PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

ØVRE HOLMEGATE 15B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Sameievedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport leilighet

Øvre Holmegate 15b
4006 Stavanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 04/06/2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 300
Hjemmelshaver:	Peter John Shaw
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1869
Tomt:	Felles eiet 219 m²
Kommune:	Stavanger

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Peter John Shaw
Befaringsdato:	03.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Bygget er plassert over hele tomten.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg i 3 etasjer, antatt rehabilitert ferdigstilt i 2007-08. Leiligheten ligger i 2. etasje.
Bygning er oppført med grunnmur i betong, stein eller teglstein.
1. etasje er næringslokal med utested.

Yttervegger er i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning. Front av bygget har mur med murpuss.
Etasjeskiller har usikker oppbygging.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass.
Inngangsdør har brannmotstand B-30.

Felles trappeoppgang, svalgang og terrasse.
Takkonstruksjon og utvendig tekking er ikke kontrollert.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er i normalt stand med alder tatt i betraktning. Noen sår/slitasje og hakk kan forekomme.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Bruksmerker må påregnes.
For nærmere informasjon om leiligheten, se rapporten i sin helhet.

Utvendige forhold står borettslaget/sameiet normalt for, ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, vinduer og dører etc. Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor. Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie. Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som: Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

ANNET:
Etasjeskillere har ukjent utførelse, erfaringsmessig i betong eller trebjelkelag.

Gulv har parkett og fliser.
Det er registrert en del knirk og slitasje i gulver flere steder i leiligheten.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

2. etasje 26 mm. målt i stue/kjøkken.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

-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 leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.
Plantegning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leiligheten har like overflater: Det er parkett på gulvet, vegger og tak har malte gipsplater.
Innvendige dør er hvitmalte.

Vaskerom har malte plater på vegger og tak.
Gulv har vinyl-belegg med oppbrett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Sikringsskap er montert på vegg.
Varmtvannsbereder er plassert på gulv ca. 120 liter.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Badet har fliser på vegger/gulv og malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler.
Vask, blandebatteri, vegghengt toalett, dusj med skyvedør, garnityr, blandebatteri.
Bad har mekanisk avtrekk i taket.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer, benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Steikeovn, platetopp, ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Oppvarming består av varmekabler på bad og panelovner.

Takhøyden stue ca. 235 cm. vaskerom/bad ca. 214 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten er antatt rehabilitert eller etablert i 2007. Årstall for deler av bygget er usikker.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse fra utbygger.

Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon fra utbygger som bekrefter utførelsesår eller hvilke arbeider som faktisk ble gjennomført.

Deler av byggets konstruksjoner har usikkert alder og opprinnelse, og det kan derfor ikke legges til grunn at utførelsen oppfyller gjeldende krav på etableringstidspunktet.

Manglende dokumentasjon innebærer at kvalitet, fagmessig utførelse og eventuelle godkjenninger ikke kan verifiseres, og skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Det anbefales at kjøper er kjent med usikkerheten, og at det innhentes ytterligere dokumentasjon dersom dette er tilgjengelig fra tidligere eier, utbygger eller kommunen.

FELLESKOSTNADER:

Se meglers opplysninger.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje.	39			
SUM BYGNING				
SUM BRA	39			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

2. Etasje.
Entre, gang, kjøkken, stue, sovealkove, bad og vaskerom.

BRA-e:

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer rommene, kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 39 kvm.

Eier disponerer en bod i felles bygg på ca. 4-5 kvm. Denne er ikke medtatt i arealet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ved oppmåling og visuell kontroll av den utvendige boden ble det registrert fuktskader og synlig soppvekst i takoverbygget, herunder underliggende treplater. Skadene vurderes å være et resultat av langvarig fuktpåvirkning, sannsynligvis knyttet til mangelfull værbeskyttelse, lekkasje fra tekking.

Fukt- og soppangrep i konstruksjoner med treverk medfører økt risiko for videre nedbrytning, redusert bæreevne over tid og mulig spredning til tilstøtende bygningsdeler dersom forholdet ikke utbedres.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang, samt utskifting av skadet materiale og etablering av tilfredsstillende fuktsikring/tekking for å hindre videre skadeutvikling.

Da boden inngår i felles bygningsmasse, må utbedringer vurderes og utføres av sameiet/borettslaget.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var oppholdsvær med ca. 17 grader på befaringsdagen.
Vaskerommet hadde betydelige mengder lagrede gjenstander som begrenset tilkomst for visuell kontroll av gulv, vegger og deler av installasjonene. Dette medførte at enkelte konstruksjoner og overflater ikke kunne inspiseres fullt ut, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Det anbefales at rommet ryddes og at det gjennomføres ny visuell kontroll dersom det er behov for en mer fullstendig vurdering av tilstanden.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Undertegnende og Sven Nikolaisen (Eiendomsmeglerfullmektig)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

04/06/2026



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Vaskerom 2. etasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

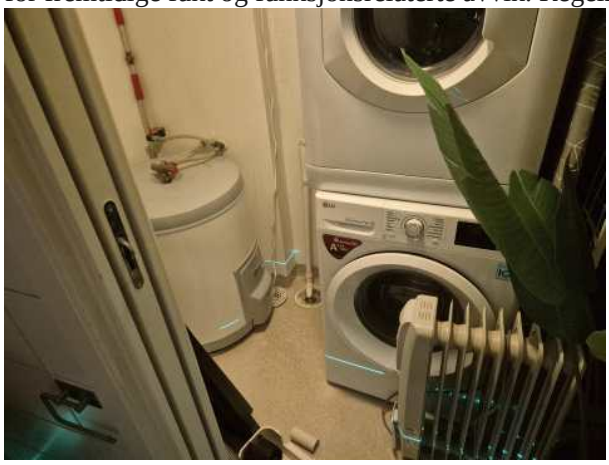
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har malte plater på vegger og tak.
Gulv har vinyl-belegg med oppbrett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Sikringsskap er montert på vegg.
Varmtvannsbereder er plassert på gulv ca. 120 liter.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Våtrommet er antatt fra 2007.
Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, og det må påregnes behov for utbedringer i løpet av de kommende årene.

Det ble ikke registrert forhold som krever strakstiltak ved befaringen, men alder og normal slitasje innebærer økt risiko for fremtidige fukt og funksjonsrelaterte avvik. Regelmessig oppfølging anbefales.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har vinyl-belegg med oppbrett.
En sluk i plast.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Stort sett flatt anlagt uten fall mot sluk. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det er registrert delvis bom i påstøp under vinylbelegget, noe som indikerer mangelfull vedheft mellom påstøp og underlag. Ved visuell kontroll ble det også observert synlige skader i belegget.

Forholdet vurderes som et avvik som kan utvikle seg over tid. Ved forverring må tiltak forventes, herunder utbedring av påstøp og utskifting av vinylbelegg.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er i dette tilfellet vinyl-belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er trolig fra 2007.
Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.
Vegger har malte gipsplater.

Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet fysisk umulig.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner (vinyl-belegg) kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.2 Bad 2. etasje

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Badet har fliser på vegger/gulv og malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler.
Vask, blandebatteri, vegghengt toalett, dusj med skyvedør, garnityr, blandebatteri.
Bad har mekanisk avtrekk i taket.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Våtrommet er antatt fra 2007.

Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Profil for skyvedør for dusj er montert kloss inntil dørkarm uten bruk av fuktbestandige materialer. Det foreligger ingen innsyn i hvordan denne konstruksjonsdetaljen er utført bak kledningen, og løsningen kan derfor innebære skjulte avvik. Manglende fuktbestandige materialer kan over tid medføre oppfukting, svelling eller skader på karm og tilstøtende bygningsdeler. Uten kontrollmulighet kan det heller ikke utelukkes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og gi skjulte fuktskader.
Forholdet anbefales holdt under oppsikt, og det bør vurderes tiltak dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

Det er registrert betydelig forekomst av svartsopp i både fuger og silikonfuger. Dette indikerer fuktbelastning over tid og mangelfull ventilasjon eller rengjøring i våtsoner.

Svartsopp kan medføre hygieniske ulemper, redusert levetid på fugematerialer og økt risiko.
Det anbefales grundig rengjøring, og ved vedvarende misfarging eller skader bør fuger og silikon skiftes ut.

Det ble registrert begrenset avrenning fra avløpet i servanten. Forholdet vurderes å skyldes uren eller delvis tett vannlås, eventuelt avleiringer lenger inn i avløpsrøret.

Det anbefales at vannlåsen rengjøres, og dersom problemet vedvarer bør avløpet spyles for å sikre normal funksjon og redusere risiko for lukt eller tilbakeslag.

Den mekaniske ventilasjonen har kraftig ulyd, noe som kan indikere defekt motor, slitte lagre eller ubalanse i viftehjulet. Vurderes å ha redusert funksjon og bør kontrolleres av fagperson.

Mangelfull eller sviktende ventilasjon i våtrom medfører økt risiko for fuktskader, kondens, soppvekst og nedbrytning av materialer. Dette samsvarer med registrerte skader i våtrommet, som trolig er påvirket av utilstrekkelig luftutskifting over tid.
Det anbefales snarlig kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegget, samt vurdering av behov for forbedret avtrekk i våtrom for å hindre videre skadeutvikling.



TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Gulv har fliser, innstøpte varmekabler, en sluk i plast montert i dusj.
Dusjsone har nedsenk på ca. 10 mm. fra hovedgulv.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Profilen for dusjveggen hindrer lekkasjevann i å nå sluket i dusjsonen. Dette medfører at vann kan bli stående eller ledes ut av våtsonen, noe som er i strid med preaksepterte løsninger hvor alt lekkasjevann skal kunne renne uhindret til sluk.

Manglende avrenning øker risikoen for fuktskader, oppfukting av tilstøtende konstruksjoner og redusert funksjonalitet i våtrommet.

Det anbefales å etablere en åpning under dusjveggprofilen slik at vann kan passere fritt til sluk. Alternativt må profilen tilpasses eller heves slik at avrenning ikke hindres. Tiltaket bør utføres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for fremtidige skader.



TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

-Noe høye fuktverdier er registrert ved fuktsøk på vegg og gulv i dusjsone. Vann-opptak i fliser kan være årsak for tallverdier som fremkommer ved fuktsøk, anbefalt holdt under oppsikt.

