og etterspurt beliggenhet. Man trenger bare rusle opp bakken for å komme til Pedersgata og Nytorget.

Et par 100 meter til, så er man i kjernen av Stavanger sentrum. Dette gjør at alt av byens fasiliteter og servicetilbud er innenfor direkte nærhet.

Dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon (buss og tog) er finner man også like ved.

Med Nytorget og Pedersgata som nærmeste nabo finner du mange spennende restauranter og kulturelle tilbud like utenfor døra.

Her er man tett på en rekke nye og veletablerte konsepter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nabolagsprofil

Langgata 1

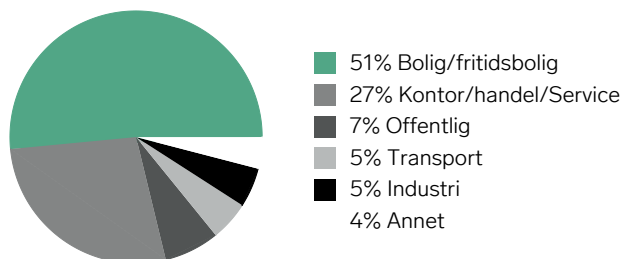
Lokal transport

 Fiskepiren	2 min 
 Fiskepirterminalen Buss, ferge	2 min  0.2 km
 Fiskepiren Linje 1, 4, 19, X30, 38, FB40, X60, 100	2 min  0.2 km
 Jorenholmen Linje 1, 4, X30, 38, FB40, X60, 100	2 min  0.2 km
 Stavanger Sentrum Buss, tog	9 min  0.7 km

Transport for lengre reiser

 Fiskepiren Linje FB40	2 min  0.2 km
 Jorenholmen Linje FB40	2 min  0.2 km
 Fiskepirterminalen Linje 580, 590, 898	3 min  0.2 km
 Fiskepirterminalen Totalt 10 ulike linjer	3 min  0.2 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Nytorget	1 min 
 Jorenholmen	4 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



Serveringstilbud

Bra 71/100



Trafikk

Trafikk til tider 57/100

Området har blitt vurdert av 152 lokalkjente.



Største bedrifter i området

	Ansatte
Stavanger Kommune	16599
Stavanger Kommune Helse og Velferd	7164
Rogaland Fylkeskommune	4661
Rogaland Fylkeskommune Opplæringsav...	4062
Stavanger Kommune Bymiljø og Utbyggi...	1194
Norled AS	861
NAV Rogaland	773
Ventor Energi Norge AS	723
Stavanger Politihus	678
Tannhelse Rogaland Fkf	440
Hero Norge AS	418
Stavanger Kommune Sentraladministrasjon	389
Ventor Construction AS	304
Direktoratet for Forvaltning og Økonomis...	285
Stavanger Kirkelige Fellesråd	275

