PRIVATMEGLEREN

# BRØDREGATA 15

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra sameie

Kommunal info

Bygningstegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Brødregata 15 , 4012 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 1406, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 45 m²**



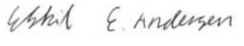
**Befaringsdato:** 09.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2096 **Eiendomsverdi ref nr:** TH2223

**Foretak:** Taksering Vest AS

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

# Taksering Vest AS

**Rapportansvarlig**



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetsbygg fra 1917.
Seksjonert og hvor store deler av bygningskomponenter ble oppgradert 2010/2011.

Leiligheten gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre tekket med tak stein og metall plater.
Takrenner, beslag og nedløp av ukjent alder.
Bygget har fasader utført i pusset mur/betong.
Vinduer med isolerglass fra 1982.
Ytterdør til leiligheten av ukjent alder.
B30 merket.
Det opplyses om seksjonen liten del av balkong.

Terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.
Areal: 9m2.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.

Etasjeskille i tre/betong.
Innvendige dører med slette fronter.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2010/2011.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plast sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på gulv.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Mekanisk ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2010/2011, velutstyrt med god skapplass.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Alle hvitevarer er frittstående.
Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.

Filter blir årlig skiftet.
Varmtvannsbereder fra 2010 plassert på bad/vaskerom.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

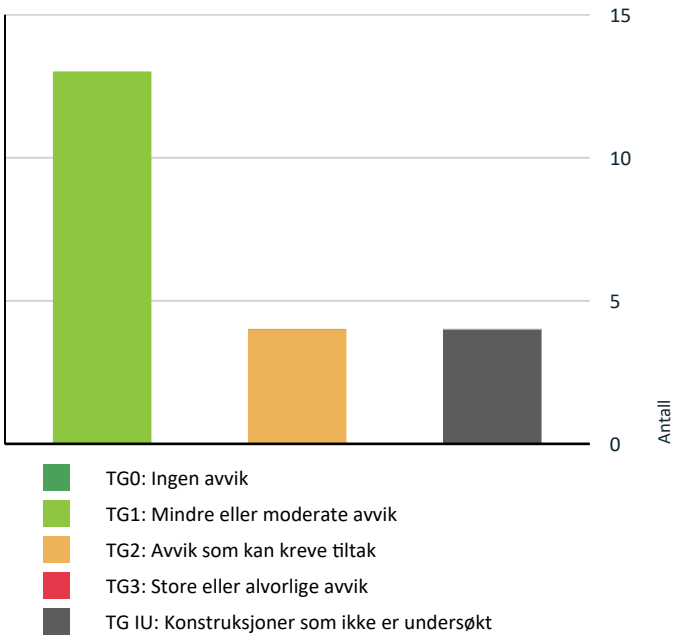
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1917

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2011 | Modernisering | Flere byggningskomponenter er fra 2011. |

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon i tre tekket med tak stein og metall plater.

### TG IU Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, beslag og nedløp av ukjent alder.

### TG IU Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Bygget har fasader utført i pusset mur/betong.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass fra 1982.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av vinduer.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør til leiligheten av ukjent alder.
B30 merket.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det opplyses om seksjonen liten del av balkong.

Terrassebord i tre.
Rekkverk i tre.
Areal: 9m2.





# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Parkett på gulvoverflater.

# Tilstandsrapport

Malte veggoverflater.
Malte takflater.

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille i tre/betong.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører med slette fronter.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom fra 2010/2011.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flis på vegg og malt innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Fallet er i underkant av dagens krav.
Dusjsonen adskilt, ved vannsøl fra servanten vil vannoppsamling forekomme.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

Etablering av dreneringshull til dusjsonen anbefales etablert.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plast sluk med metallrist.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på gulv.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Normal slitasje.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken fra 2010/2011, velutstyrt med god skapplass.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Alle hvitevarer er frittstående.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Mekanisk ventilasjon.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Rør i rør system.





### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør i plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon.

Filter blir årlig skiftet.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder fra 2010 plassert på bad/vaskerom.

# Tilstandsrapport




## Elektrisk anlegg

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

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

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2010**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Nei**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ja Arbeid utført av Sørvest Elektro AS**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

# Tilstandsrapport





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

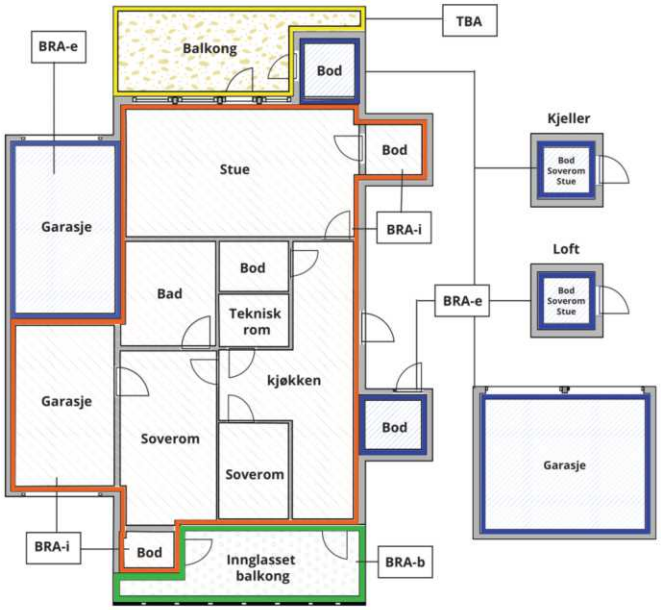
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 45 | | | 45 | |
| 1. Etasje | | | | | 9 |
| Underetasje | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **45** | **6** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **51** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom | | |
| 1. Etasje | | | |
| Underetasje | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 45 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.3.2026 | Eskil Engelsgjerd Andersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 55 | 1406 | | 4 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Brødregata 15

**Hjemmelshaver**
Pib Invest AS

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 10.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.03.2026 | |
| 2 | 12.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

Meglerfirma: Privatmegleren Gallevi | Oppdragsnr.: 37726003

Adresse: Brødregata 15 Leilighet 0202

Postnr.: 4012 Sted: Stavanger

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2011 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År 0 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? KnifForsikring AS Polise/avtalenr.: 756942.1

Selger 1 Fornavn: PIB Invest AS Etternavn: Orgnr: 990 643 806

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

**2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

**2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**2.5 Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

**3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Noen fuktmerker i kjeller (under felles terrasse)

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Gammelt bygg. Noen viss utvendig

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Det anlegges miljøgate i Bråtveitveien

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Maling bygg, reperasjon takutstikk/ renne, ny alarm sentral

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Råteskade i takutstikk mot Brødveg. gata

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

27. **Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette borettslaget?** 1

28. **Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle)** 15 år

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring for profesjonelle 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- ved salg av næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

☒ Jeg ønsker å tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller neddstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

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

| Dato | 11/3/2026 | Sted | Stavanger |
|---|---|---|---|

Signatur selger 1:

Per Birkeland
for PiB Invest AS

Signatur selger 2:

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Brødregata 15, 4012 STAVANGER** | |
| Dato for energimerking<br>**03.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-265823** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**4524942** |
| Gårdsnummer<br>**55** | Bruksnummer<br>**1406** |
| Seksjonsnummer<br>**4** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**2011** | Bygningstype<br>**Annen bolig** |
| Bruksareal<br>**45,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**45,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## 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<br>**188,27 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**162,92 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**7 331 kWh** |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 55, bnr. 1406, snr. 4 i Stavanger
Adresse: Brødregata 15, 4012 STAVANGER
Onr. 317260039

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 915 kr/mnd (Snr. 4 Betaler 7% av totale felles kostnader)

Felleskostnader inkluderer: Forsikring bygg / brann varsling/ mindre vedlikehold / låssystem

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr NA
avdrag Kr NA
og driftsutgifter Kr NA

Utestående krav: 6875 kr pr

Forsikret i: Knif Trygghet Forsikring AS | Polisenr: 756942.1 | Forfall: 14.01.2026 | Betalt: 15.01.26

Andel felles gjeld kr. NA pr
Långiver / lånenr. NA
Lånets totale saldo NA pr
Lånetype NA Antall terminer årlig :
Årlig rentesats NA pr
Dato siste termin NA

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. NA pr
Total formue kr. NA pr

## Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Bygget må males samt at takutstikk og takrenne må utbedres. Alarm sentral må oppgraderes (2G)

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Det lages miljøgate utenfor leilighet. Byggearbeider nærmer seg ferdigstillelse

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

| | |
|---|---|
| Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? | Nei |
| Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: | NA |
| Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? | Nei |
| Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? | Ja (ref. sameie vedtekter) |
| Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? | Nei |

## Gebyr(er):

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | |
| Innhenting av opplysninger | Kr | |
| Evt. andre gebyrer | Kr | |
| Kontonummer for gebyrer: | | |

## Styreleder i sameiet

| | |
|---|---|
| Navn: | Per Birkeland |
| Adresse: | Tomasbakken 25 |
| Telefon: | 40006647 |
| Fax: | |
| E-post: | per.i.birkeland@lyse.net |

Send svar til: nikolai.tvedt@privatmegleren.no¤

Dato og sted: _____10-03-26___/_____Stavanger

Per Birkeland Digitalt signert av Per Birkeland Dato: 2026.03.11 13:12:57 +01'00'

Forretningsførers stempel/underskrift

# VEDTEKTER

**for**

**Gnr. 55 bnr. 1406 i Stavanger kommune**

## § 1

## EIENDOMMEN

Sameiet gnr.55 bnr.1406 består av 2 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner slik det fremgår av oppdelingsbegjæring tinglyst den .....

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.55 bnr.1406 med fellesanlegg av enhver art.

## § 2

## ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, og disse vedtekter fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. All støy som følge av alkoholbruk, eller annen uvanlig aktivitet og som er til sjenanse for andre seksjonseiere er brudd på § 16 og 17 og behandles etter disse. Hver enkelt seksjonseier avgjør selv om slik støy er til sjenanse.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes.

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

Snr.3 og snr.4 har rett til bod i snr.1

## § 3

## FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Disse utgiftene 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. Vannforbruk med tilhørende kommunale avgifter fordeles etter målerstand. Eller eierandel for fastdelen, når kommunen fakturerer etter areal, direkte til seksjonseier. Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter annet enn sameiebrøken, jfr. frrige avsnitt.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra vedkommende seksjonseiers side.

## § 4

## VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom/boder som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen.

Det påligger den enkelte sameier å bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten samt ansvar for vinduer og dører inn til egen seksjon. Skifte av vinduer bekostes av seksjonseier.

All skade som skyldesuaktsomhet fra seksjonseier bekostes fullt og helt av denne.

Det inngås egen avtale mellom eierne av seksjon 5,6 og 7 om kostnadsfordeling og drift av heisen og trapperom og ytterdør.
Øvrige seksjonseiere har fri tilgang til brannalarm.

Seksjon 2 har alt ansvar for 2 innganger på hjørnet av Vaisenhusgt. og Brødregt. Inkludert dører og innvendig vedlikehold i 1ste etg og trapp til 2 dre etg. Vedlikehold i 2dre etg tilhører seksjon 5.

Felles inngang fra Brødregt. inkl garasjeport og areal som brukes felles fordeles etter egen avtale på seksjon 1,2,3,4 og 7.

Dersom styret ikke har inngått egen avtale om snømåking, salting av fortau og varsling eller fjerning av istapper fra tak med en av seksjonseierne gjelder følgende:
Seksjon 2 har ansvaret for Vaisenhusgt. til og med inngangsdøren for seksjon 2 i Brødregt.
Seksjon 3 og 4 har ansvaret for resten av Brødregt.

Ytre vedlikehold av bygningskroppen, herunder, tak utstikk og takrenner er sameiets ansvar og kostnadene fordeles etter sameiebrøk.

Nøkkelsystemet og kostnadene fordeles etter antall låser og forbruk av nøkler. Styret utpeker en ansvarlig administrator av nøkkelsystemet.

Hver seksjon har ansvar for energiforbruk etter måler. Det samme gjelder dersom vannmåler monteres.

Alle andre kostnader, herunder kommunale avgifter, eksklusiv vannmåler relaterte fordeles etter eierbrøk. (jfr.§3) **Unntatt er egne avtaler for trappeoppgang med heis, trappeoppgang fra Brødregate og avtale om terasse /balkong datert 15/1-2014.**

## § 5

## FORSIKRING

Sameiet holder bygningen forsikret, inklusiv glassforsikring. Den enkelte sameier er ansvarlig for forsikringens egenandel ved glasskader i egen seksjon.

## § 6

## REGISTRERING AV SAMEIERE

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

## § 7

## STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Hver seksjon har 1 stemme i saker som krever 2/3 flertall. (jfr.§ 13 og19)

## § 8

## STYRETS VIRKSOMHET

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 skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## § 9

## OM STYREMØTET

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.