Det er boret hull i et tilstøtende rom, -i dette tilfellet skap på sovealkove - uten funn av fukt i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Rørgjennomføringen under vask er utført uten bruk av korrekt mansjett, noe som medfører en åpen glippe rundt avløpsrøret. Dette er et avvik fra preaksepterte løsninger for våtrom, hvor gjennomføringer skal være tett utført for å hindre fuktvandring.

Åpningen kan føre til lekkasje mot veggkonstruksjonen ved søl eller ved en eventuell lekkasje i avløpet, og øker risikoen for skjulte fuktskader over tid.
Det anbefales at gjennomføringen tettes med egnet masse eller mansjettløsning for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere risiko for skadeutvikling.

Membranarbeid mangler dokumentasjon, da settes tilstandsgrad TG 2. Dette skyldes at det ikke foreligger verifiserbar informasjon, erfaring om oppbygging eller korrekt tilslutning til sluk og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen innebærer økt risiko for feil og redusert levetid, selv om det ikke er registrert synlige avvik ved befaring.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
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 føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 2. etasje

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer, benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Steikeovn, platetopp, ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkkeninnredning og utstyr antas å være fra ca. 2007. Innredningen fremstår generelt pen med normal slitasje i forhold til alder og bruk.

Det tekniske utstyret nærmer seg imidlertid 20 år, og komponenter som komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap vil normalt ha begrenset gjenværende levetid ved denne alderen.

Det må derfor påregnes at utstyr kan måtte skiftes ut ved behov som følge av alder, slitasje eller funksjonssvikt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Det mangler silikonfuge på benkeplaten i overgangen mot kjøleskapet. Manglende tetting kan føre til at vann og fukt trenger ned i skjøten, noe som over tid kan gi oppfukting og skade på benkeplate eller underliggende konstruksjoner.

Det anbefales at området silikoneres med egnet, fuktbestandig fugemasse for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risiko for fuktskader.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Innvendige vegger/himlinger har malte gipsplater.
Gulv har for det meste parkett.
Rom ellers i leiligheten er visuelt besiktiget, fremstår med normal slitasje.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert støvkondens i overganger mellom vegg, tak og vindu foringer, særlig mot yttervegg på nedside. Dette er typisk i rom med varierende temperatur og ventilasjon, og kan indikere noe fuktbelastning eller mangelfull luftutskifting.
Det er også registrert ufagmessig finish på enkelte overflater, herunder ujevne overganger og mindre estetiske avvik.
Noe slitasje er registrert på parkettgulv, i tråd med alder og normal bruk.

Samlet vurdert må det påregnes delvis fornying av innvendige overflater for å oppnå normal brukskvalitet og dagens standard. Omfanget av tiltak vil avhenge av ønsket nivå ved oppgradering.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer er i malt trevirke med isolerglass fra ca. 2007.

Ytterdører er i malt trevirke.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet og fremstår i normal stand forutsatt alder.
Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

Merknader: -
Det anbefales at samtlige vinduer og dører i sameiet males ved første anledning for å sikre god overflatebeskyttelse og forlenge levetiden.
Regelmessig vedlikehold av treverk og overflater er nødvendig for å hindre oppsprekking, fuktinntrenging og påfølgende skader i karm og ramme.

©mstr.no

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Kun felles terrasse, derav heller ikke vurdert.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Stoppekranen er montert i luke ved siden av inngangsdør, ikke funksjons-testet.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast, anlegget er trolig fra 2007. Usikkert da det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget men skal være montert av autorisert rørlegger bedrift.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid ca. 50 år.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkraner. For utenom vask på bad, dette er allerede omhandlet under punkt 1.2.1
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger, spesielt under vask og oppvaskmaskin på kjøkken.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

Merknader: -
Anbefalt ytterligere undersøkt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for røropplegget, verken når det gjelder utførelsestidspunkt, materialvalg eller hvem som har utført arbeidet.
Det anbefales at eventuelle opplysninger innhentes fra tidligere eier, rørlegger eller kommunen dersom dette finnes tilgjengelig.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberedere er installert på vaskerom ca. 120 liter. berederen er fra 2007.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Berederen har passert mer en halvpart av sin levetid.
Utskifting av berederen må påregnes i tiden som kommer for å sikre driftssikker varmtvannsforsyning.
Berederen fungerer fint i dag, men det understrekes at eldre varmtvannsberedere kan slutte å virke uten forvarsel. Når berederen har oppnådd høy alder, øker risikoen for lekkasje, korrosjon og driftsfeil betydelig.

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av naturlig avtrekk med ventiler i 2 stk. vindu.
Kjøkken har ventilator over platetopp med godt avtrekk.
Mekanisk vifte på bad og vaskerom.

Undertegnede er usikker på om leiligheten opprinnelig er levert med et ventilasjonsanlegg. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger som bekrefter hvilken type ventilasjon som var installert ved byggeår, eller om det i det hele tatt var etablert mekanisk avtrekk.

Manglende informasjon gjør det ikke mulig å fastslå opprinnelig løsning, kapasitet eller eventuelle senere endringer. Ventilasjonsforholdene må derfor vurderes ut fra dagens observerte funksjon og tilgjengelige forhold.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mekanisk ventilasjon i bad har ulyd og manglende avtrekk.
-Elektrisk tilkobling for vifte er ført synlig på vegg fra stikkontakt over dør, u-fagmessig utførelse.
-Mekanisk vifte i vaskerom fungerer men har ingen avtrekk.
-Støvkondens fra manglende ventilasjon flere steder i leiligheten, noe som ofte oppstår ved mangelfull ventilasjon og utilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull eller sviktende ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, kondens, soppvekst og nedbrytning av materialer. Dette samsvarer med registrerte skader i leiligheten, som trolig er påvirket av utilstrekkelig luftutskifting over tid.
Det anbefales snarlig kontroll og utbedring av ventilasjon, samt vurdering av behov for forbedret avtrekk i våtrom for å hindre videre skadeutvikling.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i vaskerom, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Installasjonen er montert av Harestad Elektriske AS, samsvarserklæring er ikke fremlagt.

-Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget. Eventuelt ta en utvidet El-kontroll på hele leiligheten.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke opplyst utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
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.
Dette er en sameiekostnad.

Det er registrert brannvarslere og slukkeutstyr. Sprinkel-anlegg er montert i leiligheten.
Slukkeytstyr er utgått på dato og må erstattes med nytt, anbefaler samtidig en gjennomgang av brannvarslere.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader i stor grad tilfalle borettslaget/sameie.
SAMEIEBRØK: 49/425

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Vaskerom 2. etasje Overflate vegger og himling

Våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, og det må påregnes behov for utbedringer i løpet av de kommende årene.

Det ble ikke registrert forhold som krever strakstiltak ved befaringen, men alder og normal slitasje innebærer økt risiko for fremtidige fukt og funksjonsrelaterte avvik. Regelmessig oppfølging anbefales.

1.1.2 Vaskerom 2. etasje Overflate gulv

-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Stort sett flatt anlagt uten fall mot sluk.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det er registrert delvis bom i påstøp under vinylbelegget, noe som indikerer mangelfull vedheft mellom påstøp og underlag. Ved visuell kontroll ble det også observert synlige skader i belegget.

Forholdet vurderes som et avvik som kan utvikle seg over tid. Ved forverring må tiltak forventes, herunder utbedring av påstøp og utskifting av vinylbelegg.

1.1.3 Vaskerom 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert
på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner (vinyl-belegg) kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.2.1 Bad 2. etasje Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

Profil for skyvedør for dusj er montert kloss inntil dørkarm uten bruk av fuktbestandige materialer. Det foreligger ingen
innsyn i hvordan denne konstruksjonsdetaljen er utført bak kledningen, og løsningen kan derfor innebære skjulte avvik.
Manglende fuktbestandige materialer kan over tid medføre oppfukting, svelling eller skader på karm og tilstøtende bygningsdeler. Uten kontrollmulighet kan det heller ikke utelukkes at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og gi skjulte
fuktskader.
Forholdet anbefales holdt under oppsikt, og det bør vurderes tiltak dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

Det er registrert betydelig forekomst av svartsopp i både fuger og silikonfuger. Dette indikerer fuktbelastning over tid og mangelfull ventilasjon eller rengjøring i våtsoner.

Svartsopp kan medføre hygieniske ulemper, redusert levetid på fugematerialer og økt risiko.
Det anbefales grundig rengjøring, og ved vedvarende misfarging eller skader bør fuger og silikon skiftes ut.

Det ble registrert begrenset avrenning fra avløpet i servanten. Forholdet vurderes å skyldes uren eller delvis tett vannlås, eventuelt avleiringer lenger inn i avløpsrøret.

Det anbefales at vannlåsen rengjøres, og dersom problemet vedvarer bør avløpet spyles for å sikre normal funksjon og redusere risiko for lukt eller tilbakeslag.

Den mekaniske ventilasjonen har kraftig ulyd, noe som kan indikere defekt motor, slitte lagre eller ubalanse i viftehjulet. Vurderes å ha redusert funksjon og bør kontrolleres av fagperson.

Mangelfull eller sviktende ventilasjon i våtrom medfører økt risiko for fuktskader, kondens, soppvekst og nedbrytning av materialer. Dette samsvarer med registrerte skader i våtrommet, som trolig er påvirket av utilstrekkelig luftutskifting over tid.
Det anbefales snarlig kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegget, samt vurdering av behov for forbedret avtrekk i våtrom for å hindre videre skadeutvikling.

1.2.2 Bad 2. etasje Overflate gulv

Profilen for dusjveggen hindrer lekkasjevann i å nå sluket i dusjsonen. Dette medfører at vann kan bli stående eller ledes ut av våtsonen, noe som er i strid med preaksepterte løsninger hvor alt lekkasjevann skal kunne renne uhindret til sluk.

Manglende avrenning øker risikoen for fuktskader, oppfukting av tilstøtende konstruksjoner og redusert funksjonalitet i våtrommet.

Det anbefales å etablere en åpning under dusjveggprofilen slik at vann kan passere fritt til sluk. Alternativt må profilen tilpasses eller heves slik at avrenning ikke hindres. Tiltaket bør utføres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for fremtidige skader.

1.2.3 Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

-Rørgjennomføringen under vask er utført uten bruk av korrekt mansjett, noe som medfører en åpen glippe rundt avløpsrøret. Dette er et avvik fra preaksepterte løsninger for våtrom, hvor gjennomføringer skal være tett utført for å hindre fuktvandring.