Treningscenter

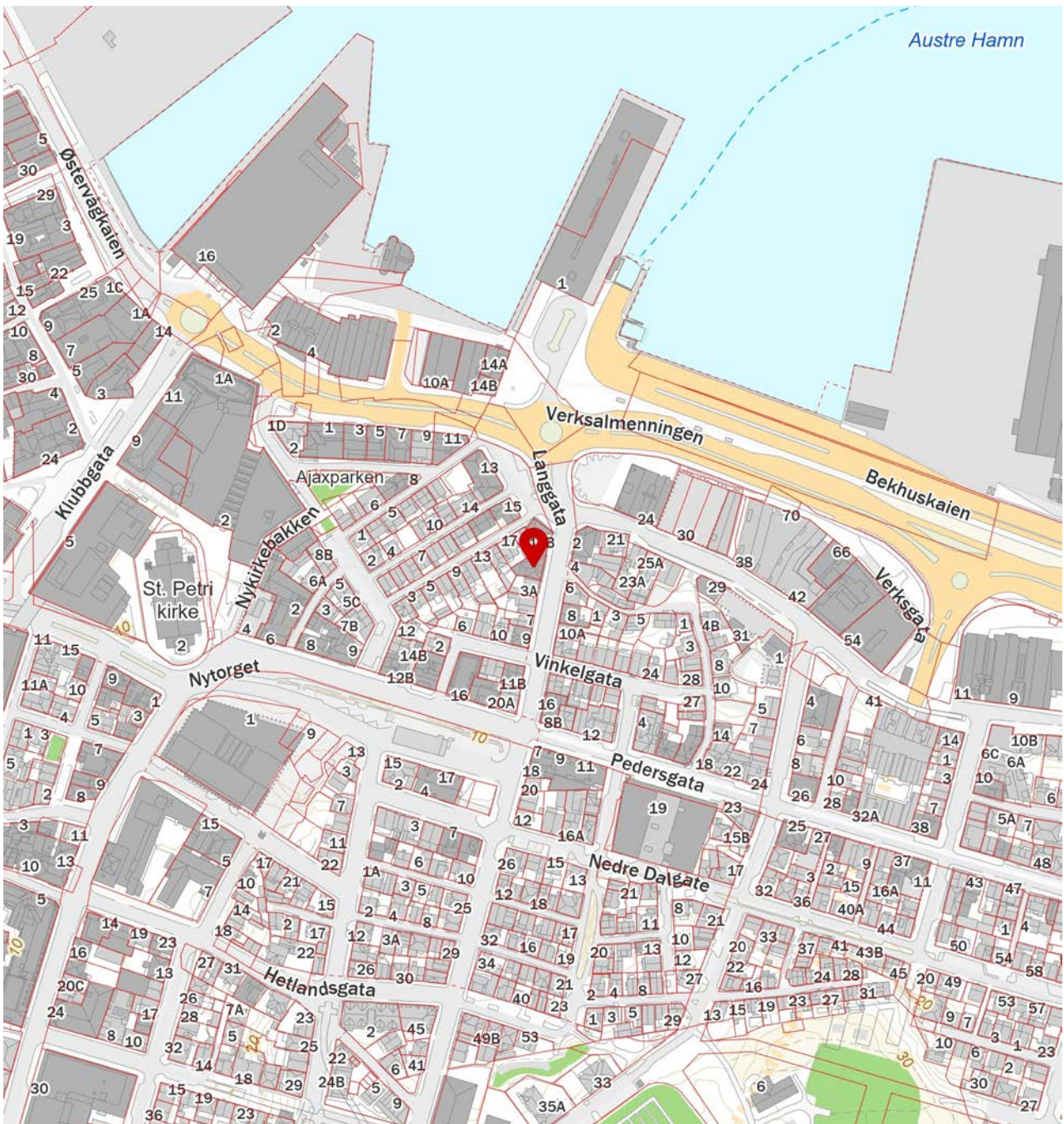
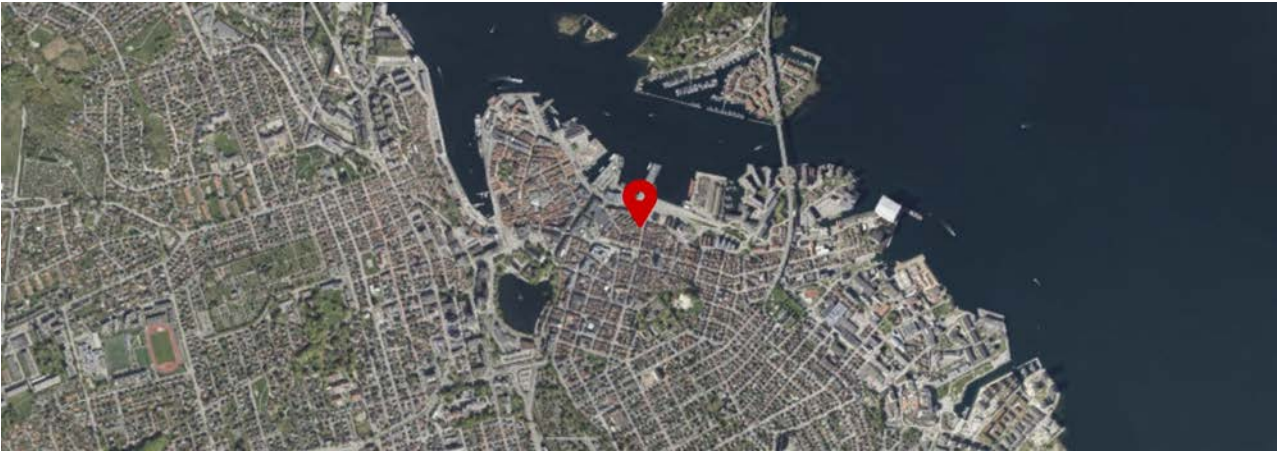
 ICON Stavanger	9 min 
 SATS Herbarium	13 min 