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

## § 10

## OM SAMEIERMØTET

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.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og 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.

## § 11

## INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 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, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 12

## 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 styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 13

## MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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. 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.

## § 14

## REVISJON OG REGNSKAP

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

## § 15

## FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtett samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 16

## MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr 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.

## § 17

## FRAVIKELSE

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

## § 18

## BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

## § 19

## ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

## HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
Heller ikke styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

## FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Stavanger 25 mars 2010
Revidert 20.12.2021

TOTALEN STAVANGER AS

(seksjon 1-2)

Kjell Knutsen (Styreleder)

ALLTID EDRU JÆREN (tid. Stavanger Totalavholdsforening)
(seksjon 7)

For Tor Selmer Olsen
Hallgeir Grødeland

Tor Selmer Olsen (Leder)

KIA EIENDOM
(seksjon 5 og 6)

Gunnar Rødal (styreleder)

PIB INVEST
(seksjon 4)

Per I. Birkeland

(seksjon 3)

Sven O. Bjerga

Sven Olav Bjerga

# BUDSJETT 2025

Eigendomsfellesskapet Vaisenhusgata 5 15.08.2025

| | Res-2024 | Bud-2025 |
|---|---|---|
| **SALGS- OG DRIFTSINNTEKT** | | |
| 3000 Innkrevde fellesutgifter | 157.000,00- | |
| **SUM SALGS- OG DRIFTSINNTEKT** | 157.000,00- | |
| | | |
| **LØNNSKOSTNAD** | | |
| 5010 Godjersle | 10.607,00 | |
| **SUM LØNNSKOSTNAD** | 10.607,00 | |
| | | |
| **ANNEN DRIFTSKOSTNAD** | | |
| 6320 Renovasjon, vann, avløp o.l. | 4.080,00 | 4.500,00 |
| 6388 Vedlikehold vei/grunn (snørydding mv.) | | 3.500,00 |
| 6390 Låssystem | 2.758,48 | 3.300,00 |
| 6561 Brann varslings annlegg | 32.232,24 | 35.000,00 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 29.375,00 | 18.000,00 |
| 6700 Revisjon, regnskap, forretningsførsel | | 3.500,00 |
| 6800 Kontorrekvisita | | 2.000,00 |
| 7500 Forsikringspremie | 47.742,00 | 53.500,00 |
| 7770 Bank- og kortgebyr | 20,00 | 40,00 |
| **SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD** | 116.207,72 | 123.340,00 |
| | | |
| **KOSTNADER** | 126.814,72 | 123.340,00 |
| | | |
| **RESULTAT (Underskudd)** | 30.185,28- | 123.340,00 |

# Fellesoppsett 7/11-21

| Seksj.nr. | Netto m2 | % tillegg Vegger | Brutto m2 | % andel av bru. Ex felles | Tillegg ing. 1 m2. | Tillegg ing. 4 m2 | Brutto m2 ink felles og vegg | Tillegg boder | Fra 7/11--21 Evt. ny % | Seksjonering 05.01.2011 | Inkl boder brutto | Endring i % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 152,5 | 6,0 | 161,7 | 15,24 | | 8,2 | 169,9 | 0,00 % | 13,93 | 23,5 % | 13,7 | -9,8 |
| 2 | 228,5 | 20,4 | 275,1 | 25,94 | | 20,6 | 295,7 | 0 | 24,24 | 25,5 | 23,9 | -1,6 |
| 4 | 59,6 | 22,1 | 72,8 | 6,86 | | 24,7 | 97,5 | 6,0 | 8,00 | 6,3 | 8,4 | 2,1 |
| 3 | 45,3 | 22,1 | 55,3 | 5,21 | | 24,7 | 80,0 | 6,0 | 6,55 | 4,3 | 7,0 | 2,7 |
| 5 | 148,0 | 22,1 | 180,7 | 17,05 | 23,15 | 0 | 203,9 | 0 | 16,71 | 14,4 | 16,5 | 2,1 |
| 6 | 132,6 | 19,0 | 157,8 | 14,88 | 23,15 | 0 | 181,0 | 0 | 14,83 | 11,8 | 14,6 | 2,8 |
| 7 | 132,0 | 19,0 | 157,1 | 14,82 | 30,8 | 4,1 | 192,0 | 5,3 | 15,74 | 14,2 | 15,9 | 1,7 |
| Sum | 898,5 | | | 100 | 77,1 | 82,3 | 1220 | 17,3m2 | 100 | 100,00 % | 100 | 0,0 |

Endring
Offisiell andel
Rev. Brutto

# Bruttoareal beregnet 25 /5 2025

| | | | Brutto m2 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Underetg | Sek. 1 | ca | 375 | 2 etg | Sek. 3,4 og 5 | | ca | 340 |
| Herav. | Ikke utgravd | ca | 105 | Herav leilighet øst | | | ca | 60 |
| " | Fellesareal og boder 109-1105 | ca | 68 | herav leilighet nord | | | ca | 71 |
| " | Rom med lav høyde 102-106 | ca | 110 | Fellesareal v/heis | | | ca | 27 |
| " | Rom 101, 103, 107 og108 | ca | 92 | Fellesareal v/Brødregt | | | ca | 22 |
| | | | | KIA seksj. 5 | | | ca | 160 |
| 1 etg. | Sek. 2 | ca | 340 | | | | | |
| Herav | | | | 3 etg | Sek. 6 og 7 | | ca | 340 |
| Felles ingang vest | | ca | 31 | Herav | | | | |
| Felles ingang Brødregt. | | ca | 22 | Felles areal v/ heis | | | ca | 18 |
| Felles Seksjon 2 og 5 | Hjørne | ca | 18 | Felles areal fra Brødregt. | | | ca | 22 |
| Kafe del | | ca | 205 | KIA sek. 6 | | | | 150 |
| Kontordel | | ca | 64 | A.Edru Jæren sek. 7 | | | | 150 |
| | | | | Loft sek.7 | | Netto | ca | + 11 ekstra |

# Sameie avtale areal 02.2022

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Knutsen, Kjell (17.08.1944), signert 29.08.2025 med Signicat Sign BANKID
- Birkeland, Per Inghart (25.12.1964), signert 29.08.2025 med Signicat Sign BANKID
- Bjerga, Sven Olav (05.07.1978), signert 29.08.2025 med Signicat Sign BANKID
- Grødeland, Hallgeir (05.08.1956), signert 29.08.2025 med Signicat Sign BANKID
- Keyes, Ruth Marie Salte (27.11.1986), signert 29.08.2025 med Signicat Sign BANKID


**Det signerte dokumentet innholder**
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

**Dokumentet er forseglet av Posten Norge**
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

**Slik ser du at signaturene er gyldig**
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

# Sameieavtale for Vaisenhusgt 5. Stavanger

Alle seksjonseierne i sameiet har i dag inngått følgende avtale.

Sameie brøken som er tinglyst 29 des. 2010 er litt misvisende med hensyn til dagens virkelighet.

Sameierne har vedtatt en ny prosentvis fordeling av eierandel og kostnadsandel. Se vedlagt Fellesoppsett datert 7/11-21. samt tinglyst sameiebrøk.

I seksjon M (grønn) vises offisiell tinglyst andel i posent.

I seksjon N (blå) vises ny avtalt eierandel. Denne andel danner grunnlaget for fordeling fremtidig kostnader. Den er også grunnlag for eierandel i bygget.

Endringene skjer ved at seksjon 1 og 2 overfører noe av sitt areal til de øvrige seksjoner,

I hovedsak gjelder dette boder og terrasse. Seksjon 3,4,5,6 og 7 tilbakebetaler til seksjon 1 og 2 et beløp som vist i vedlegg i rubrikken Differanse I økonomisk oversikt 2017 – 2021.

Sameierne er enige i at det ikke er nødvendig å foreta ny seksjonering nå på grunn av kostnader.

Avtalen er enstemmig vedtatt.

Stavanger februar 2022.

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Totalen Stavanger AS | Alltid Edru Jæren |
| _____ | _____ |
| KIA Eiendom | PIB AS |
| _____ | |
| Sven Olav Bjerga | |

3 stk vedlegg.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Knutsen, Kjell (17.08.1944), 29.08.2025
- Birkeland, Per Inghart (25.12.1964), 29.08.2025
- Bjerga, Sven Olav (05.07.1978), 29.08.2025
- Grødeland, Hallgeir (05.08.1956), 29.08.2025
- Keyes, Ruth Marie Salte (27.11.1986), 29.08.2025

Forseglet av

Posten Norge

STAVANGER KOMMUNE

**Kultur og byutvikling**
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Rogaland Bygg AS
Pb. 1129

4095 STAVANGER

| DERES REFERANSE | VÅR REFERANSE | ARKIVNR. | JOURNALNR. | DATO |
|---|---|---|---|---|
| | KMY-09/3341-32 | BYG 55/1406 | 68714/10 | 30.11.2010 |

# FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 55/1406
Byggestedsadresse: Vaisenhusgata 5

Tiltakshaver: Totalen Stavanger AS v/Kjell Knutsen
Tiltakets art: BRUKSENDR./OMBYGGING TIL GALLERI/KONTOR/HYBLER OG FORSAMLINGSLOKALE

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

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet 18.05.2009 sak 1777/09 og 27.10.2009 sak 4258/09 og kan tas i bruk.

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

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

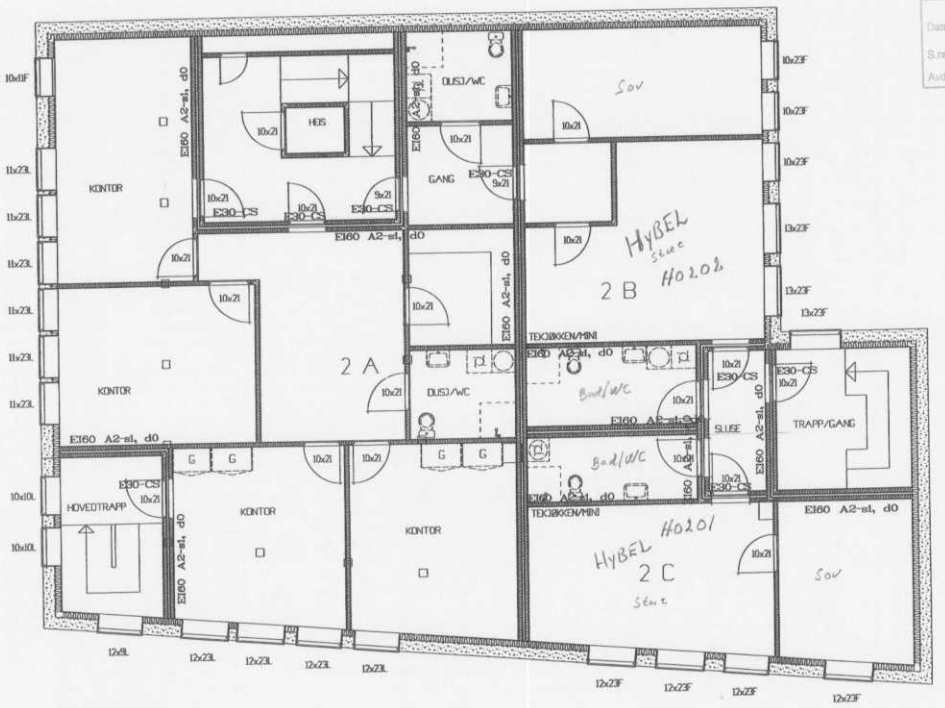
Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Totalen Stavanger AS v/Kjell Knutsen, Vaisenhusgata 5, 4012 STAVANGER

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 APR. 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....




2.ETG. H2

ALLE MÅL ER CA.
MÅ KONTROLL. PÅ STEDET

| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|
| C | REV. | S.VØL. | 31.08.09 |
| B | REV. | S.VØL. | 24.06.09 |
| A | REV. | S.VØL. | 22.06.09 |

TILTAKSHAVER : TOTALEN STAVANGER
BYGGEPLASS : WAISENHUSGATEN 5. STAVANGER
TEGN.TYPE : PLAN 2. ETG

MÅLESTOKK 1:100
DATO 12.06.09
TEGN. BJS
KONTR.