Åpningen kan føre til lekkasje mot veggkonstruksjonen ved søl eller ved en eventuell lekkasje i avløpet, og øker risikoen for skjulte fuktskader over tid.
Det anbefales at gjennomføringen tettes med egnet masse eller mansjettløsning for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere risiko for skadeutvikling.

Membranarbeid mangler dokumentasjon, da settes tilstandsgrad TG 2. Dette skyldes at det ikke foreligger verifiserbar informasjon, erfaring om oppbygging eller korrekt tilslutning til sluk og gjennomføringer. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen innebærer økt risiko for feil og redusert levetid, selv om det ikke er registrert synlige avvik ved befaring.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
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 føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3.1 Andre rom

Det er registrert støvkondens i overganger mellom vegg, tak og vindu foringer, særlig mot yttervegg på nedside.
Dette er typisk i rom med varierende temperatur og ventilasjon, og kan indikere noe fuktbelastning eller mangelfull luftutskifting.
Det er også registrert ufagmessig finish på enkelte overflater, herunder ujevne overganger og mindre estetiske avvik.
Noe slitasje er registrert på parkettgulv, i tråd med alder og normal bruk.

Samlet vurdert må det påregnes delvis fornying av innvendige overflater for å oppnå normal brukskvalitet og dagens standard. Omfanget av tiltak vil avhenge av ønsket nivå ved oppgradering.

6.2 Varmtvannsbereder

-Berederen har passert mer en halvpart av sin levetid.
Utskifting av berederen må påregnes i tiden som kommer for å sikre driftssikker varmtvannsforsyning.
Berederen fungerer fint i dag, men det understrekes at eldre varmtvannsberedere kan slutte å virke uten forvarsel.
Når berederen har oppnådd høy alder, øker risikoen for lekkasje, korrosjon og driftsfeil betydelig.

6.3 Ventilasjon

-Mekanisk ventilasjon i bad har ulyd og manglende avtrekk.
-Elektrisk tilkobling for vifte er ført synlig på vegg fra stikkontakt over dør, u-fagmessig utførelse.
-Mekanisk vifte i vaskerom fungerer men har ingen avtrekk.
-Støvkondens fra manglende ventilasjon flere steder i leiligheten, noe som ofte oppstår ved mangelfull ventilasjon og utilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull eller sviktende ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, kondens, soppvekst og nedbrytning av materialer. Dette samsvarer med registrerte skader i leiligheten, som trolig er påvirket av utilstrekkelig luftutskifting over tid.
Det anbefales snarlig kontroll og utbedring av ventilasjon, samt vurdering av behov for forbedret avtrekk i våtrom for å hindre videre skadeutvikling.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260050
Addresse	Øvre Holmegate 15B		
Postnr.	4006	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Peter John Shaw		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 year

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.06.2026

Signert av *Peter John Shaw*

Initialer selger:
P J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Øvre Holmegate 15B, 4006 STAVANGER	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307525**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4511360**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **300**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **39,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **39,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
144,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
127,05 kWh/m²	**4 955 kWh**

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 26 AUG. 2008
Saksnr. 08/8424 45010/08
103 L36

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ØVRE HOLMEGT. 15

Vedtatt i sameiermøte
den....20.8.08.....
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er ØVRE HOLMEGT. 15, og har gårdsnummer ....55..... og bruksnummer ..300..... i STAVANGER kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst .....

Sameiet består av 6 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den .....

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 seksjonen[1]

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

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning 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[2]

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

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

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 karmer, 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.

---

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

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, 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.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. 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.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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.

Blir 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.

---

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

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 loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler 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 bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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 på mer enn 5 prosent 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.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets

[4] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

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 bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

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.

12. FRAVIKELSE

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. 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.)

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.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/300/0/3
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

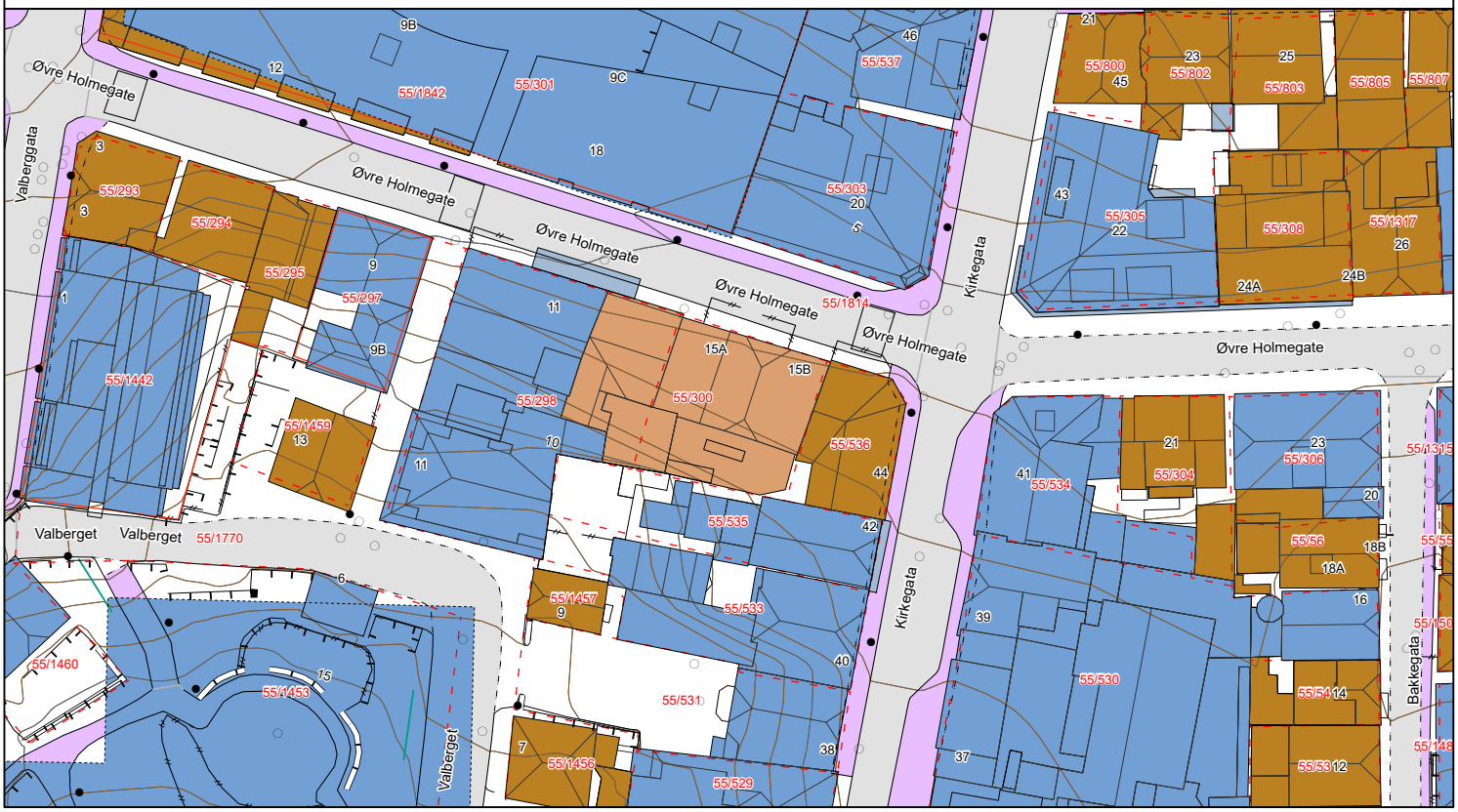
Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Øvre Holmegate 15B, 4006 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/300/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 219 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026



Matrikkelkart

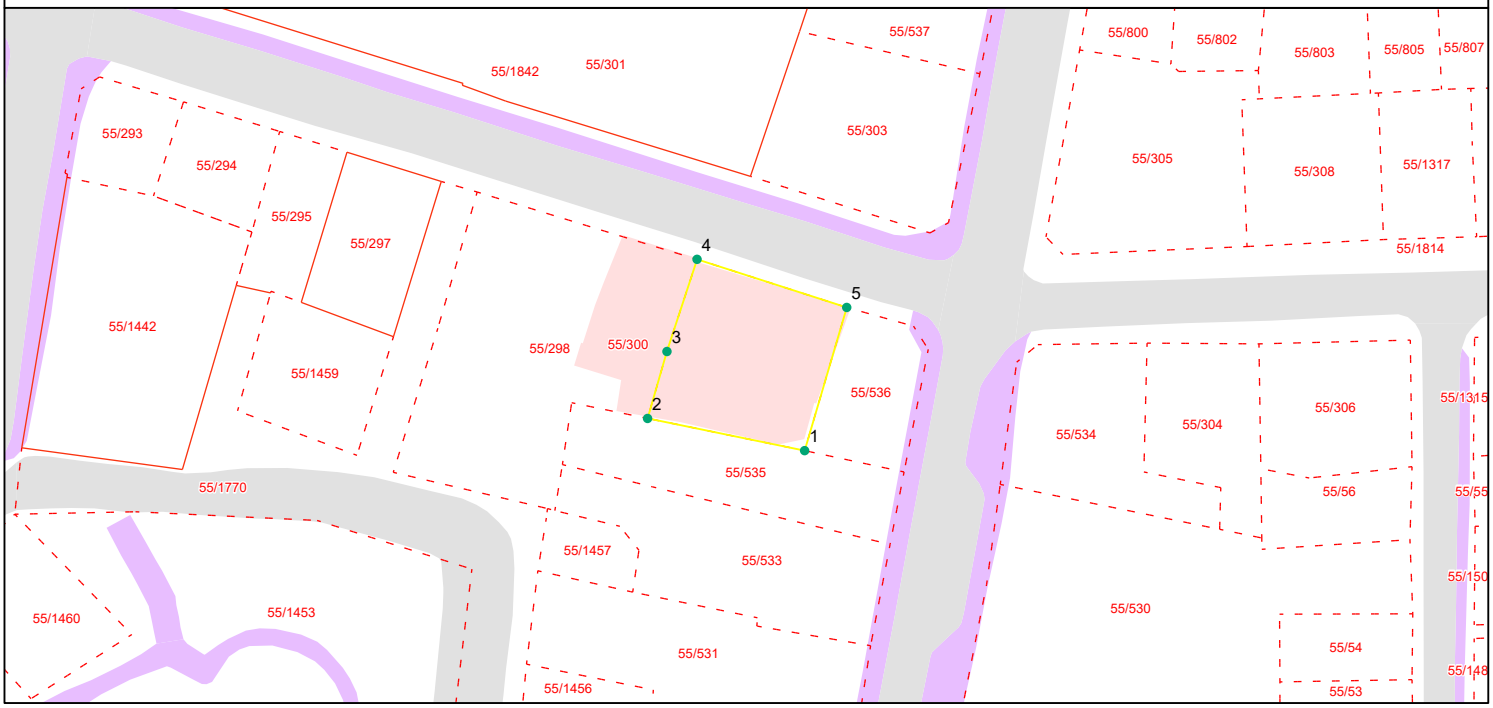
Adresse: **Øvre Holmegate 15B, 4006 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/300/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 219 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 219 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541586.11	312149.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	15.01	0
2	6541589.12	312135.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	6.54	0
3	6541595.38	312136.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	9.09	0
4	6541604	312139.74	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	14.72	0
5	6541599.5	312153.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	14	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	03.06.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	55	Bnr:	300	Fnr:	0	Snr:	3
Adresse:	Øvre Holmegate 15B 4006 Stavanger						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	-
	Beløp:	-