Dagligvare

Økologiske Dagligvarer	1 min 
Kiwi Magasin Blå	3 min 



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



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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Langgata 1, 4013 STAVANGER

OPPDRAGSNUMMER

12-0108/26

SELGER

Pedersgata AS

MATRIKSEL

Gårdsnummer 55, bruksnummer 641, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Kontor

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

INFO ENERGIKLASSE

Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TOMT

Eiet tomt på 152 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebygd. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen går litt over tomtegrensen i øst og sør.

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.05.2026. utført av Asbjørn Frafjord.

BYGGEÅR

1862

BYGGEMÅTE

Byggeår: 1862 Kilde: EDR.

År: 2015 Seksjonen er totalrenovert med nye overflater dette året. Ukjent hvilken tilstand bærende og skjulte konstruksjonen har.

Ringmur og betonggulv på grunn i god stand

Yttervegger i denne seksjonen er i murkonstruksjon som er pusset og behandlet, innforet og platekledd innvendig.

Trepanel som er malt utvendig, malte murflater i denne seksjonen.

Vinduer med isolerglass fra 2023.

Dører med normal utførelse fra 2023
Mønet tak i trekonstruksjon som er tekket med tegltakstein.
Tekket med tegltakstein.
Eier opplyser at tekking er fra 2014
Laminat og fliser på gulv, malte vegger og himlinger

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Boligen er regulert til bolig/forretning/kontor. Området er regulert til bolig, forretning, kontor, lekeplass, midlertidig trafikkområde, renovasjonsanlegg, kommunalteknisk virksomhet, anlegg i grunn og park.

Det gjøres oppmerksom på Plan ID: 2770 der det er endelig vedtatt arealplan angående detaljregulering i Verksgata 29-31 og Store Skippergate 1.

Det gjøres også oppmerksom på Plan ID: 2755 der det foreligger endelig vedtatt arealplan angående detaljregulering i Verksgata mellom Klubbgata og Langgata.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan med planid: 1726 er under statusen: endelig vedtatt arealplan. Formålet med planen er å legge til rette for en hensiktsmessig utvikling av Nytorget.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger under hensynsonenavn H320_1 for flomfare og retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø Trehusbyen med de begrensninger det har for fasadeendringer etc.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1862.

Det ble gitt ferdigattest i forbindelse med renovering og seksjonering på bygningen den 23.12.2014 ifølge Stavanger kommune.

Tiltaket gjaldt bruksendring fra næring / undervisning til næring/bolig.

I ferdigattesten henvises det til innsendte as-built tegninger, og at disse viser mindre justeringer.

Organiseringen av første etasje har blitt endret.

Areal på tegningen viser egentlig 72 kvm, men det er tatt forbehold om at alle mål må tilpasses ifh til eksisterende bygg og at disse går til ytterkant stenderverk.

Arealet avviker derfor fra det bruksarealet som er oppmålt som bruksareal av takstmann.

Det ble gitt tillatelse til tiltak for å skifte et eksisterende vindu i fasaden ut mot Langgata, endring av vindusstørrelse på et vindu og innsettelse av ny dør til næringslokalet - 25.05.2023.

Selger vil besørgje ferdigattest på tiltaket.

STANDARD

Hentet fra tilstandsrapport:

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Takkonstruksjoner

Mønet tak i trekonstruksjon som er tekket med tegltakstein. Normale ujevnheter i takkonstruksjoner. Ikke nærmere kontrollert utover fra gateplan.

AREALER

BRA - i: 64 m²

BRA totalt: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Bruksareal betegnes som BRA, se bort fra benevnelsene P-rom

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 890 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 132,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 890 000,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

For næringsseiendom utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Prisantydning er derfor lagt til grunn som formuesverdi i denne salgsoppgaven.

OMKOSTNINGER

kr. 2 890 000,- (Prisantydning)

kr. 72 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 73 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 963 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

07.01.2015 - Dokumentnr: 11544 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 72/280

GRUNNBOKSDATO

19.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind Forsikring

POLISENUMMER

7397436

FORRETNINGSFØRER

Vegard Håvastein

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Sameiet:

Det betales ingen faste felleskostnader. Sameiet er enkelt drevet mellom partene.