ARKITEKT | KONSULENT
PROSJEKT NR. TOTAL
TEGN. NR. 03

3 SEP 2009
HUSTYPE OMBYGGNING

©Norsk Byggplan as
Tlf. 51 78 79
Fax. 51 78 79

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HEL... ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

# Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

| Dato: | 05.03.2026 | Produsert av: | Siv Egeli |
|---|---|---|---|

## Eiendomsinfo

| Gnr: | 55 | Bnr: | 1406 | Fnr: | | Snr: | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Brødregata 15 | | | | | | |

## 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: | | |

# Kommunale avgifter

| Fakturahyppighet | 2 terminer<br>☒ | 12 terminer<br>☐ |
|---|---|---|

| Betalt: | Ja<br>☒ | Nei *<br>☐ |
|---|---|---|
| | Forfallsdato: | Klikk eller trykk for å skrive inn en dato. |
| | 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)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

**20.08.2025** Terminfaktura Kr 3407 (4)

| Vare | Grunnlag | Enhet | Enhetspris | Andel | Fra dato | Til dato | Beløp |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FASTDEL RENOVASJON | 1 | stk | 1805,50 | 0,5 | 01.07.2025 | 01.01.2026 | Kr 1128,44 |
| BRUKSDEL NEDGRAVD CONTAINER | 1 | stk | 2606,00 | 0,5 | 01.07.2025 | 01.01.2026 | Kr 1628,75 |
| FASTDEL VANN | 45 | m2 | 10,60 | 0,500 | 01.07.2025 | 31.12.2025 | Kr 274,28 |
| FASTDEL AVLØP | 45 | m2 | 14,50 | 0,500 | 01.07.2025 | 31.12.2025 | Kr 375,19 |

*Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

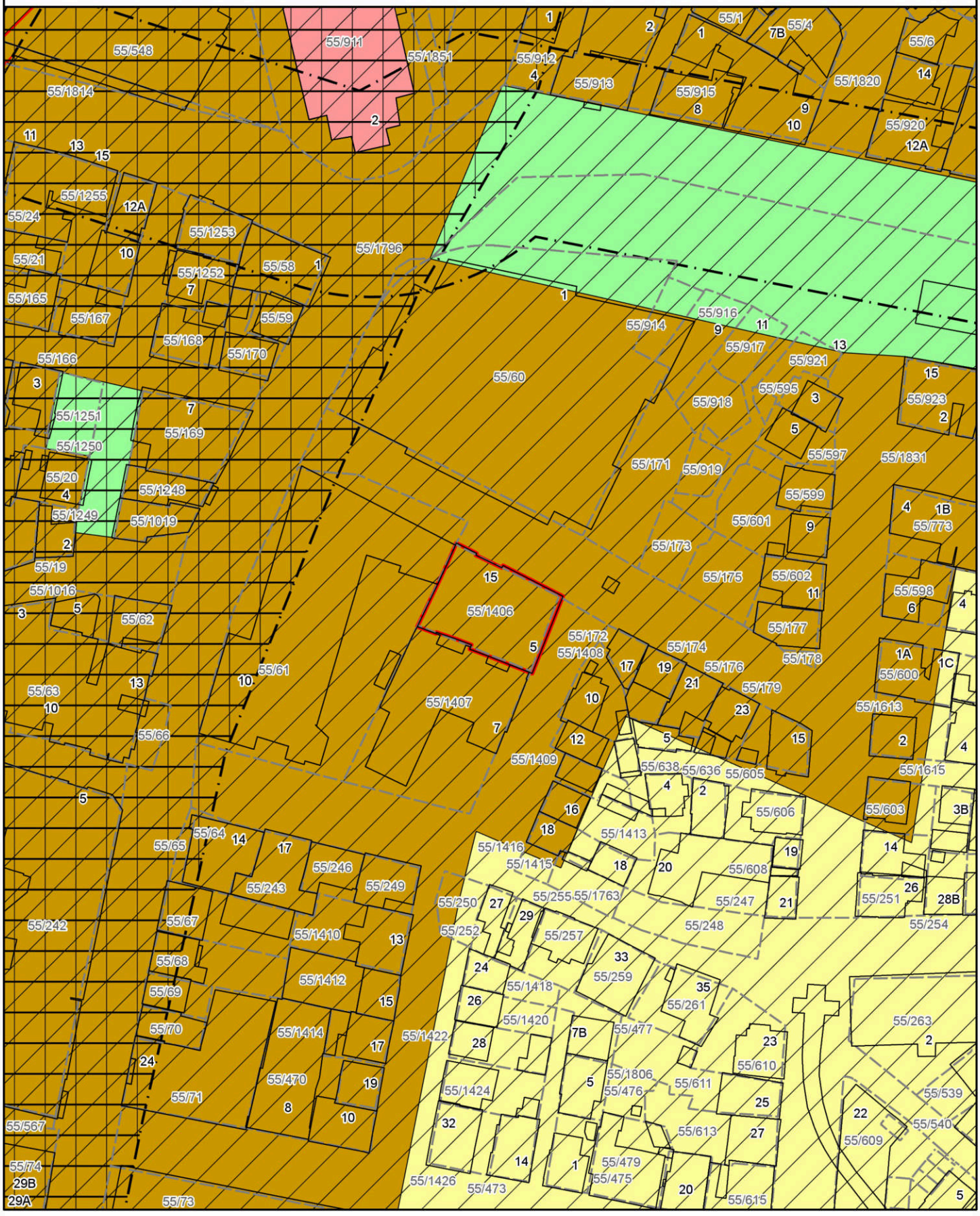
# Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1406/0/4
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger kommune**

N



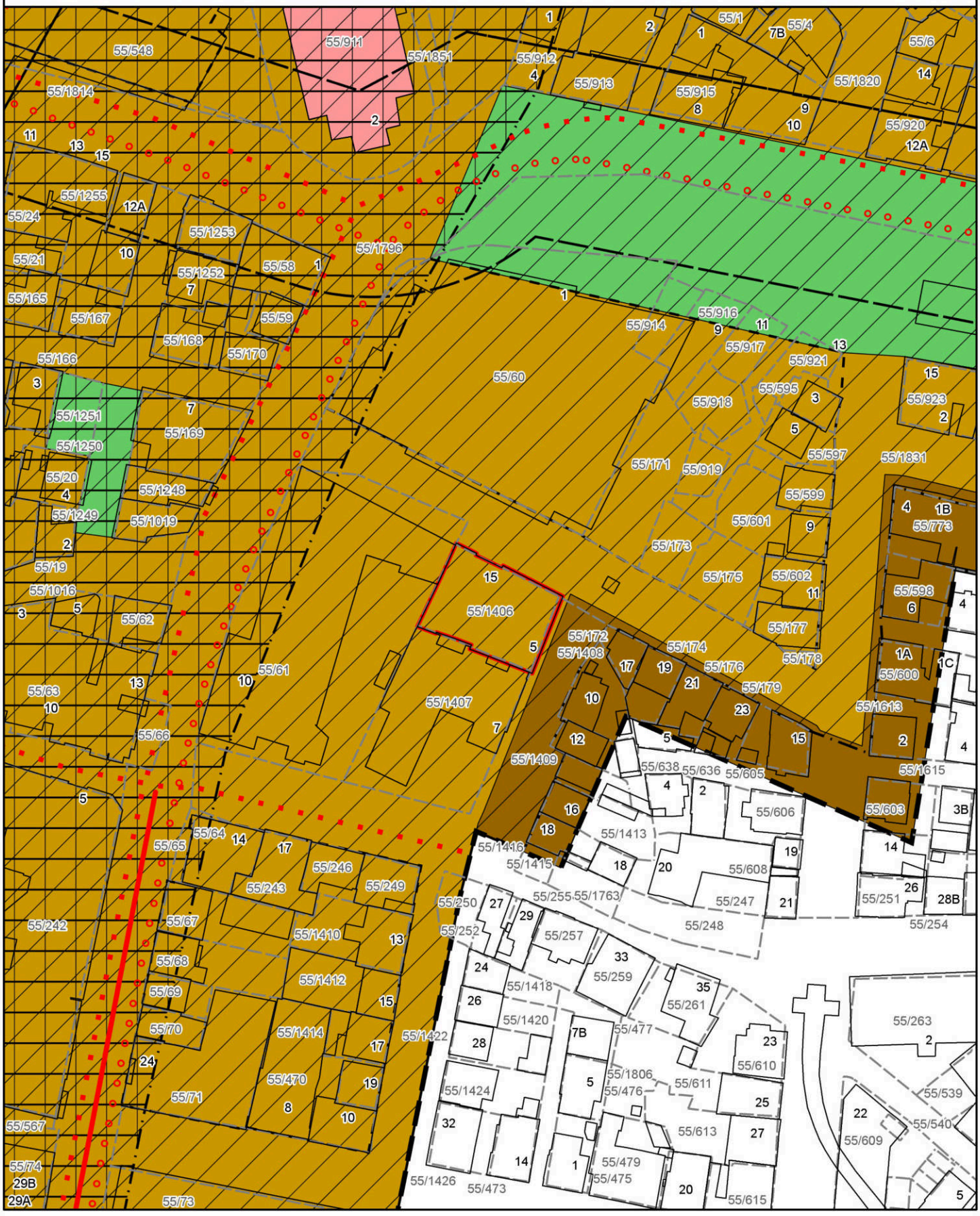
# Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1406/0/4
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

**Stavanger kommune**

N



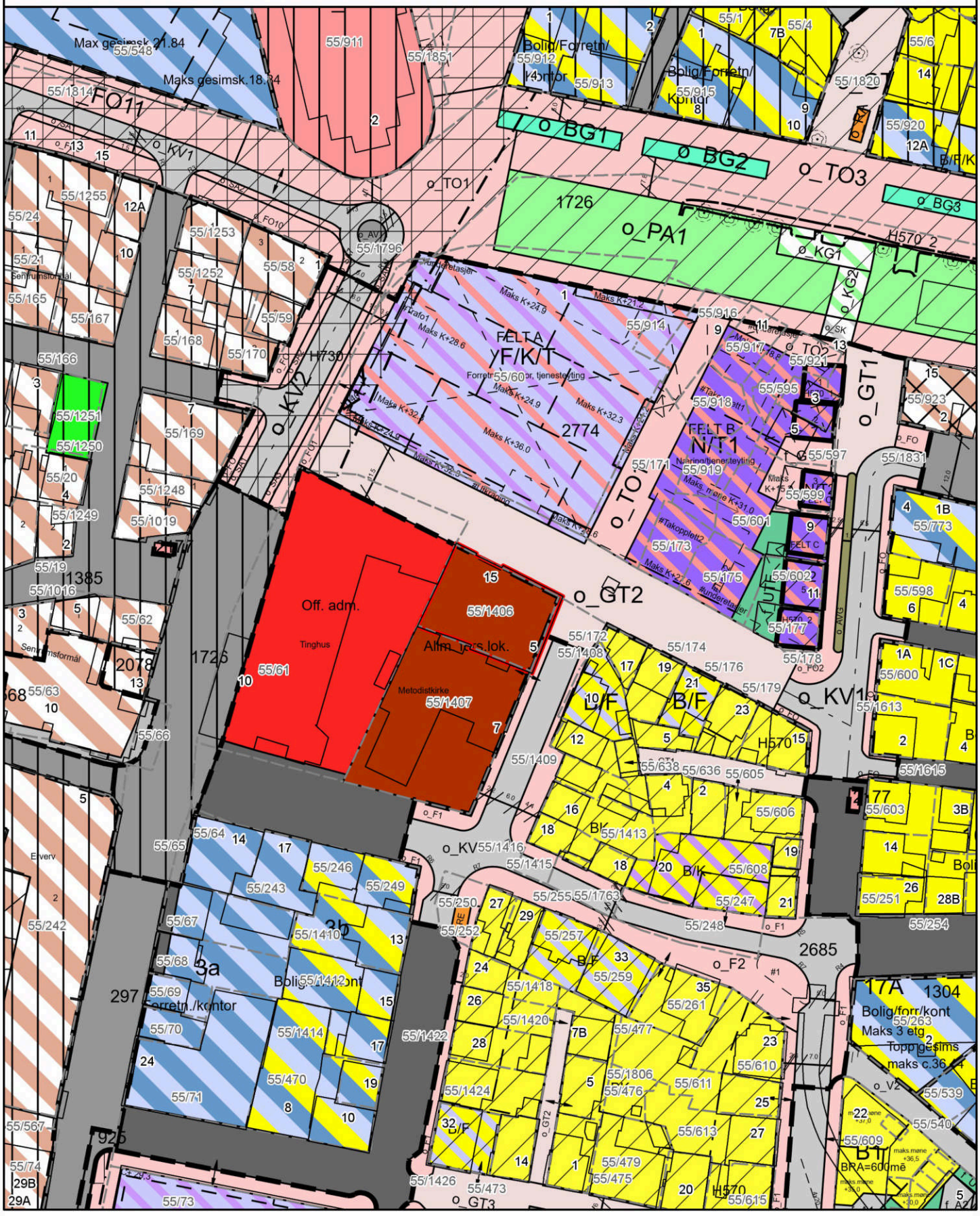
# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1406/0/4
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1015
Ikrafttredelsesdato: 18.8.1983

**Stavanger kommune**

N



# Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1015 FOR BERGJELAND**

**Stadfestet av Fylkesmannen 18.08.1983**

§ 1. Reguleringsplanens målsetting er:

Å legge forholdene til rette for en rehabilitering og en videreutvikling av boligmiljøet på Øvre Blåsenborg, både ved en fornyelse i bygningsmassen og ved en standardheving i det ytre miljøet.