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 26

Ref: JM/ako
Jnr:

Stavanger, 22.09.89

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 55, bnr. 300, Øvre Holmegt. 15 tilhørende Pepper A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 29.03.88 sak 404 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Vindeltrapp.
   a) Det må monteres håndlist på begge sider av trappeløpet også ved sentrumssøylen.
   b) Minstemål på inntrinn ved sentrumssøyle/håndlist skal være 200 mm.
2. Nødtrapp.
   a) Trapperommet må skilles fra loftsetasjen med vegg i brannklasse B-60 og dør i brannklasse B-30S.
   b) Utsp. for vent.kanal etc. i trapperomsvegg må tettes i brannklasse B-60.
   c) Vegger i trapperommet må kles med 13 mm gipsplater K1A.
   d) Trappeløpene må underkles med 13 mm gipsplater K1A.
   e) Det må dokumenteres at gulvbelegg i trapperommet har brannklasse G.
   f) Dør til trapperommet må innkles, dyttes og belistes.
   g) Det må monteres håndlist på begge sider av trappeløpet.
   h) Trapperommet må ryddes.
3. Selvlukker på dør til trapperom (vindeltrapp må justeres slik at døren lukker helt igjen.
4. Dør mellom lager v/nødtrapp må dyttes og belistes.
5. Det må monteres brannmeldere i alle lagerrom og beredderrom.
6. Alle håndslokningsapparater må få årlig kontroll
7. Alle utganger og nødutganger må få forskriftsmessig merking. På enkelte steder må det også monteres henvisningsskilt til rømningsvei.
8. Dersom det ikke kan dokumenteres at ventilasjonsanlegget er isolert som egen branncelle, må ventilasjonsrommet oppjusteres til egen branncelle med vegger, gulv og tak i brannklasse B-60 og dør i brannklasse B-30.
9. Ventilasjonsanlegget må anmeldes til bygningssjefen i Stavanger.
10. Det må meldes ifra til bygningssjefen i Stavanger når ovennevnte arbeider er utført.

55/300,,71

Igangsatt:

Byggemelding mottatt: 07.12.87

Påpekte mangler må være utført innen: 01.11.89.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Jonas Malmei

Kopi sendes Brannsjefen
" " Svein Norheim

55/300,,71

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Birgit Aakre
Aubehagen 21

4046 HAFRSFJORD

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-06/11764	BYG 55/300	63835/08	04.12.2008

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 55/300. Byggestedsadresse: Øvre Holmegate 15a,b
Tiltakshaver: 36 Holmen AS
Tiltakets art: BRUKS.ENDR. FRA NÆRING TIL 6 NYE LEIL. + FASADEENDRING

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) av 17.01.07 sak 309/07, 24.10.07 sak 4259/07 og 26.03.08 sak 1169/07 og kan tas i bruk.

Igangsatt: oktober 2007.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

36 Holmen AS, Spurvekroken 1, 4022 STAVANGER

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.06.2026 14:14

Eiendom 1103-55/300/0/3

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	19.11.2008	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	55	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	300	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	3	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Øvre Holmegate 15B	4006 Stavanger	Sentrum Vest 1	Storhaug	Domkirken og St. Petri

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.12.2008	Seksjonering	1103-55/300	Mottaker	0
		1103-55/300	Avgiver	0
03.03.2021	Feilretting	1103-55/300	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

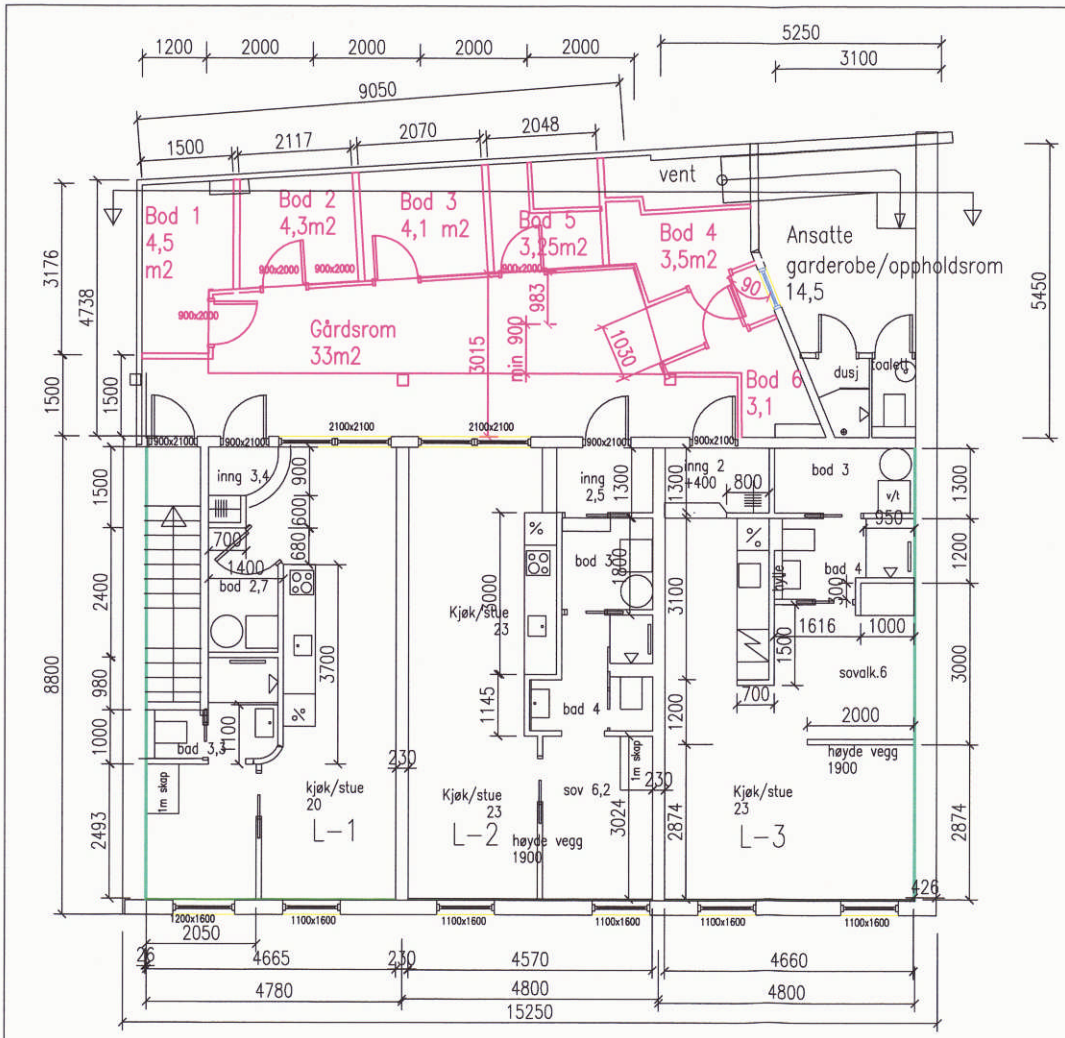
Bygningsnr	4511360			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	323/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1869	Areal, annet (bruk/brutto)	183/0	Oppvarming	
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	506/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	54	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	19/0	183/0	202/0
H02	Hovedetasje	3	159/0	0/0	159/0
H03	Hovedetasje	3	130/0	0/0	130/0
L01	Loft	0	15/0	0/0	15/0



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 17 SEPT. 2008
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Harestad Bygg AS
Postboks 33 - 4096 Randaberg
Tlf: 51 41 79 00 - Fax: 51 41 08 81
post@harestadbygg.no

AAkre
Aakrekjær 21, 4046 Hafrsfjord
Telef. 969 25 321
E-mail: baakre@online.no
Org.nr. 985 036 462

Leiligheter - Øvre Holmegate 15, Stavanger
plan 2. etasje

Revisjon	Dato	Tegnet av
0	04.10.2006	B. AAkre
1	21.11.2007	
som bygd	18.08.08	baakre

Tegningsnr: ØHØ-003
Målestokk: 1:100
Filer: - planer

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
36 HOLMEN AS	Tinglyst 19.11.2008 dagbokn. 939 127
Adresse: SPURVEKROKEN 1	
Postnr.: 4022 Poststed: STAVANGER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 988852295 Ref.nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	STAVANGER ØVRE HOLMEGATE 15AB	55	300		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
988852295	36 HOLMEN AS	

Stavanger kommune Skattefogdkontoret Dato 26 AUG. 2008 Sign. 05154424

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	S	49	B	13				25				37				49			
2	B	49	B	14				26				38				50			
3	B	49	B	15				27				39				51			
4	B	49	B	16				28				40				52			
5	B	64	B	17				29				41				53			
6	B	49	B	18				30				42				54			
7	N	116	B	19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 425 = nevner: 425

4. Supplerende tekst [7]

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.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006

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 bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende areealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger, 20.5.08	Kristin Hatlo-Bahlsen	Marcus Bahlsen

Stavanger, 9/10-08
Vi samtykker i tinglysningen
Aktiv Eiendomsmegling
v/Aktiv Eiendomsmegling AS
&
Sandnes Eiendomsmegling
Gåre Å. Sæves