Ordningen med Sameiet har vært at næringsseksjonen har mottatt faktura for byggets forsikring, service, vedlikehold o.l., og viderefakturert boligseksjonenes andel til Sameiet.

Kostnadsfordelingen har vært iht eierbrøk. I følge selger utgjør månedlig kostnad rundt 1300,- pr mnd.

Evt. vedlikehold og kostnader fordeles iht sameiebrøken etter hvert som behov oppstår.

Evt. fremtidige fellesutgifter fastsettes av sameiet.

Sameiet fører kun enkle noter for kostnader, og ikke fullstendig regnskap.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styres forhåndsgodkjenning.

Se nærmere vedlagte vedtekter.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Espen Øverås, Eiendomsmegler / Partner
Epost: eo@notar.no
Mobil: 484 34 848

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr.	12 900,-	(inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.)	kr.	990,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke (Forbruk Finn utover 2-mnd, trekkes i oppgjør)	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	0,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport utført av Takst Team AS v/ Asbjørn Frafjord datert 09.06.2026, vedtekter, grunnkart, reguleringsplankart som følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

LANGGATA 1

Tilstandsrapport utført av Takst Team AS v/ Asbjørn Frafjord datert 09.06.2026, vedtekter, grunnkart, reguleringsplankart som følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 55: Bnr 641 (snr: 1)**
Kommune: **1103 STAVANGER KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringseiendom**
Adresse: **Langgata 1, 4012 STAVANGER**



Dato befaring: 27.05.2026
Utskriftsdato: 09.06.2026
Oppdrag nr: 11218

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11, 4016 STAVANGER
Telefon: 51 50 24 30

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Asbjørn Frafjord MNTF
Telefon: 924 05 207
E-post: asbjorn@takst-team.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstillende ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstillende de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstingeniøren behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstingeniøren trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/d9684517-f719-4f4b-8ca7-8c60d0612a71>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstingeniørens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstingeniørens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Rapporten er basert på visuell befaring.

Kunden/revirenten skal lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Beskrivelse av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstillter krav i forskrift.

Lydforhold og brannkrav er ikke kontrollert.

Opgitt areal er målt innvendig og blir oppgitt som BRA. BTA er estimert ut fra innvendig areal da det ikke er mulig for tilkomst å måle utvendig. P- og S-rom er opplistet i denne rapportmal, men er ikke relevant for denne eiendommen.

Konklusjon tilstand

Næringsseksjon som er i god stand med normal bruksslitasje.

STAVANGER, 09.06.2026



Takstmann Asbjørn Frøfjord MNTF
Telefon: 51 50 24 30

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Pedersgata Utvikling AS
Takstingeniør:	Asbjørn Frajford
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.05.2026. - Asbjørn Frajford. Takst. Tlf. 924 05 207

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt i Stavanger med gangavstand til byens fasiliteter.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1103 STAVANGER Gnr: 55 Bnr: 641 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 72/280
Hjemmelshaver:	Pedersgata AS
Adresse:	Langgata 1, 4012 STAVANGER

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Infoland.no		Informasjon om eiendommen.	Innhentet		Ja

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg

Bygningsdata	
Byggeår:	1862 Kilde: EDR
Modernisering/ etablering av seksjonen:	År: 2015 Seksjonen er totalrenovert med nye overflater dette året. Ukjent hvilken tilstand bærende og skjulte konstruksjonen har.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	89	64	64		
Sum bygning:	89	64	64	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
BTA er anslått (tykke murvegger) Bruksareal betegnes som BRA, se bort fra benevnelsene P-rom.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringsbygg

Direkte fundamentering - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Fundamentert på antatt god grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ringmur og betonggulv på grunn i god stand TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Yttervegger - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Yttervegger i denne seksjonen er i murkonstruksjon som er pusset og behandlet, innforet og platekledd innvendig.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje på veggkonstruksjoner. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utvendige overflater - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Trepanel som er malt utvendig, malte murflater i denne seksjonen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal aldersslitasje på utvendige overflater. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Vinduer - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass fra 2023.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer med normal elde/slitasje. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter - Næringsbygg