Fellesbestemmelser.

§ 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

Eksisterende forsamlingslokaler skal ved eventuell brann kunne gjenoppbygges til samme formål som før.

§ 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttelsesgrad angitt som U1. (Utnyttelsesgrad = forholdet mellom samlet brutto golvareal, regnet til midtlinje av vei). Største utnyttelsesgrad er angitt som U2. (se side 3)

§ 4. Bestående verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

§ 5.

a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.
Bygninger bør ha skråtak. Hvor ikke annet er bestemt, skal byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utformingen, slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjonering i fasadene.

Bygningshistorisk verdifull intakte bygninger skal søkes bevart.

Søknader om endring av slike bygninger skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6. Ved nybygg skal all parkering skje på egen grunn. Besøksparkering kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet.

For eksisterende boligbebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.

Ved nybebyggelse kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innen et kvartal. Jfr. Bygningslovens § 69.

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

Boligområde.

§ 8. Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet:

a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket (jfr. bygningslovens § 78.1).

b) som i vesentlig grad ansees å være et servicetilbud til det nærmeste boområdet eller utøves i tilknytning til boligfunksjonen i bygningen.

c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om det ikke oppfyller punkt b).

Område for blanda formål (bolig/forretning).

§ 9. Minst 50% av brutto golvflate bør nyttes til boligformål.

Forretningsområda.

§ 10. Bygningsrådet kan tillate 4 etasjer mot Bergjelandsgata. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot Vaisenhusgata.

Trafikkområda.

§ 11. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål foruten opparbeidelse med belegg, beplanting, møblering, adkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

§ 12. Det tillates ikke etablert nye avkjørsler til Bergjelandsgata.

Ved større utbygging i kvartal 2,3,5 og 6 tillates ikke innkjøring til parkeringsanlegg i indre gårdsrom fra Vaisenhusgata.

Unntak.

§ 13. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor bygningslovens ramme dersom det tjener planens formål.

Utnyttingsgrad for hvert felt hentet fra plankartet, kfr. §3

| Felt | Eksisterende utnytting | Tillatt utnytting |
|---|---|---|
| 1a | U1=0,92 | U2=1,20 |
| 1b | U1=0,30 | U2=0,70 |
| 1c | U1=0,61 | U2=0,65 |
| 2 | U1=1,51 | U2=1,55 |
| 3a | U1=1,07 | U2=1,20 |
| 3b | U1=1,16 | U2=1,20 |
| 5 | U1=1,10 | U2=1,20 |
| 6a | U1=0,64 | U2=1,00 |
| 6b | U1=0,68 | U2=0,70 |
| 7a | U1=0,61 | U2=0,65 |
| 7b | U1=0,51 | U2=0,55 |
| 8a | U1=0,48 | U2=0,50 |
| 8b | U1=0,48 | U2=0,50 |
| 9 | U1=0,47 | U2=0,50 |
| 10 | U1=0,55 | U2=0,55 |
| 11 | U1=0,98 | U2=1,00 |
| 12 | U1=0,71 | U2=0,75 |
| 13a | U1=0,71 | U2=0,70 |
| 13b | U1=0,62 | U2=1,00 |
| 14a | U1=0,63 | U2=0,65 |
| 14b | U1=0,50 | U2=0,55 |
| 15 | U1=0,53 | U2=0,55 |
| 16 | U1=0,65 | U2=0,65 |
| 17 | U1=0,85 | U2=0,85 |
| 18 | U1=0,15 | U2=0,20 |
| 19 | U1=0,58 | U2=0,60 |
| 20 | U1=0,54 | U2=0,55 |
| 21 | U1=0,42 | U2=0,45 |

## Planbestemmelser og temakart for

# Kommunedelplan for Stavanger sentrum

**Vedtatt av Stavanger bystyre 11.03.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15.**

STAVANGER KOMMUNE

# Innhold

**§ 1. Generelle bestemmelser** ..... 4
§ 1.1 Krav om reguleringsplan ..... 4
§ 1.2 Dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser ..... 4
§ 1.3 Utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan ..... 4
§ 1.4 Boligstørrelser ..... 5
§ 1.6 Samfunnssikkerhet ..... 5
§1.8 Rekkefølgekrav ..... 5
§1.10 Uteareal/lekeareal ..... 7
§1.12 Parkering ..... 8
§1.13 Støy ..... 9
§1.14 Miljøprofil ved nybygg ..... 9
§1.17 Kulturminner ..... 10
**§ 2 Tematiske bestemmelser og retningslinjer** ..... 11
§2.1 Tiltak unntatt fra plankrav ..... 11
§ 2.2 Områder med bebyggelse og anlegg ..... 11
§ 2.8 Samferdsel og teknisk infrastruktur ..... 16
§2.9 Stoppesteder for kollektivtrafikk og mobilitetspunkt ..... 18
§2.10 Sykkelvei, kfr plankart og temakart 7 ..... 18
§2.12 Grønnstruktur ..... 19
§2.16 Sjøarealer ..... 19
**§3 Hensynssoner** ..... 20
§3.1 Sikrings-, støy og faresoner ..... 20
§3.2 Hensynssone infrastrukturkrav ..... 20
§3.3 Retningslinjer til hensynssoner grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø ..... 21
§ 3.5 Hensynssone felles planlegging og omforming ..... 21
§3.6 Skilt og reklameinnretninger ..... 21

**TEMAKART** ..... 22
AKTIVE FØRSTEETASJER - Temakart 1 ..... 22
HAVN – Temakart 2 ..... 23
GRØNNSTRUKTUR – Temakart 3 ..... 24
HOVEDVEINETT OG VARELEVERING – Temakart 4 ..... 25

BILPARKERING – Temakart 5 ..... 26
KOLLEKTIVTRASEER – Temakart 6 ..... 27
SYKKELVEINETT – Temakart 7 ..... 28
GANGNETT – Temakart 8 ..... 29
SIKTLINJER – Temakart 9 ..... 30

**Leseveiledning til bestemmelser og retningslinjer**

Bestemmelsene og retningslinjene følger rekkefølge og kategorisering i *Kommuneplan for Stavanger*. Det betyr at denne planens bestemmelser og retningslinjer erstatter eller supplerer bestemmelsene i kommuneplanen.

De bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen som ikke endres eller suppleres i denne planen gjelder fortsatt. Disse er vist/markert med liten, grå skrift.

Der hvor det er retningslinje og ikke bestemmelse, er dette presisert.

# § 1 Generelle bestemmelser

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen gjelder i planområdet med de presiseringer og/eller endringer som fremgår under. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanen.

## § 1.1 Krav om reguleringsplan

Kommuneplanens bestemmelser om krav til regulering før gjennomføring av tiltak gjelder med følgende presiseringer:

- For A1-A4, G1, G3 og G4 skal kommunen utarbeide felles planprogram for området som innenfor kommunedelplanens rammer vurderer alternative byformingsløsninger for bebyggelse, havnepark, flomvern og byliv. Planprogrammet skal med utgangspunkt i målene for kommunedelplanen fastsette
    - Felles utviklingsstrategi
    - Offentlig program
    - Hovedløsninger for transport- og logistikk (land og sjø),
    - Hovedprinsipper for utforming av gjennomgående byrom/parkdrag (G1, G3 og G4) inkludert trase for Blå promenade
    - Samlet behov for utfyllinger i sjø
    - Behov for gjennomføring av alternativvurdering / arkitektkonkurranse.
- I A1-A3 kan planprogrammets rammer følges opp med detaljreguleringer og skal minimum omfatte enten A1, A2 eller A3. For A4 skal det gjennomføres arkitektkonkurranse for konkretisering av utbyggingsrammene i kommunedelplanen og fastlegging av trase for Blå promenade.
- Reguleringsplanene skal omfatte hele bestemmelsesområdene
- For regulering av gateløpene Klubbgata, Jernbaneveien og Olav V's gate Verksgata/Verksallmenningen gjelder krav til planområde i § 2.8.1.

## § 1.2 Dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser

Kommuneplanens bestemmelser om dokumentasjonskrav gjelder med følgende tillegg:

- Der det utarbeides reguleringsplan for deler av et kvartal skal planmaterialet inneholde vurderinger av og dokumentere hvordan ny bebyggelse forholder seg til hele kvartalet.
- Verdifull vegetasjon og trær skal sikres og dette dokumenteres ved regulering.

## § 1.3 Utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan

### § 1.3.1 Høyhus, bestemmelsesområder H1-H3

I bestemmelsesområdene H1 - Stavanger stasjon/St. Olav, H2 - Paradis stasjon og H3 - Badedammen, *kfr plankart*, vil kommunen kunne vurdere høyhusbygg med mer enn 8 etasjer dersom følgende kvalitetskrav oppfylles:

- Kvaliteten på uterom og byrom med gode solforhold i nærmiljøet styrkes
- Gatemiljøet styrkes og viktige gang- og sykkelforbindelser etableres
- Lokalklimatiske forhold ikke vesentlig forverres
- Viktige siktlinjer og tilpasninger til bebyggelsesstruktur ivaretas
- Det gjennomføres arkitektkonkurranse i tråd med kvalitetskravene over

Detaljregulering av bebyggelse over 8 etasjer andre steder i planområdet tillates ikke.
For H1 – Stavanger stasjon/St Olav gjelder følgende for byggehøyder:

Stavanger stasjons vestre del E5a inntil kote 52,5. I E5 kan eksisterende bebyggelse, unntatt Kannik Prestegård, rives.

- St. Svithuns gate 1; inntil kote 49 dersom uteromskvaliteter i G33 og *gangvei* i St. Svithuns gate til Stavanger stasjon styrkes.
- St. Svithuns gate 5; inntil kote 72 dersom uteromskvaliteter i G28 styrkes og høyde trappes ned mot St. Olavs gate, samt at solforhold på G33 ikke forverres. Eksisterende bebyggelse kan rives.
- Knut Holms gate 8; det kan etableres høyhus som ikke avviker i vesentlig grad fra eksisterende byggehøyder i kvartalet. Eksisterende bebyggelse kan rives.

### § 1.3.2 Retningslinjer for utnyttelsesgrad

I byggeområder med sentrumsformål og kombinert formål gjelder følgende for utnyttelse:

*Tabell 1: Glideskala for utnyttelse*

| Boligandel | Min-maks % BRA i områder med sentrumsformål og kombinert formål innenfor planområdet |
|---|---|
| 100 | 90-180 |
| 80 | 110- 220 |
| 60 | 120--240 |
| 40 | 130-280 |
| 20 | 140-300 |
| 0 | 180-400 |

Retningslinjen gjelder ikke for bestemmelsesområder der det er angitt eksplisitt utnyttelsesgrad %-BRA. Angitt utnyttelse forutsetter at øvrige kvalitetskrav oppfylles.
Langs Lagårdsveien og i Paradis bør ny bebyggelse ha høyeste utnyttelse jamfør glideskala.
Ved regulering der ny bebyggelse skal utfylle en eksisterende bebyggelses- eller kvartalsstruktur må retningslinjens føringer for utnyttelse tilpasses til de utbygde omgivelsene.

## § 1.4 Boligstørrelser

Kommuneplanens retningslinjer gjelder. Kommuneplanens retningslinje nr. 3 erstattes av følgende bestemmelse:
I reguleringsplaner med bolig skal minimum 50% av boligene ha minimum 3 rom.

**1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomheter**
Kommuneplanens retningslinjer gjelder.

## § 1.6 Samfunnssikkerhet

Kommuneplanens bestemmelser om samfunnssikkerhet gjelder, men innenfor hensynsonene H320-1-7 erstatter bestemmelsene for hensynssonene det generelle flomvurderingskravet i KP §1.6 pkt. 1.
I plan- og byggesaker skal det sikres nødvendig adkomst for drift og vedlikehold av transformator- og nettstasjoner.

**1.7 Bestemmelse om innholdet i utbyggingsavtaler**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

## §1.8 Rekkefølgekrav

Kommuneplanens rekkefølgekrav gjelder med tilleggene og presiseringene angitt under.