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [4]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [5]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

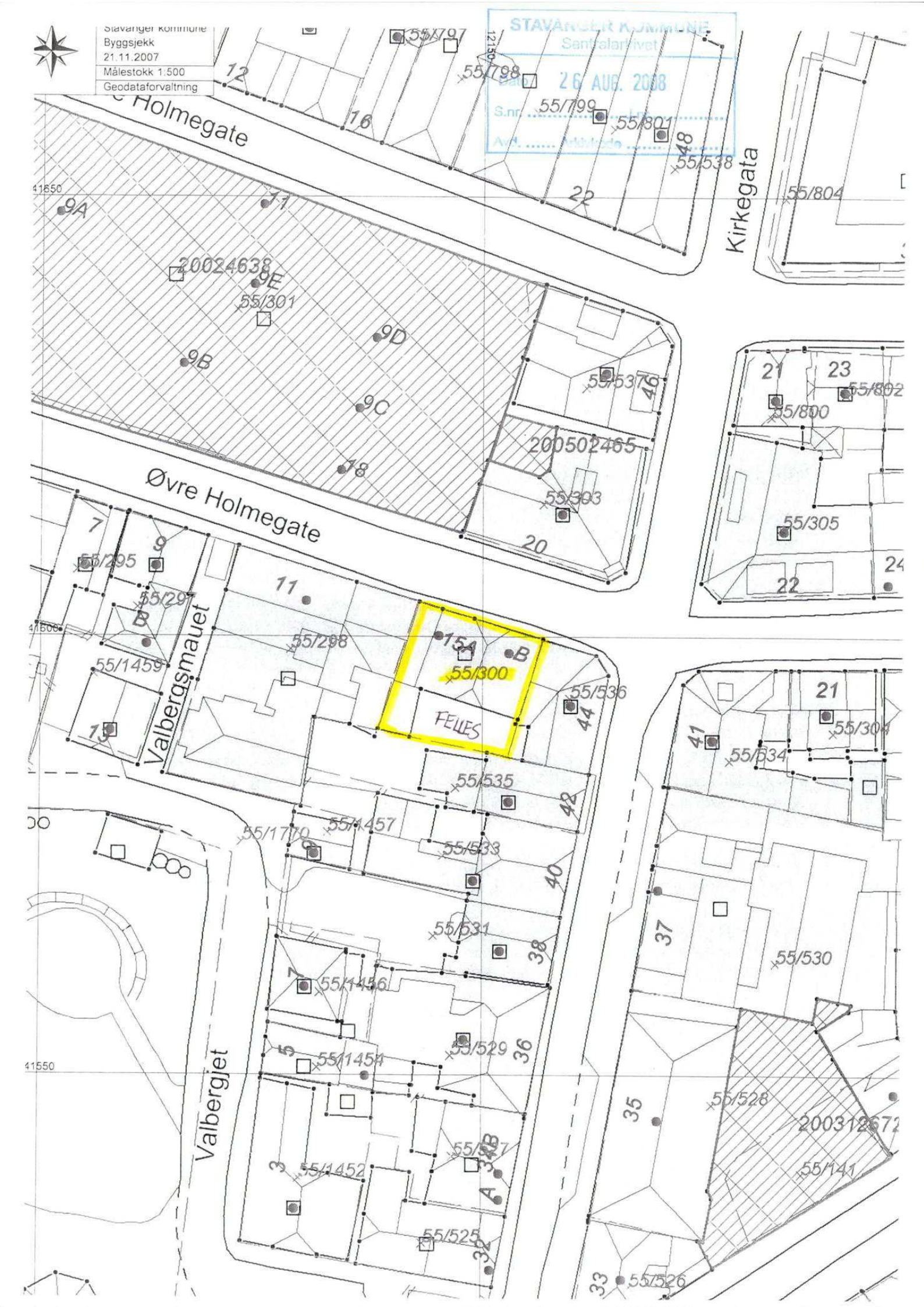
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
55	300			Stavanger	kommune

Dato	Stempel og underskrift
13.11.2008	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

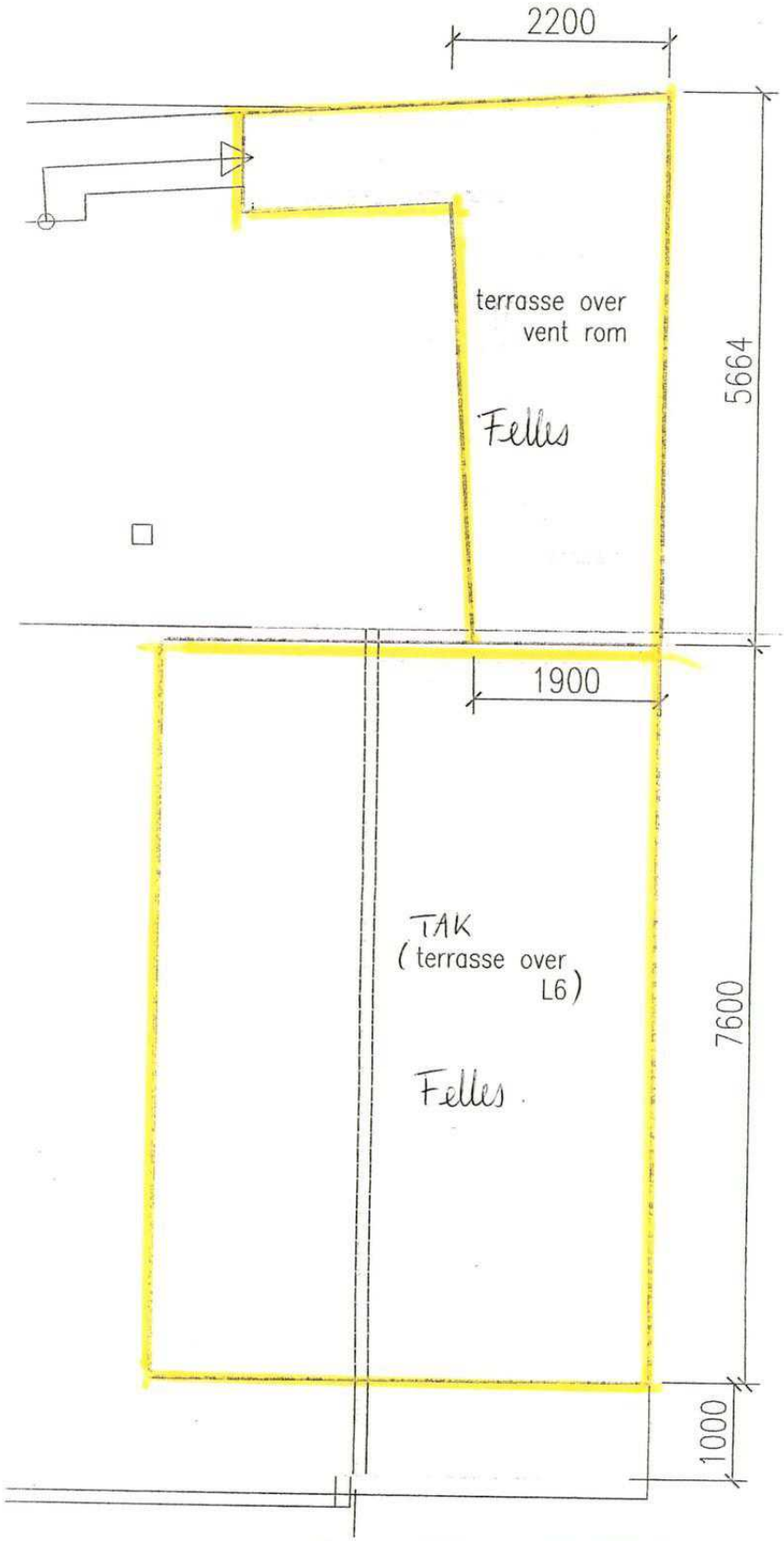
Noter:

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

Tinglyst 19.11.2008
dagbokn. 939 127


Stavanger kommune
Byggsjekk
21.11.2007
Målestokk 1:500
Geodataforvaltning
STAVANGER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
26 AUG. 2008
Øvre Holmegate
Kirkegata
Valbergsmauet
Valbergsgjet
FELLES
55/300
55/301
55/303
55/304
55/305
55/525
55/526
55/527
55/528
55/529
55/530
55/531
55/533
55/534
55/535
55/536
55/538
55/798
55/799
55/800
55/802
55/804
55/1452
55/1454
55/1456
55/1457
55/1459
200502465
200312672
55/141
41550
41600
41650

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 09 OKT. 2008
S nr. 08/8424 J.nr. 53369/08
Avd. ..... Arkivkode .....



Tredekke over tak

grating dekke + trapper

mulighet for terrasse over leilighet 6

Leiligheter - Øvre Holmegate 15, Stavanger

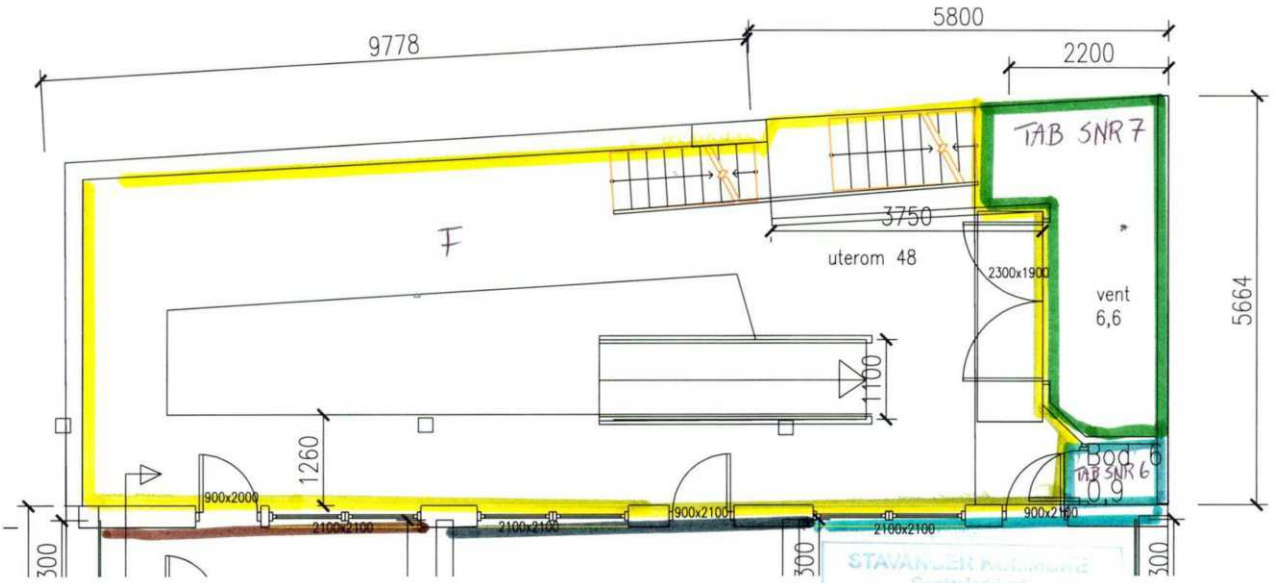
terrasse over vent rom og L6

Harestad Bygg AS
Postboks 33 - 4096 Randaberg
Tlf: 51 41 79 00 - Fax: 51 41 00 50
post@harestadbygg.no

Revisjon	Dato	Tegnet av
0	04.10.2006	B. AAkre

Tegningsnr.:	Målestokk:	File:
ØHØ-030	1:50	- planer

AAkre
Aubehagen 21, 4046 Hafrsfjord
Telef. 909 35 521
E-mail baakre@online.no
Org.nr. 985 036 462



STAVANGER Kommune
Sentralarkivet
Dato 26 AUG. 2008
S.nr. ..... Jnr. .....