Beskrivelse:	Dører med normal utførelse fra 2023.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje på dører.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjoner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Mønet tak i trekonstruksjon som er tekket med tegltakstein.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale ujevnheter i takkonstruksjoner. Ikke nærmere kontrollert utover fra gateplan.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Taktekking og membraner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Tekket med tegltakstein. Eier opplyser at tekking er fra 2014.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekking med normal elde og slitasje iht. alder.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS-installasjoner, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse i teknisk rom i fellesområde. Antatt normal elde/slitasje på VVS anlegg.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Relativt nytt anlegg.	TG: 1
		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Elkraft, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Elektrisk opplegg inn- og utvendig på boligen er ikke kontrollert. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Overflater, generelt - Næringsbygg / Underetasje

Beskrivelse:	Laminat og fliser på gulv, malte vegger og himlinger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater fremstår som i god stand med normal bruksslitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkkeninnredning - Næringsbygg / Underetasje / Butikklokale

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med mørke slette fronter, utstyrt med vask og kjøleskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredning med normal elde/slitasje iht. alder.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Andre sanitærinstallasjoner - Næringsbygg / Underetasje / WC

Beskrivelse:	Toalettrom med wc og håndvask.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje iht. alder.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

1103/55/641/0/1

Langgata 1
4013 STAVANGER

Oppsummering

Eiere (2)
 Siste omsetning
 Matrikelopplysninger
 Ikke tinglyst eierforhold (1)
 Kulturminner på matrikkelen (0)
 Grunnforurensing (0)
 Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
 Forretninger (3)
 Matrikelens adresser (1)
 Bolig- og bygningsopplysninger (1)

Eiere

ID	Født	Navn	Andel	Adresse	Rolle
996645479		Pedersgata AS	1 / 1	Pedersgata 8B, 4013 STAVANGER	HJEMMELSHAVER
925803588		House Of Healing AS	0 / 0	Torgvegen 2, 4120 TAU	KONTAKTINSTANS EIER

Siste omsetning

Tinglyst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
08/08-2023	2 600 000	FRITT SALG	Hjemmel til eiendomsrett	Ja	Nei

Matrikelopplysninger

Type	BEST. EIERSEKSJON	Matrikelført	Ja	Antall teiger	
Bruksnavn		Har festegrunn	Nei	Seksjonert	Ja
Etableringsdato	07/01-2015	Skyld		Formål	NÆRING
Tinglyst	Ja	Landbruk	Nei	Sameiebrøk	72 / 280
Arealmerknad		Næringsgruppe		Areal	
				Arealkilde	IKKE OPPGITT

Ikke tinglyst eierforhold

Rolle	Fødsels-/Org.nr	Eier	Type
KONTAKTINSTANS EIER	925803588	House Of Healing AS Torgvegen 2, 4120 TAU	

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensing som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

11/04-2024 ANNEN FORRETNINGSTYPE

Forretning 11/04-2024

Matrikkelført 11/04-2024

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	1103/55/641/0/1	0

12/08-2015 ANNEN FORRETNINGSTYPE

Forretning 12/08-2015

Matrikkelført 12/08-2015

Rolle	Matrikkel	Arealendring
AVGIVER	1103/55/641/0/1	0

06/01-2015 SEKSJONERING

Forretning 06/01-2015

Matrikkelført 06/01-2015

Rolle	Matrikkel	Arealendring
ETABLERT/ENDRET	1103/55/641/0/0	0
ETABLERT/ENDRET	1103/55/641/0/5	0
ETABLERT/ENDRET	1103/55/641/0/4	0
ETABLERT/ENDRET	1103/55/641/0/3	0
ETABLERT/ENDRET	1103/55/641/0/2	0
ETABLERT/ENDRET	1103/55/641/0/1	0

Matrikkelens adresser

FAST EIENDOMS OPPLYSING

Kommune 1103 STAVANGER **Bydel** 5 Storhaug bydel
Grunnkrets 503 Blåsenborg **Valgkrets** 3 Storhaug
Kirkesogn 6010102 Domkirken og St. Petri **Tettsted** 4522 Stavanger/Sandnes

Adresser	Oppdatert	Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
Langgata 1, gatentr 1571, 4013 STAVANGER	21/10-2013	23	6573738.17	-31375.74

Bolig- og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 1: BUTIKK/FORRETNINGSBYGNING