Reguleringsplan eller godkjenning av tiltak i planområdet skal sikre følgende:

*Infrastruktur*

- Utbygging langs kollektivtrase for *Bussveien* kan ikke skje før kollektivtraseens byggegrenser er tilstrekkelig[1] avklart.
- I forbindelse med regulering av bussvei på strekningen fra Olav V's gt til St. Svithun-parken skal det gjennomføres trafikkanalyse som vurderer fremkommeligheten for biltrafikk på hovedvegnett, og trafikale konsekvenser for boligområdene på Våland og Vestre platå, før og etter omdisponering av to kjørefelt til kollektivtrafikk.
- Når Kongsgata stenges for biltrafikk, kan det etableres ny avkjøringsrampe fra fv. 509, Bergelandsbrua til Birkelandsgaten.
- Klubbgata, Kongsgata og Jernbaneveien skal stenges for biltrafikk når Bussveien åpnes for trafikk.
- Dagens terminalfunksjoner for buss på E5 kan ikke avvikles før terminalfasiliteter, kfr § 2.2.2 d, er sikret i reguleringsplan for E5, og det er godkjent plan for midlertidig avvikling av kollektivtrafikken i perioden med utbygging/omforming av E5.
- Det kan ikke etableres boliger i E17 før skolekrets er endret fra Våland til Storhaug bydel.
- Boligprosjekter kan gjennom regulering eller byggesak bli pålagt bidrag til opparbeiding eller forbedring av *byrom med lek,* G1-G40.

*Stavanger stasjon*

- Til førstegangsbehandling av reguleringsplan for E5 skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsippløsning for vann og avløp i planområdet samt sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og alternative flomveier for hele området, herunder Kannikbekken, skal vises i rammeplanen.
- Ved flytting av Kannik Prestegård skal kommunen fremme detaljregulering for ny lokalisering, senest samtidig ved offentlig ettersyn av reguleringsplan for E5. Utbygging av E5a kan ikke starte før ny lokalisering er sikret i reguleringsplan.

*Østre Havn*

- A1 og A2 kan ikke bygges ut før fergedrift på Rv 13 Stavanger-Tau er avsluttet. A2 og A3 kan ikke bygges ut før midlertidig løsning for rutebåttrafikk (hurtigbåt og ferge) er sikret.
- Parkeringsanlegg i A2 kan etableres når parkeringsanlegget på Jorenholmen er sikret avviklet, samt at bussgate i Klubbgata er etablert. Parkeringsanlegg på Jorenholmen kan ikke stenges og rives før nytt parkeringsanlegg i A2 er åpnet.
- Dersom drivstoffanlegget på Jorenholmen med tilhørende infrastruktur skal rives og flyttes kan ikke dette skje før framtidig anlegg i forsvarlig nærhet til Fiskepiren er sikret.

*Nytorget*

- C11 kan ikke bygges ut før ny plan for opparbeiding av Nytorget er godkjent.
- Dersom omforming av C11 utløser behov for flytting av Ungdom og Fritids tjenestetilbud, skal kommunen fremskaffe erstatningslokaler på eller i nærheten av Nytorget som sikrer kontinuerlig drift av tilbudet.

*Bjergsted*

- Reguleringsplan for ny kai må omfatte adkomst til hoved- eller samleveinett.
- Før ny kai tas i bruk skal det foreligge avtale mellom kommunen og Stavangerregionen Havn IKS som regulerer bruk av ISPS-området på strekningen fra Vågen til Tollboden/Skansenkaien til cruiseanløp til et minimum.

[1] Med tilstrekkelig menes sikkerhet for at ny utbygging ikke vil vesentlig forhindre fremføring av planlagt bussveitrasé. Vedtatt regulering av bussveien trenger ikke være en forutsetning for å oppfylle rekkefølgekravet.

*Byrom med lek*

For utbygging i bestemmelsesområdene skal *byrom med lek* i tabell 2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Omfang og rekkevidde av rekkefølgekravene og avklaring av kostnadsbærere skal konkretiseres i reguleringsplan, og stå i rimelig forhold til utbyggingsomfang i bestemmelsesområdet. Boligprosjekter kan gjennom regulering eller byggesak bli pålagt opparbeiding eller forbedring av *byrom med lek*.

*Tabell 2: Rekkefølgekrav byrom med lek*

| | A1 | A2 | A3 | A4 | A7a/b | B3 | H1, St. Olav[2] | C1, C3, C7 | C11 | E3 | E4 | E5 | E6-8 | E9-14 | E17 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G1 | X | X | | | | | | | | | | | | | |
| G3 | | | X | | | | | | | | | | | | |
| G5 | | | | X | | | | | | | | | | | |
| G7 | | | | X | | | | | | | | | | | |
| G8 | | | | | X | | | | | | | | | | |
| G11 | | | | | | | | | | | | | X | | |
| G12 | | | | | | | | | | | | | | | X |
| G13 | | | | | | | | | | | | | | | X |
| G17 | | | | | | | | X | | | | | | | |
| G18 | | | | | | X | | | | | | | | | |
| G22a | | | | | | | | | | X | | | | | |
| G22b | | | | | | | | | | | X | | | | |
| G23 | | | | | | | X | | | | | | | | |
| G27 | | | | | | | | | X | | | | | | |
| G28 | | | | | | | X | | | | | | | | |
| G33 | | | | | | | X | | | | | | | | |

**1.9 Bestemmelse om universell utforming**

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret[3].

## § 1.10 Uteareal/lekeareal

Kommuneplanens bestemmelser om kvalitet for uteareal og lekeareal gjelder. Innenfor areal vist som sentrumsformål for Stavanger sentrum gjelder bestemmelsen med følgende justeringer:

*Uteoppholdsareal*

For prosjekter/planer med 4 boenheter eller mer skal det settes av minimum 16 m2 felles/offentlig uteoppholdsareal pr boenhet på egen tomt. Arealene skal oppfylle kommuneplanens krav til kvalitet for uteoppholdsarealer. Minimum 40 % av arealet skal være på bakkenivå. Inntil 50 % av

[2] St. Svithuns gate 1, St. Svithuns gate 5, Knut Holms gate 8

[3] Krav til hovedgangnett, se §2.8.

utearealkravet kan dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre offentlige parker/plasser i nærliggende områder, dersom dette gir en kvalitativt bedre løsning for nærområdet.
Innenfor sentrumsformålet er det ikke krav til ballfelt eller sentralt lekefelt. Sandlek skal oppfylles iht. kommuneplanens krav. For boligprosjekter skal kravet om kvartalslek i kommuneplanen dekkes innenfor arealer definert som *byrom med lek* som med henblikk på funksjoner og utforming er tilpasset den bymessige situasjonen og kulturminneverdier. *Byrom med lek* er områdene merket G1 – G40 med arealformål *Grønnstruktur* på plankart.

**1.11 Retningslinjer om blågrønn faktor**
Kommuneplanens retningslinjer gjelder uendret.

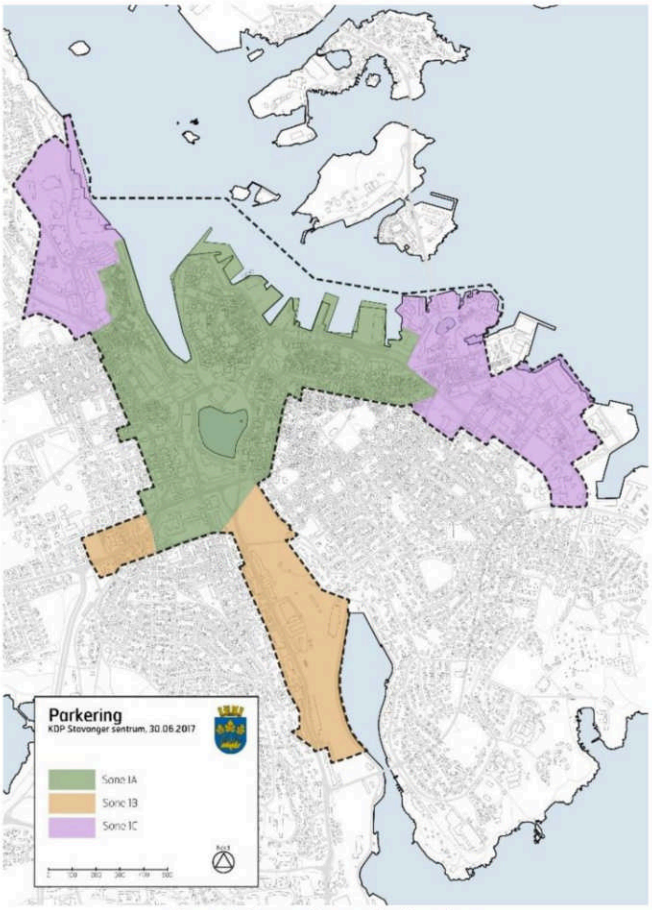
## § 1.12 Parkering

### § 1.12.1 Bestemmelser for parkering

Kommuneplanens parkeringsbestemmelser inkludert krav til sykkelparkering, HC og EL gjelder, med følgende justering:
For ny bebyggelse skal det i plan-, bygge- og delesaker avsettes plass for bilparkering for bil i henhold til tabell 3 og figur 1. Bakkeparkering tillates som hovedregel ikke.

*Tabell 3: Krav til bilparkering*

| **Sone, jf. figur 1** | **Bilparkering pr 100 m2 BRA næring/tjenesteyting** | **Bilparkering pr. boenhet inkludert gjesteparkering** |
|---|---|---|
| Sone 1a – Sentrumskjernen | 0,1 i eksisterende eller nye parkeringsanlegg | 0,5 i eksisterende eller nye parkeringsanlegg listet i bestemmelsen under |
| Sone 1b - Sentrumssone med bussveidekning | 0,3 | 0,5 |
| Sone 1c - Øvrig sentrumssone | 0,5 | 0,5 |




*Figur 1: Soner for parkeringskrav*

Innenfor sone 1a tillates kun følgende nye eller utvidede parkeringsanlegg:

- Fiskepiren inntil 800 plasser forutsatt rekkefølgekrav §1.8 (100 % offentlig tilgjengelig).
- Holmen inntil 100 plasser (20 % offentlig tilgjengelig).
- På Stavanger stasjon tillates parkeringsanlegg for bil inntil norm i tabell 2.

Oppfyllelse av krav i sone 1a dokumenteres med tinglyst avtale eller frikjøpsavtale.

Parkeringsanlegg i sone 1b og 1c skal ha adkomst fra sidegate til hoved- eller samleveg, kfr *temakart 4*. 20 % av plassene i anleggene skal være offentlig tilgjengelige.

Kommunen kan samtykke til frikjøp for bilparkering tilsvarende p-kravet.

## § 1.13 Støy

Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder. I tillegg gjelder:
Bolig mot havneareal tillates dersom støyforhold er tilstrekkelig ivaretatt, med gjennomgående leiligheter og privat uteoppholdsareal på stille side. Langsiktige konsekvenser av boligetablering for aktive havneområder skal utredes særskilt ved regulering av boliger nærmere enn 50m fra kailinje.

## § 1.14 Miljøprofil ved nybygg

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder, men innenfor kombinerte områder i Paradis og langs Lagårdsveien gjelder krav om tilrettelegging for vannbåren varme (KP §1.14.1 pkt. 3) for alle prosjekter større enn 1000 m2 BRA.

### § 1.14.1 Retningslinje

Detaljreguleringsplaner i sentrum bør legge til rette for energieffektive bygg med innslag av beplantning (grønne bygg). Materialvalg på fasade skal fortrinnsvis være tre. Det skal vurderes solfangere i kombinasjon med andre energitiltak.