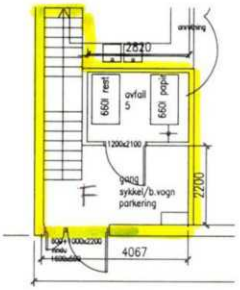
Leiligheter - Øvre Holmegate 15, Stavanger
uteareal/trapper 3 etasje

Revisjon	Dato	Tegnet av
0	04.10.2006	B. AAkre
1	01.02.2008	
som bygd	18.08.08	baakre

Tegningsnr.: ØHØ-029
Målestokk: 1:50
Filer: - planer

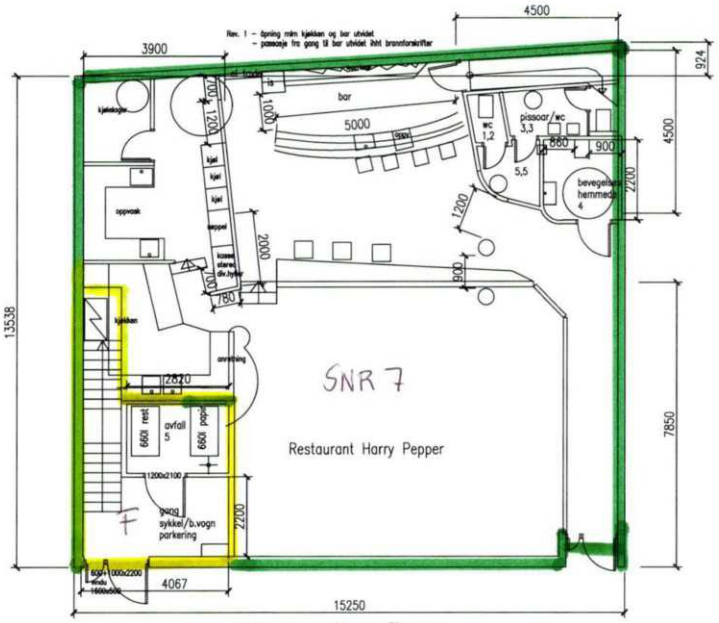
Harestad Bygg AS
Postboks 33 - 4056 Randaberg
Tlf: 51 41 79 00 - Fax: 51 41 08 81
post@harestadbygg.no

AAkre
Aubehagen 21, 4046 Hafrsfjord
Telef. 909 35 521
E-mail baakre@online.no
Orgnr. 985 036 462

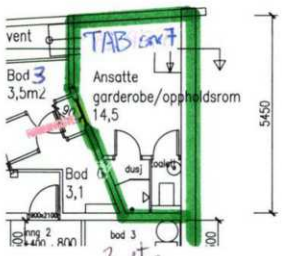


Dato 26 AUG. 2008

Leiligheter - Øvre Holmegate 15, Stavanger inngangsparti - plan	**Harestad Bygg AS** Postboks 33 - 4096 Randaberg Tlf: 51 41 79 00 - Fax: 51 41 08 81 post@harestadbygg.no
Revisjon: som bygd Dato: 18.08.08 Tegnet av: baakre	AAkre Aubehagen 21, 4046 Hafrsfjord Telef. 909 35 521 E-mail: baakre@online.no Orgnr. 983 036 462
Tegningsnr.: SEKSJONERING Målestokk: 1:100 File: - planer	



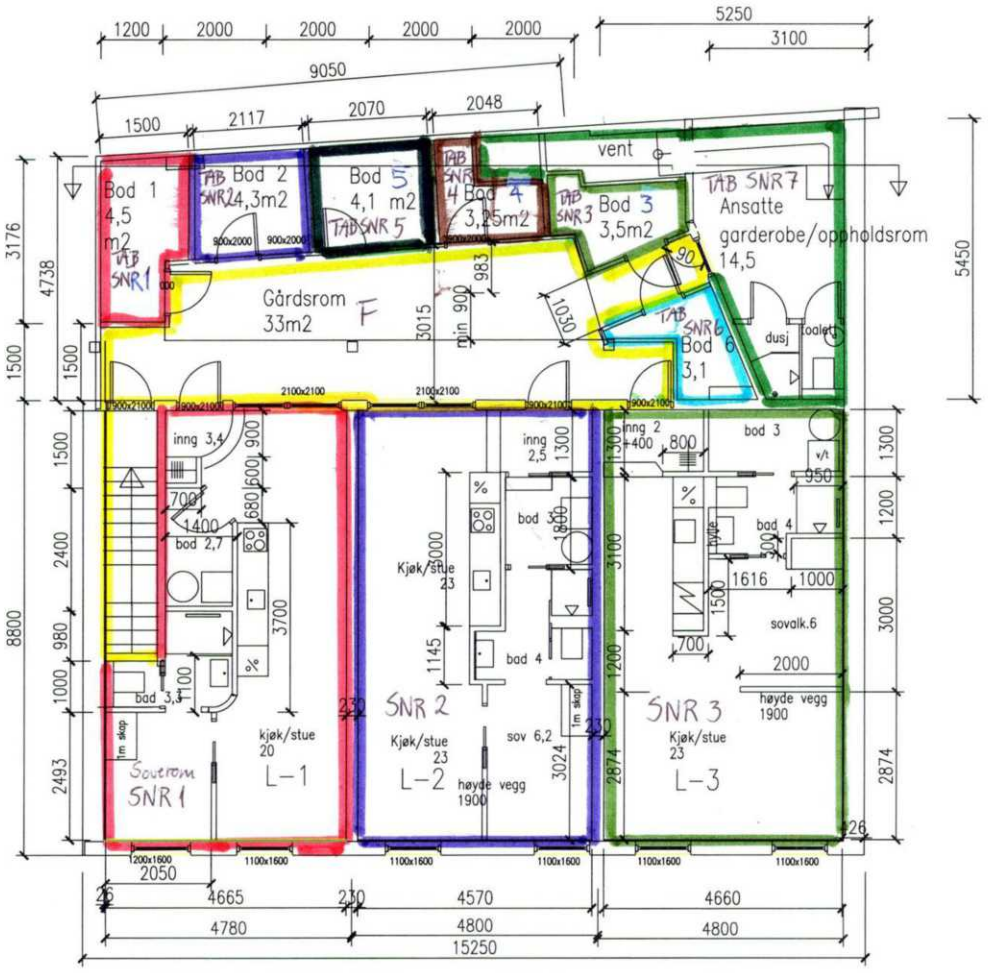
1.etasje – Harry Pepper



STAVANGER Kommune
Samfunnsetaten
Dato 26 AUG. 2008
Saksnr. ..... Journr. .....

FELLES

Øvre Holmegate 15, Stavanger HARRY PEPPER		**Harestad Bygg AS** Postboks 33 - 4096 Randaberg Tlf: 51 41 79 00 - Fax: 51 41 08 81 post@harestadbygg.no
Revisjon: som bygd	Dato: 18.08.2006	Tegnet av: B. AAkre
Tegningsnr.: som bygd	Målestokk: 1:100	Filer: - planer
		AAkre Aubehagen 21, 4046 Hafrsfjord Telef. 909 35 521 E-mail: baakre@online.no Orgnr. 985 036 462



STAVANGER kommune
Sentralarkivet
Dato 26 AUG. 2008
Saksnr. ..... Journ. .....
Arkivdel ..... Arkivkode .....

Harestad Bygg AS
Postboks 33 - 4066 Randaberg
Tlf: 51 41 79 60 - Faks: 51 41 66 61
post@harestadbygg.no

Leiligheter - Øvre Holmegate 15, Stavanger
plan 2. etasje

Revisjon
som bygd

Dato
18.08.08

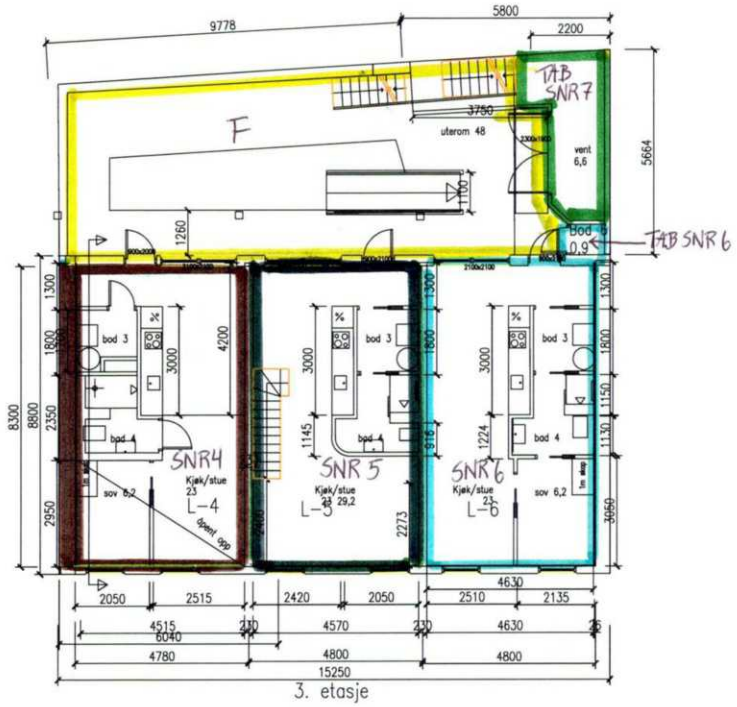
Tegnet av
baakre

Målestokk
1:100

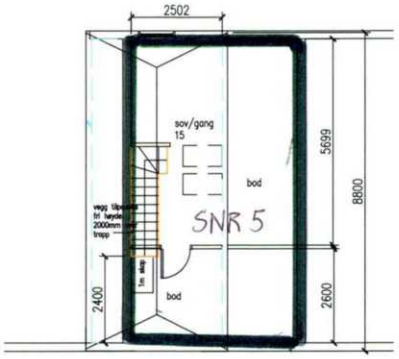
Fil
- planer

Tegningsnr.
seksjonering

AAkre
Aubergen 21, 4046 Hafrsfjord
Telef: 909 35 521
E-post: aakre@online.no
Org.nr: 985 036 462



3. etasje



Loft over L5

STAVANGER KOMMUNE
Byggesak
Dato 26 AUG. 2008
Saksnr. ..... Journ.nr. .....
Arkivkode ..... Arkivdel .....