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langgata 1	H0101	ANNET ENN BOLIG	85,0		0	0	0

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe	OMSETNING OG DRIFT AV FAST EIENDOM	Bebygd areal	
Bygningsstatus	TATT I BRUK	BRA bolig	266,0
Energikilde		BRA annet	85,0
Oppvarming		BRA totalt	351,0
Avløp	OFFENTLIG KLOAKK	Har heis	Nei
Vannforsyning	TILKN. OFF. VANNVERK	Rammetillatelse	
Bygningsnummer	4515447	Igangset.till	
		Ferdigattest	
		Midl.brukstill.	
		Tatt i bruk (GAB)	01/01-1862
		Antall boliger	4
		Antall etasjer	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			38,0	85,0	123,0				
H02	2		100,0		100,0				
H03	2		85,0		85,0				
H04			43,0		43,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:

1850-1874 BOLIGHUS M/BUTIKK, LANGGT. 1, BERGJELAND NOR D

Id	1103 503 18
Objektnavn	BOLIGHUS M/BUTIKK, LANGGT. 1, BERGJELAND NOR D
Tidfesting	1850-1874
Tidligere funksjon	
Nåværende funksjon	STEINTØYFORRETNING.

funksjon

Tilbygg/ombygning Huset har etter 1871 gjennomgått en betydelig forandring, bl. a. påbygget en etg., antatt nytt valmtak/sveitserstildetalj. 1971-forandringsarbeider. nye vinduer.

Bygningskoodinater:

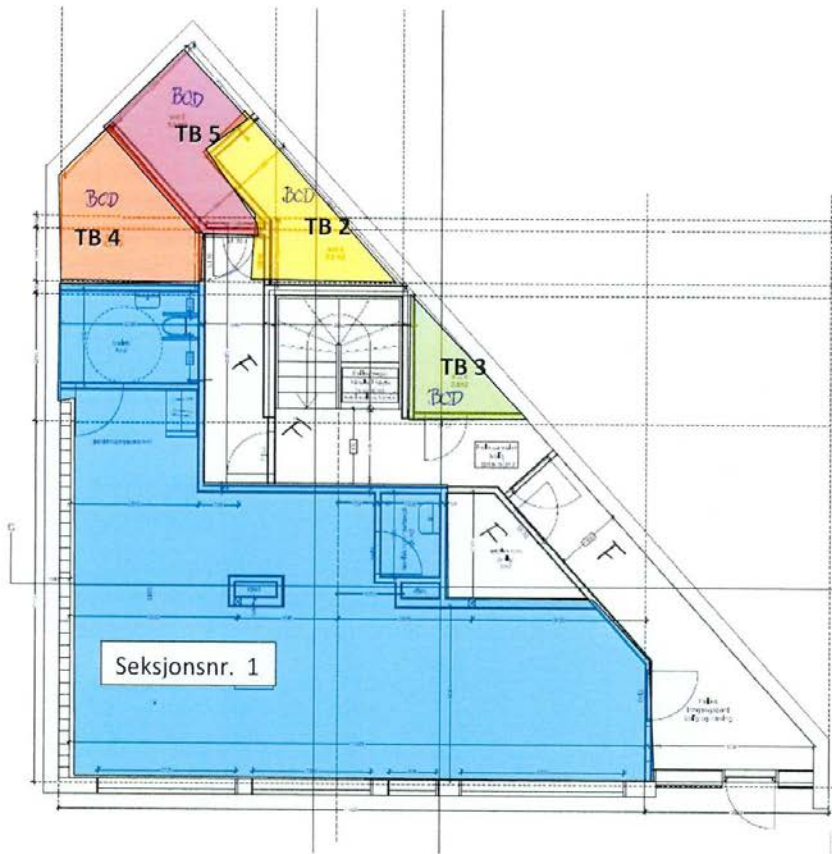
Koord.sys.nr	Koordinat X	Koordinat Y
23	6573731.89	-31380.94