***1.15 Bestemmelser om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett***

*Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.*

***1.16 Bestemmelser om verdifulle kulturlandskap***

*Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.*

## § 1.17 Kulturminner

Kommuneplanens bestemmelser gjelder. I tillegg gjelder:

Denne bestemmelsen gjelder ikke i planens bestemmelsesområder[4]. Områder vist som *kulturmiljøer med høy kulturhistorisk verdi* og *nummererte objekt* i kommunedelplan for kulturminner og følgende objekt reguleres til bevaring[5]:

- Sandvigå 9 Stavanger katedralskole Bjergsted på gnr/bnr 59/1988
- Sandvigå 5 Stavanger kulturskole på gnr/bnr 59/1986
- Løkkeveien 103 Smedvigbygget på gnr/bnr 59/895
- Knud Holmsgate 12 og 14 på gnr/bnr 56/864 og 56/866
- Uregulerte deler av Breiavatnet
- Bergelandsgata 45/Stiftelsesgata 4 på gnr/bnr 55/85
- Hetlandsgata 10/Bergelandsgata 13 Klostergården på gnr/bnr 55/63
- Nedre Banegate 19 på gnr/bnr 52/183
- Lervigsveien 25 på gnr/bnr 53/426
- Dokkgata 7 på gnr/bnr 52/200 – bevaring av fasade. Øvrig del av bebyggelsen kan rives.
- Jugendmuren på Nytorget
- Banevigsgata 5 og 7 på gnr/bnr 52/61 og 52/59
- Nedre Banegate 41 på gnr/bnr 52/196
- Harald Hårfagres gt. 2A og 4 på gnr/bnr 52/125
- Harald Hårfagres gt. 8 på gnr/bnr 52/126
- Pedersgata 93-95 på gnr/bnr 52/365
- Administrasjonsbygg og mathall i Ryfylkegata 13 på 52/456
- Ryfylkegata 22 på gnr/bnr 52/461
- Nordøstre del av Støperigata 38
- Kvitsøygata 10 på gnr/bnr 53/805
- Ryfylkegata 30 og fasaden av Kvitsøygata 15 på gnr/bnr 53/632
- Harald Hårfagres gate 15 på gnr/bnr 52/129
- Øvre Banegate 43 på gnr/bnr 52/632
- Harald Hårfagresgate 8 på gnr/bnr 52/126
- Pedersgata 110 på gnr/bnr 52/663

[4] Innenfor bestemmelsesområdene er behovet for bevaring konkret tatt stilling til i kommunedelplan sentrum og bevaringshensyn fremgår av §2.2-2.5 under.

[5] Tillegg til objektlisten innenfor planens bestemmelsesområder angis i bestemmelsene til hvert område. Disse inkluderer: Gamle utenriksterminalen – Skur 6 Strandkaien, Løkkeveien 88/90 og pumpehus ved Magasin Blå.

# § 2 Tematiske bestemmelser og retningslinjer

## § 2.1 Tiltak unntatt fra plankrav

Kommuneplanens bestemmelser gjelder. I tillegg unntas følgende fra krav om regulering: Bruksendring til publikumsrettet formål langs gater med aktive førsteetasjer definert i planen (temakart) og der varelevering er tilfredsstillende løst. Bruksendring fra publikumsrettet formål til annet formål er ikke tillatt, unntatt der dette er avklart i reguleringsplan vedtatt i 2010 eller senere.

## § 2.2 Områder med bebyggelse og anlegg

Kommuneplanens bestemmelser for områder med bebyggelse og anlegg gjelder med følgende tillegg:

### § 2.2.1 Områder med bebyggelse og anlegg

#### *a. Formål i områder med sentrums- og kombinerte formål*

*Formål som tillates*

I områder med sentrumsformål tillates alle underformålene av bebyggelse og anlegg (jf. pbl. §11-7), unntatt der bestemmelsene §2.2.2 angir noe annet. I områder med kombinerte formål tillates alle underformål av bebyggelse og anlegg bortsett fra forretning, unntatt der bestemmelsene §2.2.1 pkt c angir noe annet. I alle områder for bebyggelse og anlegg skal nødvendige arealer til samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur konkretiseres på reguleringsnivå. Underformålet fritidsbebyggelse tillates aldri.

*Formålsbegrensninger i enkeltområder*

I kombinerte områder mellom Lagårdsveien og jernbanen er det ikke tillatt med boligformål.

*Retningslinjer:*

Kvartaler i planområdet bør ha minimum 20% bolig og minimum 20 % næring. Interne kantiner i næringsbygg og offentlige bygg bør ikke tillates.

#### *b. Bebyggelse i gater med krav til aktive førsteetasjer*

I gater med krav til *aktive førsteetasjer, Temakart 1*, skal ny bebyggelse trekkes ut til innerkant av fortau. Aktive førsteetasjer mot gater og parker skal ha høy transparens med publikumsrettede funksjoner og inngang fra gate. Kun publikumsrettet næring og tjenesteyting tillates i førsteetasjen. Hotellværelser og parkering tillates ikke i førsteetasjen.

For Stavanger stasjon, Paradis og Holmen, jfr temakart 1, skal det i detaljregulering avklares omfang av gater med krav til aktive førsteetasjer ut over de som er vist på temakart 1. For Stavanger stasjon skal det etableres aktive førsteetasjer mot det sentrale byrommet og langs sentrale gangforbindelser i E5.

#### *c. Handel*

*Lokalisering*

Forretninger skal legges til gatenett med krav til Aktive førsteetasjer, *kfr temakart 1*. Forretninger skal ha inngang fra gatenivå. Innenfor reguleringsplan 2222 gjelder reguleringsplanens føringer for lokalisering av forretninger.

*Rammer for detaljhandelsareal*[6]

I områder med *sentrumsformål* er det fri handelsetablering.

I områder med *kombinerte formål* gjelder følgende:

- Lagårdsveien: Det kan samlet reguleres inntil 30 000 m2 BRA detaljhandelsareal i inntil 2 etasjer. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 20 x fasadelengde mot Lagårdsveien. Del av fasadelengde mot sidegater som inngår i temakart aktive førsteetasjer kan medregnes.
- Madlaveien: Det kan samlet reguleres inntil 5 000m2 BRA detaljhandelsareal i 1 etasje. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 15 x fasadelengde mot Madlaveien. Del av fasadelengde mot sidegater som inngår i temakart aktive førsteetasjer kan medregnes.
- Stavanger øst: I kombinerte områder som grenser til gater i temakart aktive førsteetasjer kan det samlet reguleres inntil 30 000m2 BRA detaljhandelsareal i inntil 2 etasjer. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 20 x fasadelengde for gater/gatedeler som inngår i temakart aktive førsteetasjer.
- Tanke Svilands gate: Det kan samlet reguleres inntil 5 000m2 BRA detaljhandelsareal i 1 etasje. I prosjekter kan det reguleres detaljhandelsareal tilsvarende 15 x fasadelengde mot Tanke Svilands gate.

Ved beregning av samlet detaljhandelsareal i de kombinerte områdene skal eksisterende detaljhandel i hele det kombinerte området bestemmelsen gjelder tas med i grunnlaget. Ved regulering og søknader om tiltak kan kommunen kreve dokumentasjon[7] over eksisterende detaljhandel for området bestemmelsen gjelder.

### *d. Varelevering*

I plan- og bygge-/delesaker skal adkomst for varelevering ivaretas i traseer vist i *temakart 4*. Det skal tilrettelegges for varelevering fra egne servicelommer på vegnettet, unntatt i Jernbaneveien og Kongsgata sør for Jernbaneveien.

Ved næringsetablering større enn 1000 $m^2$ skal varelevering skje på egen grunn.

Varemottak skal utformes i henhold til gjeldende bransjestandard for varelevering.

### *e. Siktlinjer*

Siktlinjer vist på *temakart 9* skal sikres ved detaljregulering. Andre siktlinjer vurderes i hver detaljregulering.

### *f. Byggegrense mot kai*

I alle områder som grenser til offentlig kai det etableres minimum 10 m byggegrense fra kaifront for å sikre mot påreenning fra skipstrafikk og etablere god tilgjengelighet til uterom langs sjøkanten.

## § 2.2.2 Bestemmelsesområder

### a. Område A: Havnefronten

A1-A4 Bekhuskaien, Fiskepiren, Jorenholmen og Holmen

[6] Beregningsdefinisjon for detaljhandelsareal i kommuneplanen gjelder uendret.

[7] Oppsett med kommuneplanens beregningsdefinisjon kreves.

Reguleringsplanene skal konkretisere rammer gitt i felles planprogram, kfr § 1.1. Det tillates ikke stor sammenhengende basebebyggelse. Utforming av bebyggelsen skal sikre kontakt mellom sjø, indre gateløp, Oljemuseet og sjøhusrekkene.

Høyder for bebyggelse skal variere mellom 3-6 etasjer i A1 og A4, med maksimal kote 22 i A1-A4, med følgende unntak:

- For bebyggelse i H3 - bestemmelsesområde for høyhus, kan det reguleres varierende høyder opp til 9 etasjer, og maksimal kote 29.
- I A2 tillates maksimal kote 26 ved etablering av parkeringshus/terminalbygg.

I tillegg gjelder følgende:

I A1 kan eksisterende bebyggelse i området rives, unntatt Bekhuset der bevaring opprettholdes. Området skal ha høyre-av/høyre-på-adkomst fra Verksalmenningen.

I A2 kan eksisterende bebyggelse rives. Logistikkfunksjoner til hurtigbåter, ferge og hurtigrute skal ha prioritet i bruken av området. Øvrig bebyggelse kan tillates dersom logistikkfunksjonene er tilfredsstillende løst. Bebyggelse skal ikke være nærmere enn 10 m fra kaifront mot øst. Utfylling i sjø mot øst og nord må opparbeides på en måte som tilfredsstiller bruk av kaifrontene for hurtigrute og rutebåttilbud. Det skal integreres hensiktsmessige lokaler med nødvendige fasiliteter for førere av kollektivtransport i A2.

I A3 skal eksisterende parkeringshus rives. Pumpehuset skal reguleres til bevaring.

I A4 skal det etableres bebyggelse på utfylt areal i sjø. Det skal vurderes å etablere kanaler som trekker sjøen inn i bebyggelsesstrukturen. Det skal integreres hensiktsmessige lokaler med nødvendige fasiliteter for førere av kollektivtransport i A4.

*Retningslinje:*
Området skal ha høye krav til varierte fasader og arkitektur med høy kvalitet.

A7b Vestre havn

I A7b kan det reguleres nybygg som viderefører eksisterende høyde på Skur 6 og som avtrappes mot G8. Skur 6 skal reguleres til bevaring.

### b. Område B: Løkkeveien

B3 Løkkeveien øst

I B3 kan eksisterende bebyggelse rives, unntatt Løkkeveien 73. Det kan reguleres ny bebyggelse med varierende høyder inntil kote 44 og bebyggelsen skal avtrappes til kote 40 mot Løkkeveien.

B8-B9 Løkkeveien sør

I B8a kan Løkkeveien 28 (58/677) bygges på til kote 43,5.
I B9 kan Løkkeveien 18 (56/1056) og Løkkeveien 14/Prinsensgate 5 (58/1052) rives og erstattes av nybygg inntil kote 44. På gnr/bnr 56/648 kan det oppføres nybygg med høyde inntil kote 46. På gnr/bnr 56/1052 skal ny bebyggelse framstå som to bygninger mot Prinsens gate.

### c. Område C: Bergelandsgata, Nytorget og Klubbgate med omgivelser

C1, C3 og C7 Bergelandsgata

Det skal utarbeides helhetlige reguleringsplaner for byfornyelse som kombinerer bevaring av bygninger/bygningsmiljø, med økt utnyttelse for hvert av bestemmelsesområdene C1, C3 og C7, kfr PBL § 11-9, pkt 1. Reguleringsplanene skal sikre at det historiske bymiljø/Trehusbyen og gateløpene

videreføres ved nye tiltak. Reguleringsplanene kan legge til rette for omforming og fornyelse i tråd med dette formålet. Kommunen skal som grunnlag for *reguleringsplanene* gjennomføre en samlet kulturminnefaglig utredning av bygninger og bygningsmiljø i C1, C3 og C7. Utredningen skal gjennomføres i samråd med kulturminnemyndighetene og gi anbefaling til vern av bygninger eller fasader i reguleringsplanene.
Vaisenhusgata 41, 43 og Bergelandsgata 24 reguleres til bevaring.

C9-C10 Klubbgata
I C9 og C10 kan eksisterende bygninger reguleres med påbygg inntil to inntrukne etasjer over gesims.

C11 Nytorget/gml. politistasjonen
Kongsteinsgata nr 3, 5, 7, 9 , 11 og 22 skal bevares med sine kvaliteter mot Kongsteinsgaten, men kan inngå i nybygg. Resten av den eksisterende bebyggelsen i C11 kan rives og erstattes med nybygg. Bygningsvolumene skal brytes opp slik at solforholdene på Nytorget ivaretas best mulig. Overbygning til Bergelandsgt 10 (gnr/bnr 55/61) tillates.

### d. Område E: Madlaveien, Lagårdsveien, Stavanger stasjon

E1a-d, nord for Madlaveien
Bebyggelsen i områdene E1a-d, unntatt Madlaveien 7 i E1C, kan rives og erstattes med nybygg innenfor kommunedelplanens nye avgrensning av byggeområde. Ny bebyggelse i bestemmelsesområdene E1a og E1d med høyde fra kote 41,5 til kote 45. Ny bebyggelse i E1b kan ha høyde inntil kote 47,5 og i E1c inntil kote 46,5.

E2, sør for Madlaveien
Bebyggelsen i E2a-d kan rives og erstattes med nybygg. I E2a kan det reguleres ny bebyggelse mot øst inntil kote 41,5 og mot nord i inntil kote 59. I E2b og c kan ny bebyggelse reguleres inntil kote 43 – 46,5, og i E2d inntil kote 42 – 45,5. Bebyggelsen i E2b-d skal trappes ned mot Tjodolvs gate.