Leiligheter - Øvre Holmegate 15, Stavanger

plan 3. etasje + loft

Revisjon	Dato	Tegnet av
som bygd	18.08.08	baakre

Tegningsnr:	Målestokk:	Filer:
seksjonering	1:100	- planer

Harestad Bygg AS
Postboks 33 - 4096 Randaberg
Tlf: 51 41 79 00 - Fax: 51 41 08 81
post@harestadbygg.no

AAkre
Aubehagen 21, 4046 Hafrsfjord
Telef. 909 35 521
E-mail: baakre@online.no
Orgnr. 985 036 462

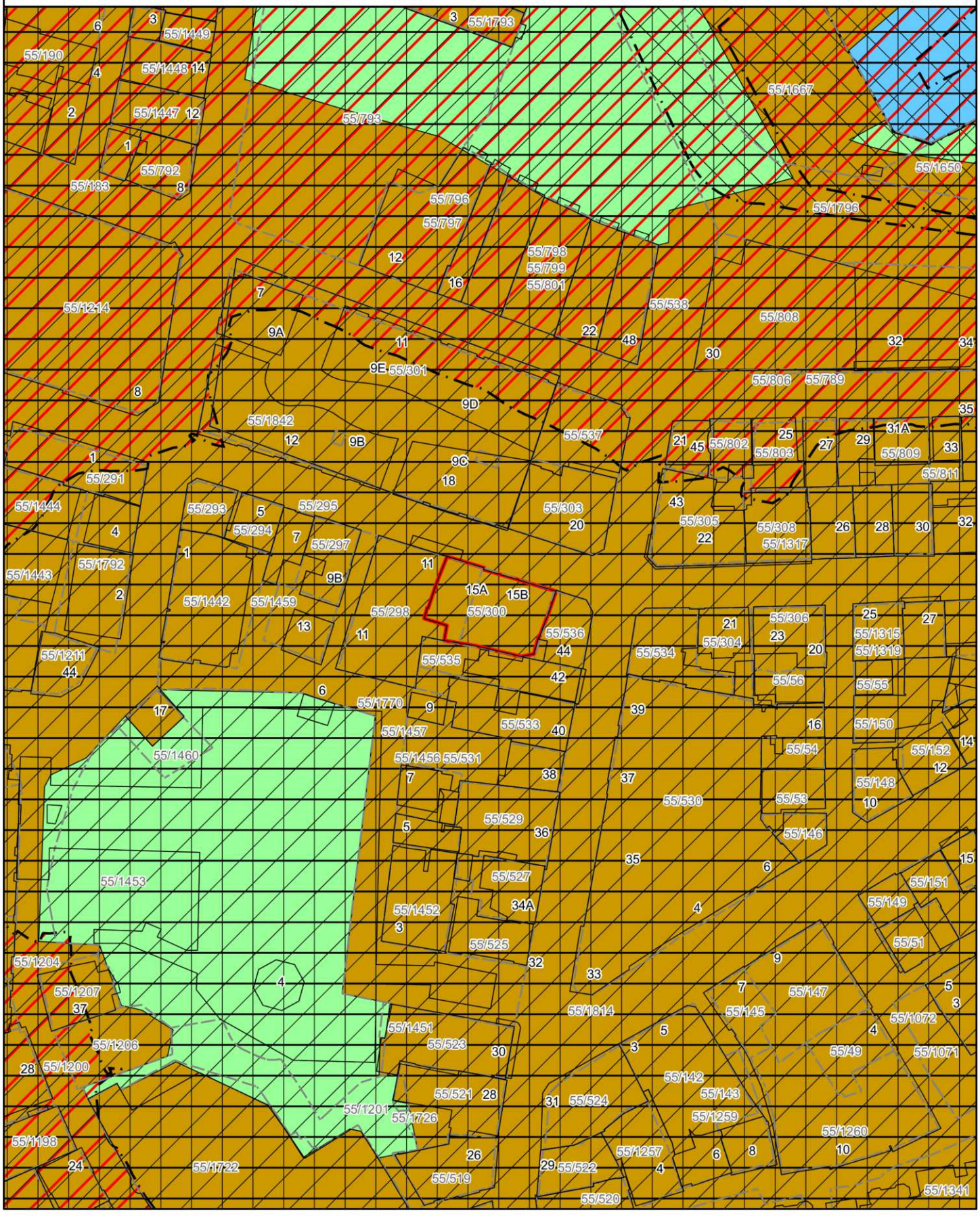
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/300/0/3
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



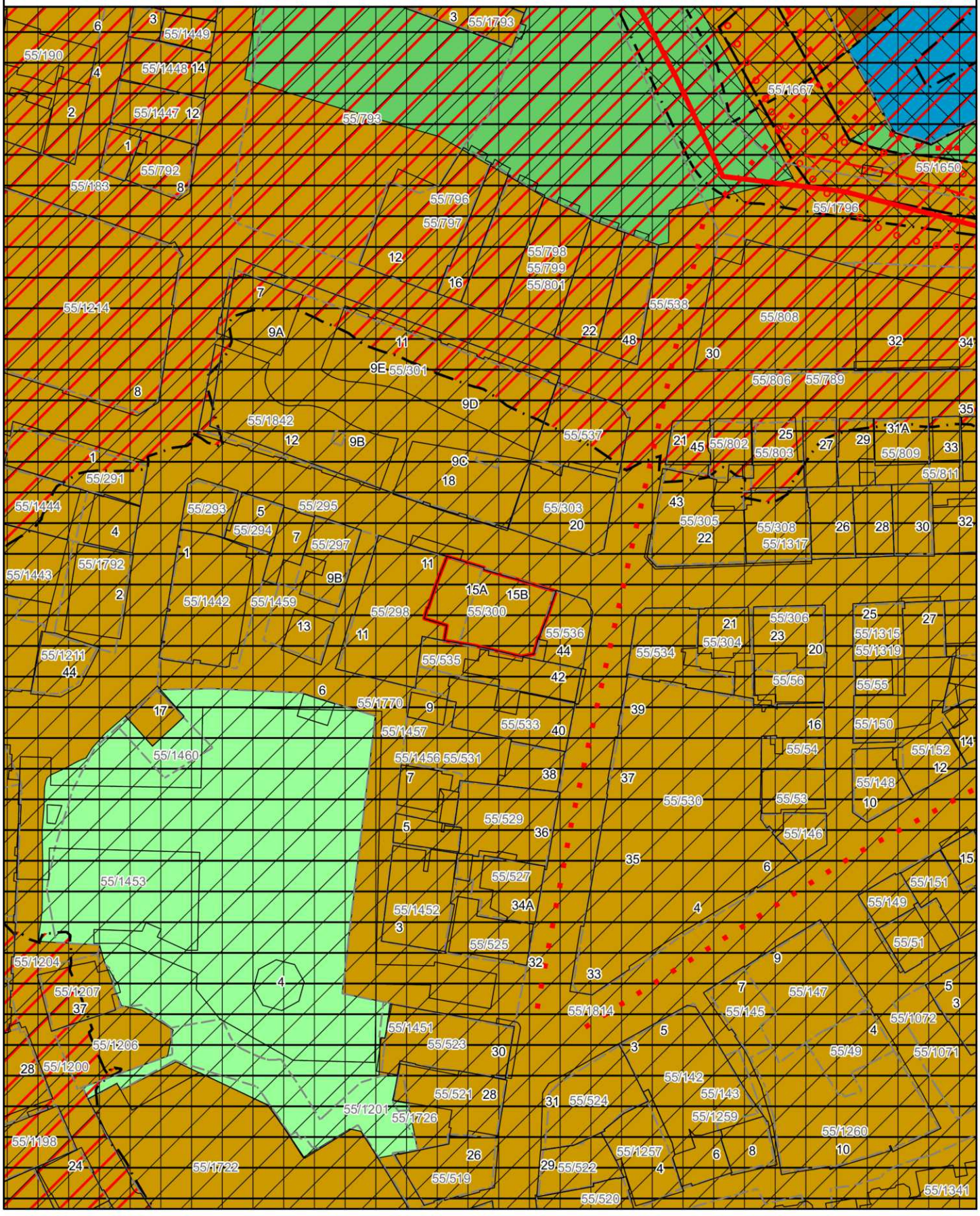
Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/300/0/3
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