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

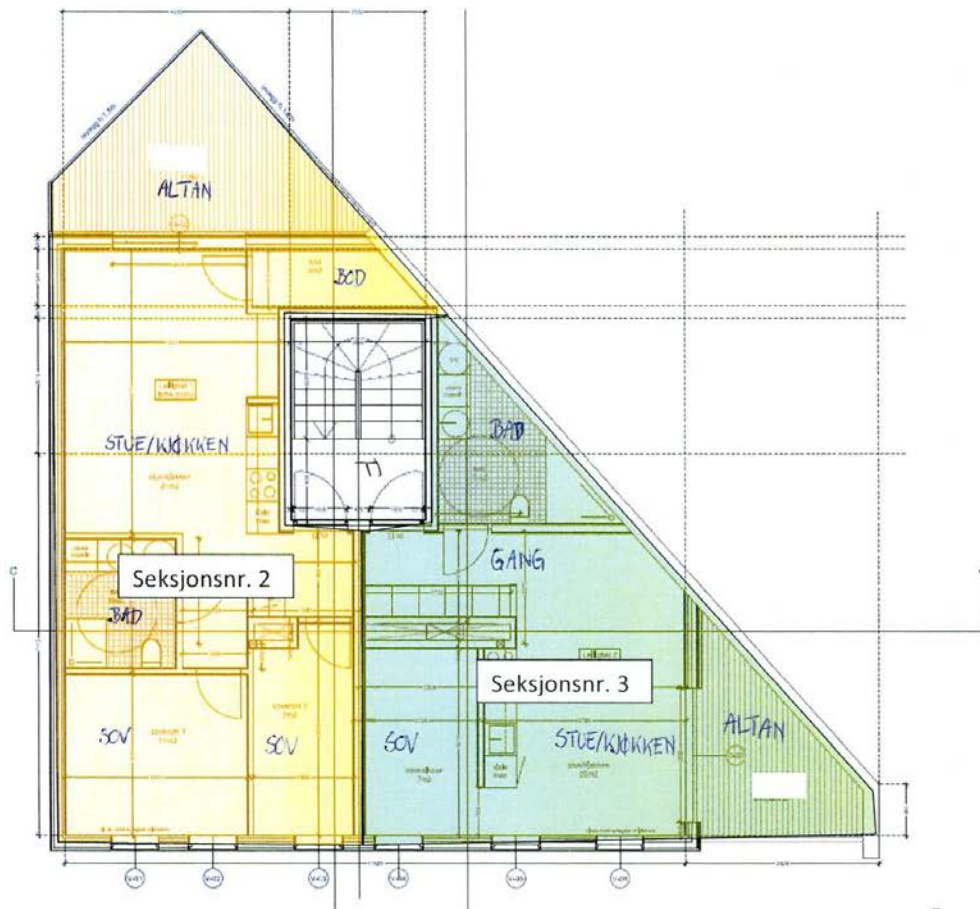
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. 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 Matrikkelutskriften.