E3, Gamle Stavanger sykehus
I nordvestre del av E3 kan det oppføres nytt frittstående bygg med byggehøyde som eksisterende bebyggelse. Utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Eksisterende bebyggelse og park skal reguleres til bevaring. Arealer som ikke benyttes til utbygging skal tilrettelegges som park.

E4, Stavanger museum/Rogaland teater
Museumsanlegget kan suppleres med nybygg langs gaten Lagårdskleivå og under bakkenivå henvendt mot Lagårdsveien. Grønnstrukturarealer i G22b mot Lagårdsveien kan derfor underbygges. Eksakt plassering av bebyggelse avklares i detaljregulering. Eksisterende bebyggelse som inngår i bygge- og parkareal reguleres til bevaring. Utforming av nybygg skal tilpasses det kulturhistoriske miljøet. Ved regulering av nytt teaterbygg skal bevaring av eksisterende bebyggelse vurderes særskilt. Boligformål tillates ikke i E4.

E5, Stavanger stasjon
Det skal utarbeides helhetlig reguleringsplan for E5. Reguleringsplanen skal tilrettelegge E5 som regionalt kollektivknutepunkt med attraktive oppholdssoner, enkelt lesbare overgangsmuligheter for de kollektivreisende og bygninger og uterom med høy arkitektonisk kvalitet. Den skal legge til rette for nærings- og tjenesteyting med høy arbeidsplass- og besøksintensitet. Det skal integreres

hensiktsmessige lokaler med nødvendige fasiliteter for førere av kollektivtransport i E5. Maksimal utnyttelse %-BRA 400-450. I E5 kan eksisterende bebyggelse, unntatt Kannik Prestegård, rives. Som grunnlag for reguleringen skal det gjennomføres arkitektkonkurranse som viser løsninger for konkretisering av kommunedelplanens bestemmelser.

Det skal reguleres

- Et større, sentralt byrom som ivaretar siktkorridoren, kfr. *Temakart 9*, mellom Breiavatnet/Byparken og Akropolis/Museumshøyden. Siktkorridoren skal gis en bredde som understreker daldraget fra Vågen til Hillevågsvannet.
- 3 holdeplasser for inntil 2 busser hver, med tosidig plattform, i E5. Kjøreadkomst til holdeplassene fastsettes i reguleringsplan for E5.
- Gode gangforbindelser til det sentrale byrommet fra alle tilstøtende gater. Det skal etableres en barrierefri, utendørs forbindelse fra byrommet til Jernbaneveien.
- Uterommene skal gis et bymessig preg og høy kvalitet.
- Oppbrutt bebyggelse uten store flater/stort fotavtrykk, med en struktur som ivaretar prioriterte siktlinjer/siktkorridor, kfr *Temakart 9*. I E5b/c skal bebyggelsen brytes opp i minimum 3 bygningsvolum.

Det kan reguleres

- Bebyggelse til maksimal kote 52,5 i E5a. Høyden på bebyggelsen i E5a skal trappes ned og tilpasses Tivolifjellet og småhusbebyggelsen i G23a/b.
- Bebyggelse til maksimal kote 37 i E5b/E5c dersom kvalitetskravene i planen kan oppfylles. Bygningsvolumer kan omfordeles mellom E5a, b og c i reguleringsplan.

Reguleringen skal ta stilling utbyggingsfaser for området.
Kannik Prestegård kan ved utbygging av E5 flyttes. Flytting skal primært skje innenfor grensene til det området definert som Kannik prestegård.

<u>E6-E14 Lagårdsveien</u>
I E6 kan eksisterende bebyggelse rives og det kan reguleres nybygg inntil kote 38 dersom det etableres siktlinje fra Sigurdsgate mot Storhaug og vestsiden av bebyggelsen mot Våland brytes opp og gis kvaliteter som samspiller med bakenforliggende bebyggelse.

I E7 kan eksisterende bebyggelse rives. Det kan reguleres ny bebyggelse i E7 inntil kote 34 – 38**.** Overbygg til gnr/bnr 56/918 (Stavanger politistasjon) tillates.

I E8 kan eksisterende bebyggelse rives unntatt Lagårdsveien 47, 49 og 55. Lagårdsveien 49 skal reguleres til bevaring. Lagårdsveien 55 skal reguleres til bevaring, unntatt dersom bygningen kommer i konflikt med bussveiens arealbehov.

Eksisterende bebyggelse i E9a, E9b, E11 kan rives, unntatt Lagårdsveien 69. I E9a og E9b kan det reguleres nybygg inntil kote 35. I E11 kan det reguleres nybygg inntil kote 34. Der bebyggelsen allerede er høyere enn 5 etasjer, tillates byggehøyde tilsvarende eksisterende. Ved regulering skal utformingen av ny bebyggelse ta hensyn til bakenforliggende bebyggelse.

I E10 og E12 kan det reguleres ny bebyggelse i kvartaler på inntil kote 33 – 37 (E10) og kote 34 –38 (E12) I E10 skal eksisterende sveitservilla på gnr/bnr 56/101 reguleres til bevaring eller flyttes.

I E14 kan det reguleres bebyggelse inntil kote 33 – 37. Punkthuset kan bygges på med inntil 4 etasjer.

E17 Paradis
E17 skal reguleres med kvartalsstruktur og varierte byggehøyder mellom 5-7 etasjer. og E17a og E 17b kan reguleres enkeltvis.

**2.6 Bestemmelser om mobilitetsplan**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

**2.7 Bestemmelser og retningslinjer om brygge- og naustområder**
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder uendret.

## § 2.8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

### § 2.8.1 Generelle bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelser gjelder. I tillegg gjelder:
Samferdselslinjene i kartet vises i de veier og gater tilbudet for trafikantgruppene skal innpasses ved regulering/opparbeidelse. Konkret innpassing avklares i reguleringsplan.
Alle gater med biltrafikk skal ha fortau på minimum 2 m. Fortau skal planlegges med trafikksikre løsninger, universell utforming og fast dekke. Der gatetverrsnittet tillater det skal det være tosidig fortau. I gater med historisk bygningsmiljø skal estetisk utforming vektlegges. For *gangveier* gjelder egne krav, kfr. §2.8.4.

Det tillates ikke nye avkjørsler i Kongsgata, Jernbaneveien, Klubbgata og i området avgrenset av plan 2222.

Langs gater/veier skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

### § 2.8.2 Kombinert samferdselsformål

I områder for kombinert samferdselsformål langs havnefronten kan det etableres ISPS-gjerder maksimalt 10m fra kaikant, dersom utformingen er i samsvar med kravene under. Det skal ved etablering av nye eller endringer i bruken av eksisterende områder for Kombinert samferdselsformål vurderes etablering av nedsenkbare ISPS-gjerder. Det skal inngås avtale mellom Stavangerregionen Interkommunale havn og Stavanger kommune som reduserer bruken av ISPS-området til anløp av cruiseskip på strekningen fra Vågen til Tollboden/Skansekaien til et minimum.

Terminalområdene skal deles opp slik at det ikke stenges av større område enn det til enhver tid er behov for. ISPS-gjerder skal utformes slik at de kan åpnes og gi tilgang til kaiområdene på tider der det ikke ligger båt til kai. Gjerdene skal åpnes når det er mer enn 36 timer til neste anløp.
Alle arealer innenfor og utenfor terminalgjerde skal kunne anvendes som offentlige gangarealer og skal opparbeides med høy materialkvalitet og tilrettelegges for opphold.

På innsiden av ISPS-gjerde, skal det mot byggeområder sikres passasje. Passasje skal være minimum 3 m og sikre adkomst og offentlig tilgang langs sjø når sikkerhetsgjerdene er stengt. Nødvendig areal til passasje skal utredes og fastsettes på reguleringsplannivå.

### § 2.8.3 Kollektivtraseer, kfr plankart og temakart 6

*Bussveien, kfr temakart 6*

I kollektivtraseer definert som *Bussvei, kfr temakart 6,* skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet uten forsinkelser i egne felt og med prioritering i kryss.

*Jernbaneveien, Kongsgata* mellom Jernbaneveien og fv. 44 og *Olav V's gate* fra Jernbaneveien til adkomst P-hus St.Olav skal legges til rette som kollektivtraseer uten biltrafikk.
Ved regulering av Olav V's gate og Jernbaneveien skal planen omfatte hele byrommet mellom bygningsfasadene og vannet. Planarbeidet skal legge til rette for promenade og vegetasjonsbelte langs Breiavatnet i sammenheng med trafikkanlegget.

*Kollektivtraseer*

I kollektivtraseer skal kollektivtrafikken sikres framkommelighet og prioritering i kryss. Taxitrafikk tillates i kollektivtraseer. Kongsgata nord for Jernbaneveien, Klubbgata og Ryfylkegata legges til rette som kollektivtraseer uten biltrafikk. Fv. 447 Verksgata, Verksalmenningen og Havneringen til Haugesundsgata skal legges til rette med kollektivfelt. På Havneringen, strekningen fra Elkjøp-bygget (gnr/bnr 55/808) til DSD-bygget (gnr/bnr 55/180) skal det tilrettelegges snuplass for busser og 3 bussholdeplasser.

Ved regulering av Klubbgata til *kollektivtrase* skal reguleringsplanen omfatte hele gateløpet mellom bygningsfasadene, inkludert torg og parkarealer langs gata. Gata skal tilrettelegges som et sammenhengende byrom med bruk av trær og annen vegetasjon og åpning av Skolebekken.
Ved regulering av Olav V's gate skal planen omfatte hele byrommet mellom bygningsfasade og vannet. Planarbeidet skal legge til rette for promenade og vegetasjonsbelte langs Breiavannet i sammenheng med trafikkanlegget.

### § 2.8.4 Gangveier, kfr plankart og temakart 8

Breigata fra Østervåg til Kirkegata og Kirkegata fra Breigata til Nedre Holmegate skal opparbeides som gågate.

*Gangveier* som inngår i Blå promenade skal opparbeides med minst samme standard som eksisterende promenade.
*Gangvei* mellom Øvre Kleivegate og Lars Hertervigs gate skal tilrettelegges med offentlig tilgjengelig heis eller rulletrapp.

#### § 2.8.4.1 Gangveier, retningslinje

Fortau som opparbeides på gangveier som inngår i plankart bør ha bredde 3 meter.

### § 2.8.5 Veinettet, kfr plankart og temakart 4

*Hovedvei bil*

På *hovedvei bil* skal fremkommelighet for biltrafikken sikres og prioriteres med minimum to kjørefelt. For kryss på *hovedvei bil* som inkluderer kollektivtrase skal den mest arealeffektive kryssløsningen som prioriterer kollektivtrafikk og gående velges.
Ved etablering av bussvei i Madlaveien (fv. 509 fra Motorveien til kryss Olav V´s gate) tillates maksimalt to kjørefelt for bil. Ved etablering av kollektivfelt i Verksgata tillates maksimalt to kjørefelt for bil.

*Samlevei bil*
På *samlevei bil* skal biltrafikken sikres tilstrekkelig framkommelighet. Der breddekrav til gangnett, sykkelnett og kollektivnett gjør eksisterende gateløp for smalt til å sikre to kjørefelt, kan enveisregulering vurderes. De mest arealeffektive kryssløsninger skal velges.
Det skal i reguleringsplan konkretiseres forbindelse for *samlevei bil* fra FV 44 til Paradis (E17) på strekningen E10-G12.

*Varelevering*
For traseer vist som åpen for varelevering på temakart 4 skal det være åpent for og tilrettelegges for varelevering.

## § 2.9 Stoppesteder for kollektivtrafikk og mobilitetspunkt

### § 2.9.1 Stoppesteder for kollektivtrafikk
Kommuneplanens bestemmelser for knutepunkt og stoppesteder for kollektivtrafikk gjelder. Lokalisering av holdeplasser, kfr *temakart 6*, skal konkretiseres i reguleringsplaner. Holdeplass på Fiskepiren i retning sentrum skal ha en samlet lengde på inntil 130 m, tilrettelagt for reguleringsopphold. I byttepunkter mellom tog og buss skal det legges til rette for enkel overgang mellom reisemidlene og lett tilgjengelig offentlig sykkelparkering.

### § 2.9.2 Mobilitetspunkter
I mobilitetspunktene, *kfr temakart 6*, skal det legges til rette for offentlig sykkelparkering, parkering av bysykler, bildeleordning, informasjon og bokser for småleveranser.