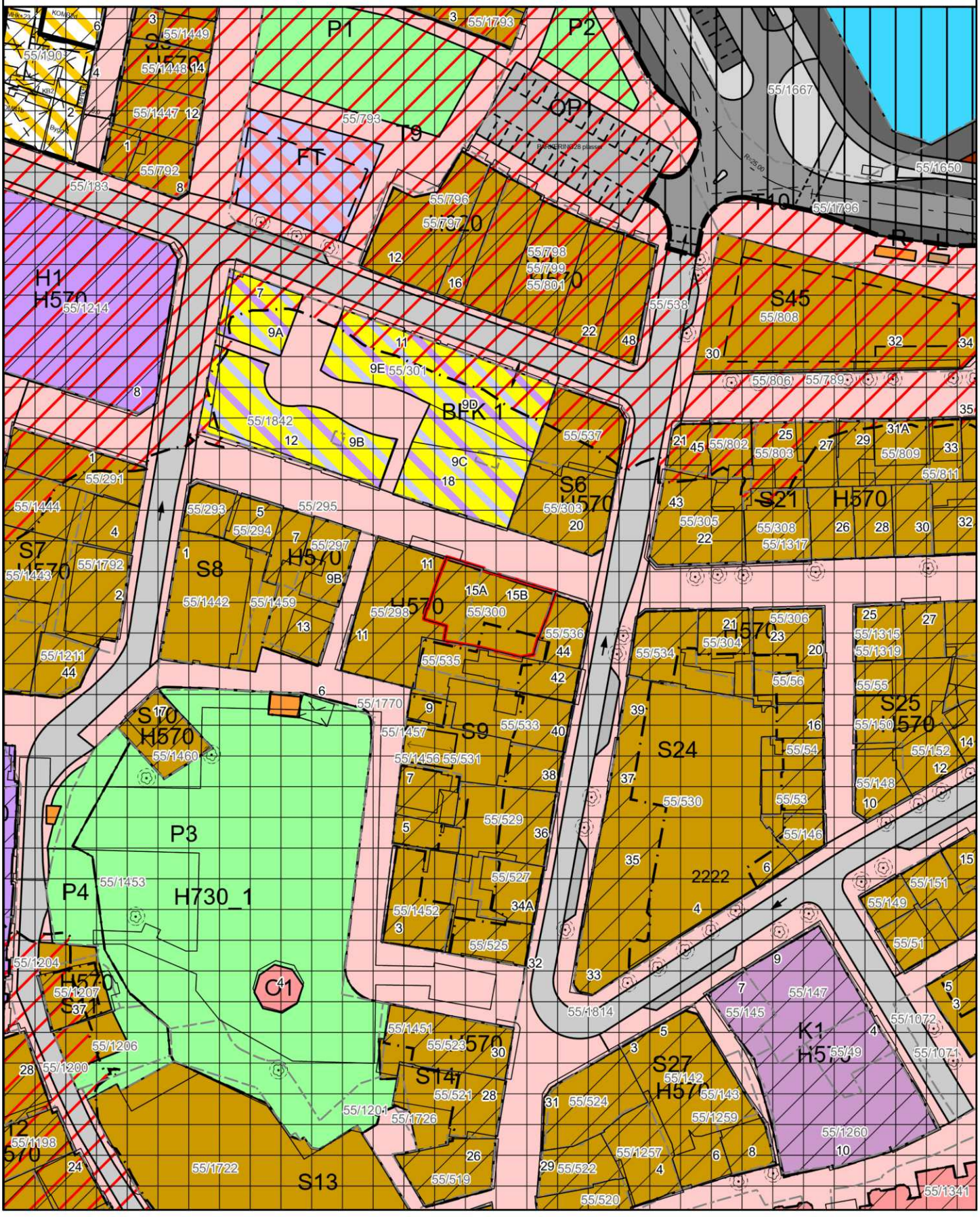
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/300/0/3
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2222
Ikrafttredelsesdato: 28.4.2014

Stavanger kommune

N



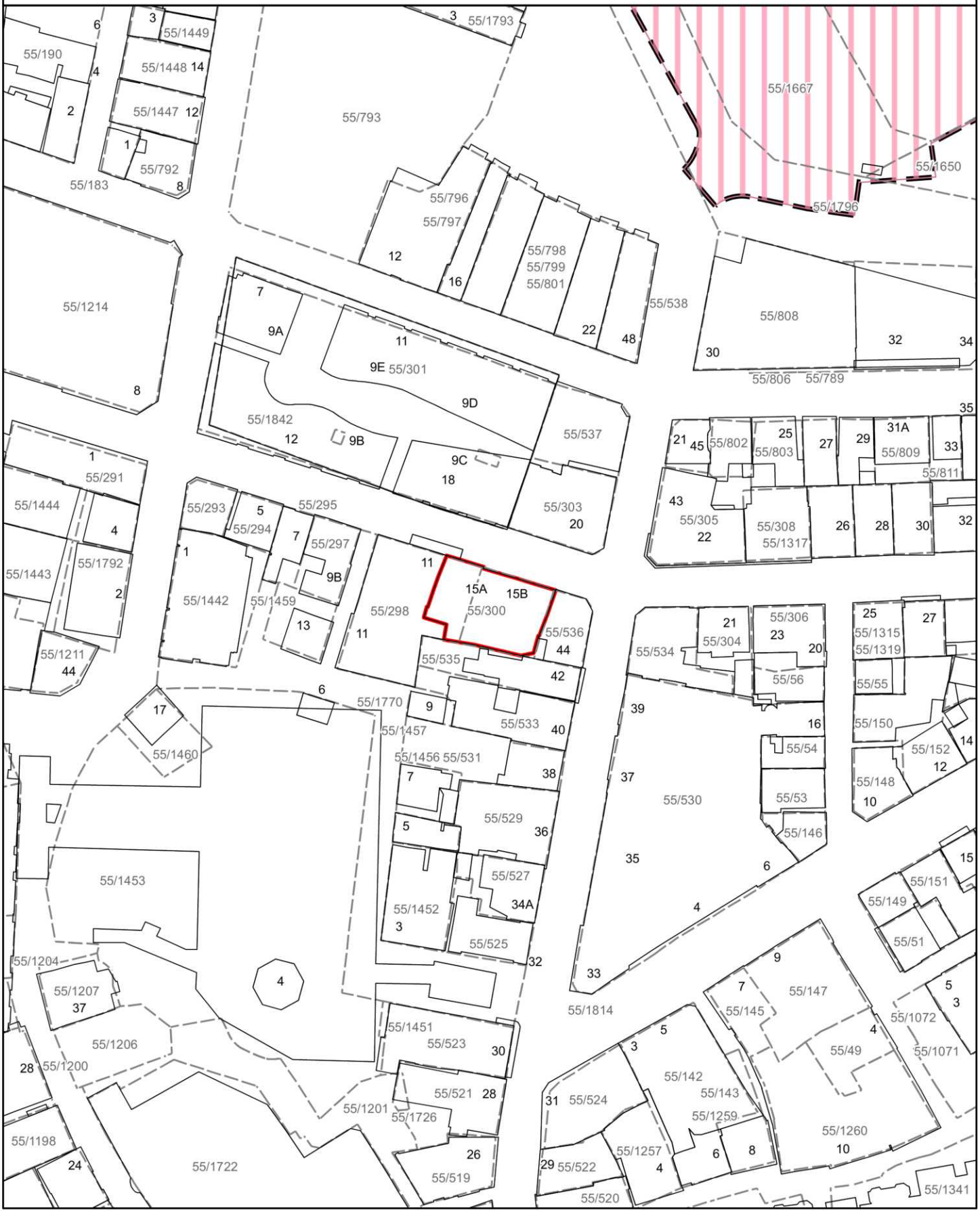
Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/300/0/3
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2866
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	55	**Bruksnr**	300	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	3
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
Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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	219.39 kvm
Hensynsonenavn	H570_
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	219.39 kvm
Hensynsonenavn	H730_2
Kpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven

Areal	219.39 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	219.39 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	219.39 kvm
Hensynsonenavn	H730_83
Kpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven

Areal	219.39 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	157.24 kvm
Hensynsonenavn	H570_16
Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	219.39 kvm
Hensynsonenavn	H730_4
Rpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven

Areal	212.23 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1130 - Sentrumsformål

Areal	7.16 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

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

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 gatemiljø.

§ 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 ivaretatt, 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 forurenset 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 middelaldersk bygrunn

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.

<u>Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner - H730 – Middelalderbyen Stavanger innenfor 1381E</u>

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 T1opparbeides/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 trekkrør 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 tilliggende fortau, OP1 og P1, jf. Idékatalogen.
- FT: Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal P1opparbeides 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 særtrekk 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 tilliggende 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/fornying 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 områdets kulturhistoriske verdier. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdets 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- ombygning 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 Søregata 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 parkettgulv, brystningspanel og veggmaleri av Frank Wathne. Forværelset til festsalen med galleri, eksponerte takbjelker, peis, terrakottarelieff av Arne Haugland, parkettgulv, forlengelsen av festsalen, kontorene mot Domkirkeplassen i fjerde etasje (rominndeling, dører og vindu m. belistning, karmer av marmor, radiatorskjulere og parkettgulv), 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 taktekking, 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 tilliggende 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 Norbøgata kote + 16, 3 (topp rekkverk). Mindre del tillates utkraget over Skansegata 19. Maks BRA=570 m^2. 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 m^2, BYA= 148 m^2.

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 m^2 BRA/BYA = 690 m^2. 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**.** Fornying/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 Fornying (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. Fasademateriale skal ha høy kvalitet som granitt, tre, pusset mur, tegl, glass, og lignende.
Baldakin: Mot Kjeringholmen kan del av offentlig fortau overbygges med baldakin og vindskjermet uteservering jf. Veileder for uteservering og Idékatalog/ illustrasjonsplan.
Maks tillatt BRA = 5740 m^2, Maks BYA = 1083 m^2. 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 Kjeringholmen (kote +1). Smauet/atkomsten 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. Nyttes 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 m^2. 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 m^2.

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 m^2. 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 m^2. 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. Fornying/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/fornying skal volum, høyder og takutforming i hovedsak opprettholdes som i dag, se § pgf. 7.1.3.

Kvartal S43: Boliger mot Klubbgata tillates ikke. Bebyggelsen mot Klubbgata tillates fornyet. Fornying/ 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 Klubbgata 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 nyttet 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 servise som offentlig toalett, innebygget sykkeloppstilling, forsamlingslokale ivaretas. Forretning, kafé, 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 m^2.
- 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 nyttet 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 områdets 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 kjøresterkt 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 (opprettholde 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.

<u>Universell utforming</u>

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

<u>Tilpasning til kulturmiljø</u>

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 P1Holmeallmenningen park
Park innen felt P1 på Holmeallmenningen skal opparbeides etter godkjent utomhusplan (inklusiv P1, OP1, T9 og tilliggende 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Holmegate 15B, 4006 Stavanger
Gnr. 55, Bnr. 300, Snr. 3, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260050

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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