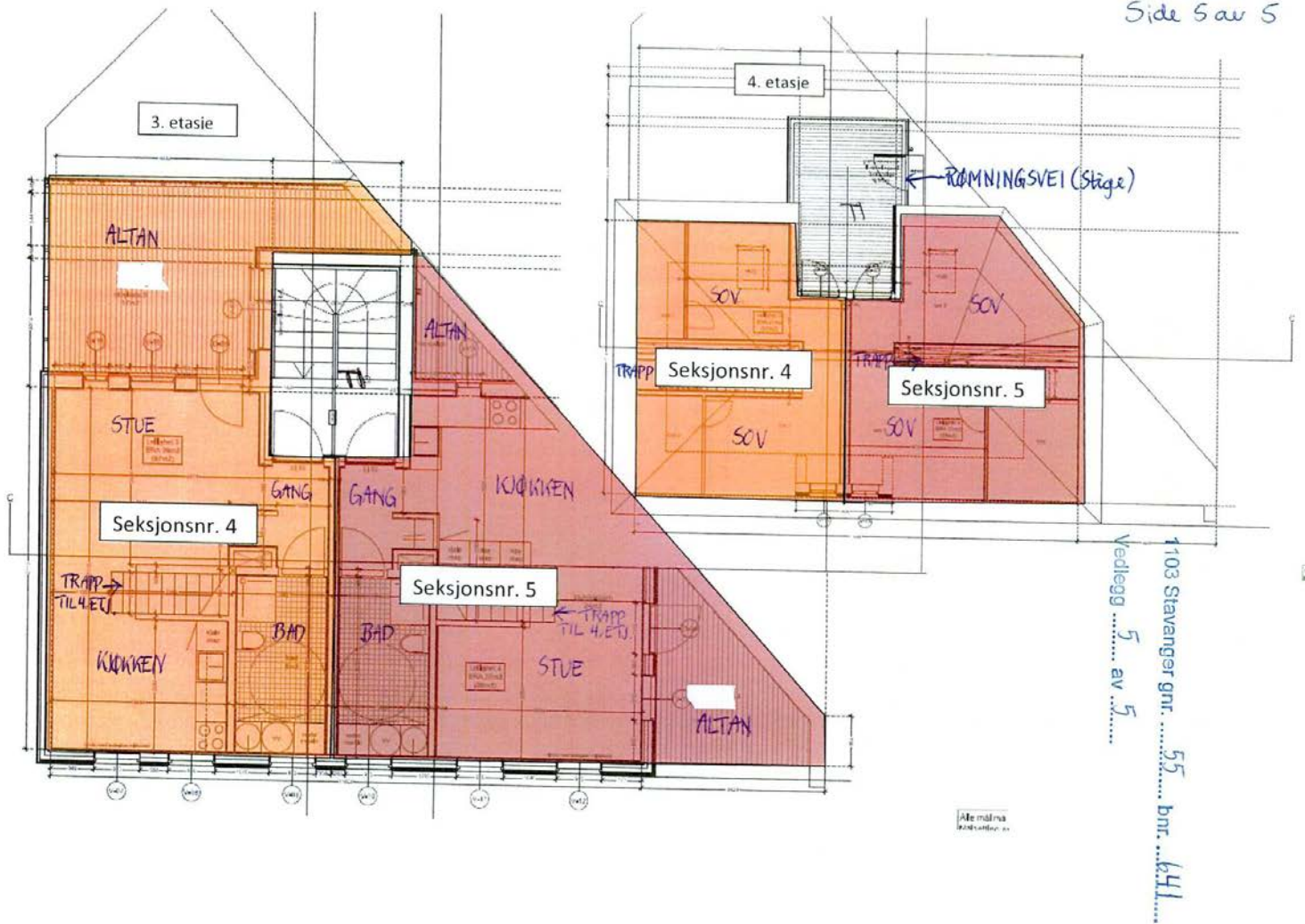
1103 Stavanger gnr. ...55 bnr. ...64
 Vedlegg ...2... av ...5...



1103 Stavanger gnr. 55 bnr. 641
Vedlegg 3 av 5



1103 Stevanger gnr. 55 bnr. 641
Vedlegg 4 av 5





Eksisterende fasade mot Langgata



Ny fasade mot Langgata

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET LANGGATA 1 STAVANGER**

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Langgata 1, og har gårdsnummer 55 og bruksnummer 641 i Stavanger kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato]

Sameiet består av 4 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den [dato].

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 *Husdyrhold*

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, sentralt brannvarslingsanlegg, utvendig sprinkleranlegg, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

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

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

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

6.2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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

7.3 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 til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Dato: 23.12.2014
Saksnummer: 11/15265-32
Journalnummer: 112405/14
Deres referanse:

Trodahl Arkitekter
Kirkegaten 3
4307 SANDNES

FERDIGATTEST - GNR/BNR 55/641 - GNR/BNR 55/641 - BRUKSENDRING FRA NÆRING / UNDERVISNING TIL NÆRING / BOLIG

Gnr./bnr.: 55/641
Byggestedsadresse: Langgata 1, 4013 Stavanger
Tiltakshaver: Jan Sigve Tjelta

Viser til søknad om ferdigattest mottatt her den 15. desember 2014, byggetillatelse datert 14. mars 2013 og befaring på ovenstående adresse i dag.

Innsendte as-built tegninger viser mindre justeringer. Organiseringen av første etasje har blitt endret.



Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Vedtaket er gitt av Byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger på neste side.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Guzmán Cruz Rodríguez
saksbehandler

Kopi til: Jan Sigve Tjelta, jan.tjelta@sola.kommune.no
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Grunnkart

Adresse: Langgata 1, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/641/0/1
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

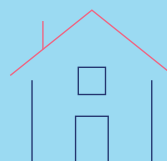
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0108/26

Adresse: Langgata 1, 4013 STAVANGER, gnr. 55, bnr. 641,
snr. 1 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Espen Øverås

Tlf: 484 34 848

Epost: eo@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/