## § 2.10 Sykkelveier, kfr plankart og temakart 7
I stedet for kommuneplanens bestemmelse for hovedsykkelnett § 2.10 pkt. 1, gjelder følgende for *sykkelveier*:

*Sykkelveier*, kfr plankart, skal opparbeides med fast, jevnt dekke med god friksjon og tydelig skilting og oppmerking. *Sykkelveiene* skal ha god og synlig tilrettelegging gjennom kryss. Sykkelfremføring gis prioritet foran biltrafikk i alle kryss på samleveinettet.

S*ykkelvei separert fra øvrige trafikantgrupper,* kfr temakart 7*,* skal etableres med sykkelfelt med bredde 1,5-2,5 meter inkludert kantsteinsklaring.

*Sykkeltrase med begrenset biltrafikk eller i kollektivtrase,* kfr temakart 7, skal planlegges og opparbeides med 5-6 meter fri kjørebanebredde og tosidig fortau på 2,5 meter.

Gateparkering skal være ensidig og langsgående lommer med bredde på 2,5 meter. Ved behov for varelevering skal bredden på lommen være 3 meter.

*Sykkelvei* over Lagård gravlund skal planlegges og utformes med høy grad av hensyn til gravlunden som kulturminne.

## § 2.11 Retningslinje om avkjørsler for kommunale veier

Kommuneplanens retningslinje gjelder uendret.

## § 2.12 Grønnstruktur

### § 2.12.1 Generelle bestemmelser

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer om grønnstruktur gjelder, men skal tilpasses en bymessig situasjon innenfor planområdet. Der grønnstrukturformålet grenser direkte til offentlig kailinje tillates bruk og tilrettelegging for havneaktivitet som del av formålet.

I områder for grønnstruktur skal det være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon. Det skal vektlegges insektsvennlig beplantning. Vegetasjonen skal sikres gode vekst- og livsbetingelser. Verdifull vegetasjon og eksisterende trær skal bevares, og sikres ved regulering. Oppholdssoner skal sikres gode solforhold. I grønnstrukturarealer som grenser til sjø skal det etableres tilgang til sjøen via nedtrapping/ramper. Torghandel og kommersielle aktiviteter (eks. konserter) kan tillates i grønnstrukturen.

### § 2.12.2 Bestemmelser for enkeltområder

Hovedformålet grønnstruktur som vises i plankartet inkluderer alle underformålene. Bruk og nyanserte underformål grønnstruktur skal konkretiseres i reguleringsplan. G1-G40 er *byrom med lek* og skal inneholde leke- og aktivitetsfunksjoner tilpasset bymessige omgivelser, kfr. § 1.10.

Hovedprinsipper for utforming av G1, G3, G4, G5 og G7(langs Havnefronten) konkretiseres i felles planprogram, kfr § 1.1. Ved detaljplanlegging av grønnstruktur langs Hillvågsvannet skal det tilrettelegges for videreføring av småbåthavn på strekningen.

I G4[8] (Kjeringholmen) tillates oppføring av mindre bygningsvolum med funksjoner relatert til parken.

G12 (Paradis) skal sikre attraktiv, universell tilgjengelighet mellom Paradis og FV 44 og mellom 17a og E 17b. Detaljreguleringen avklarer løsningsvalg.

G13 (Paradis) skal etableres som grønn park med gode møteplasser og ulike soner for aktivitet.

G27 (Nytorget) skal tilrettelegges for alle aldersgrupper, kultur, lek og torghandel. G27 skal formgis på en måte som sikrer små/intime torgfunksjoner og større arealkrevende torgfunksjoner tilrettelagt for kulturarrangement. Det skal være vesentlige innslag av vegetasjon, særlig i tilknytning parkdeler og mindre torgfunksjoner.

**2.2 Bestemmelser og retningslinjer om turveger og turforbindelser**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.
**2.3 Bestemmelser om boliger i LNF-områder**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.
**2.4 Bestemmelse om område for LNF-spredt fritidsbolig**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

## § 2.16 Sjøarealer

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret. I tillegg gjelder:
For sjøareal, kfr PBL § 11-7 pkt 6, skal temakart 2 legges til grunn for bruk og drift av kaiene.

[8] Kfr og § 2.16 for bestemmelse om Havnebad i G4.

For areal på land som grenser til sjøareal skal planleggingen av arealene i nødvendig utstrekning legge til rette for etablering av og drift av havnefunksjoner som vist på temakart 2, tilpasset bruken av arealene på land. Dersom det etableres Havnebad i G4 skal bruk av kaier/sjøareal ved Kjeringholmen tilpasses bruk og drift av havnebad. For kaier vist med kai/småbåter på temakart 2 i Vågen, skal det skal legges til rette for best mulig samspill mellom nytte-, turisttrafikk og småbåter.

# § 3 Hensynssoner

## § 3.1 Sikrings-, støy og faresoner

Kommuneplanens bestemmelser for hensynssonene gjelder uendret. I tillegg gjelder:

*Faresone flom/havstigning*

Kommuneplanens bestemmelser for hensynssonene gjelder uendret. I tillegg gjelder:

Innenfor hensynssonene H320_1-5 skal det sikres ny sammenhengende terrenghøyde på +2,06 moh. som del av nytt flomvern for Stavanger sentrum. Terrenghøyde kan avtrappes mot sjø og eksisterende bebyggelse. Etablering av sammenhengende ny terrenghøyde i området skal sikres som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan.

Innenfor hensynssone H320_6 skal det ved regulering sikres sammenhengende terrengbarrierer/flomvern på minimum +2,06 moh. Bebyggelse utenfor nytt flomvern skal sikres mot havnivåstigning slik at bygningsdeler under kote +2,06 moh. tåler midlertidig oversvømmelse. Innenfor hensynssone H320_7 skal ny bebyggelse sikres mot havnivåstigning slik at bygningsdeler under kote +2,06 moh. tåler midlertidig oversvømmelse. Krav til bebyggelse langs gater med aktive byfasader, kfr. § 2.2.1 b) gjelder. Når det er etablert sammenhengende flomvern fra Gamle utenriksterminalen til Bekhuskaien, opphører kravene i bestemmelse for H320_7.

For hensynssonene H320_1-7 skal

- høyder på flomvern oppdateres i hht nasjonale tall for havnivåstigning og stormflo.
- stormflovernet bygges tett mot stormflo, også under vannoverflaten for å sikre flomvernets barrierevirkning for bakenforliggende bebyggelse.
- det være åpning for at terrengnivået i flomvernet på kortere strekninger kan brytes opp ned til dagens terrengnivå forutsatt åpningene enkelt kan midlertidig stenges ved flom.
- bølgepåvirkning ivaretas ved et tillegg til den beregnede høyden av stormflo som skal beregnes for årlig gjentaksintervall på 1/200. Tillegget skal beregnes slik at den beregnede overskyllingsraten blir akseptabel[9].
- det i reguleringsplan vurderes om ekstreme bølger og ekstrem stormflo kan inntreffe samtidig.

## § 3.2 Hensynssone infrastrukturkrav[10]

I hensynssone H410_2 skal det etableres infrastruktur for flomvern. Det tillates ikke tiltak i sjø innenfor sonen som er i konflikt med fremtidig etablering av flomvernet. Flomverntiltaket kan eventuelt erstattes av alternativ flomvernløsning integrert i kaiflater langs Vågen.

---

[9] Ved vanlige tiltak kan rate på 10 l/(sm) aksepteres, men i spesielle tilfeller kan kravet være strengere.

[10] Kommuneplanens hensynssone med krav om tilrettelegging for vannbåren varme i hensynssone tatt ut av kartet, men tilsvarende krav inngår § 1.14.

## § 3.3 Retningslinjer til hensynssoner grønnstruktur, landskap, natur- og kulturmiljø

Kommuneplanens retningslinjer gjelder uendret. I tillegg gjelder:
Ved regulering og nye tiltak innenfor hensynssonene H540_1-6 bør det gjøres tiltak for å styrke kvaliteten på de grønne sammenhengene i byen. Det bør legges vekt på å både etablere og bevare vegetasjon/trær og skape gode oppholdssoner.
Ved regulering og nye tiltak innenfor hensynssonen H540_7 bør det legges til rette for en sammenhengende rekreativ forbindelse langs sjø. Ved konkretisering av forbindelsen bør det legges vekt på å bevare og etablere oppholdssoner, vegetasjon, sitteplasser, offentlig kunst og aktivitetstilbud (bading, fisking mm) som fremmer fysisk kontakt med vannet. Brygger og pirer bør være tilgjengelige og inviterende. Tilretteleggingen bør skje i aktivt samspill med og ikke forhindre aktiv havnedrift.

**3.4 Bestemmelser for båndlagte områder**
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

## § 3.5 Hensynssone felles planlegging og omforming

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder. I tillegg gjelder:

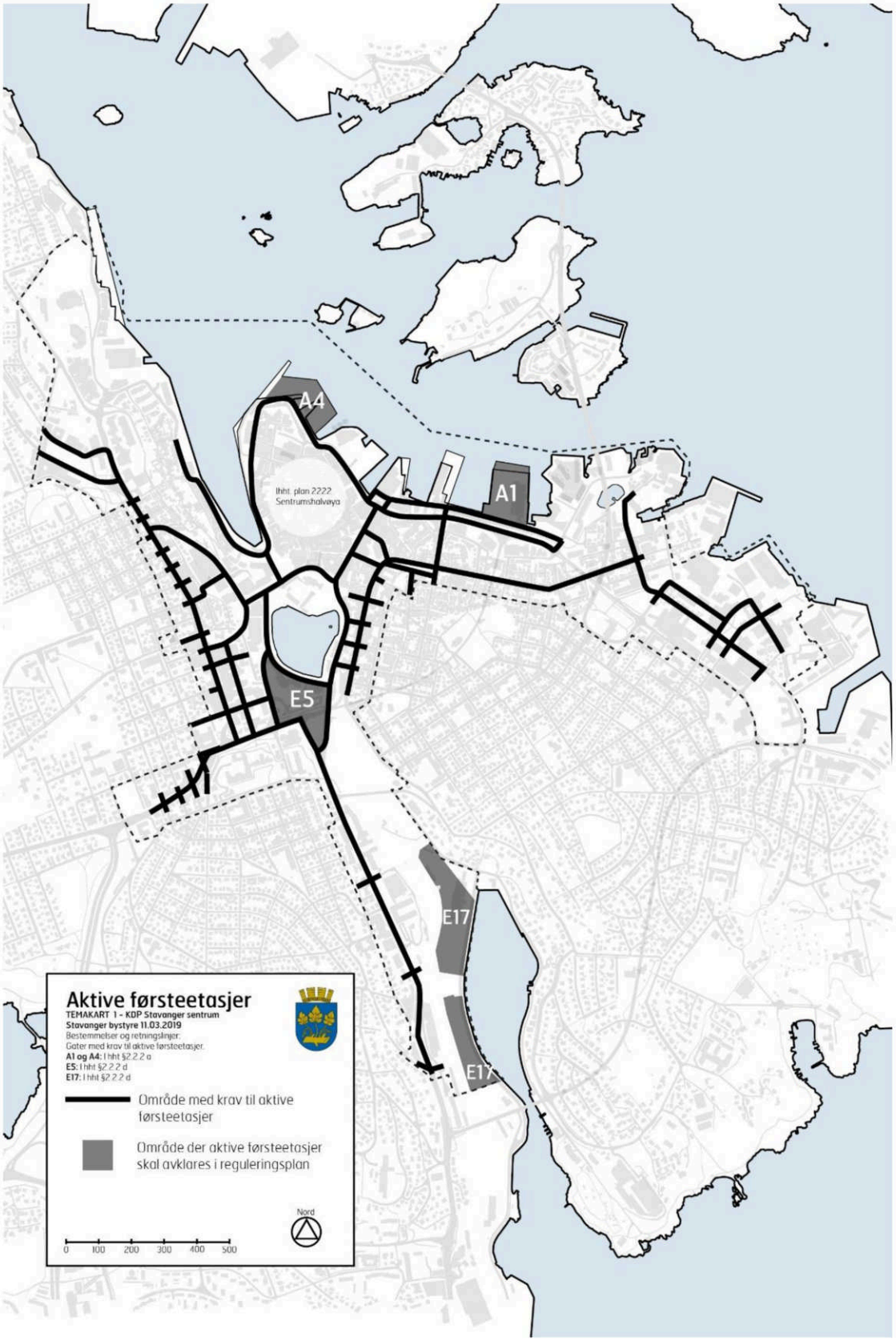
- For hensynssone H810_1 med krav om felles planlegging av Havnefronten fra Jorenholmen til Bekhuskaien skal det utarbeides felles planprogram i tråd med § 1.1.
- For hensynssone H810_2 skal det utarbeides felles reguleringsplan, som konkretiserer løsning for G12 og adkomst fra Fv 44 til Paradis.

## § 3.6 Skilt og reklameinnretninger

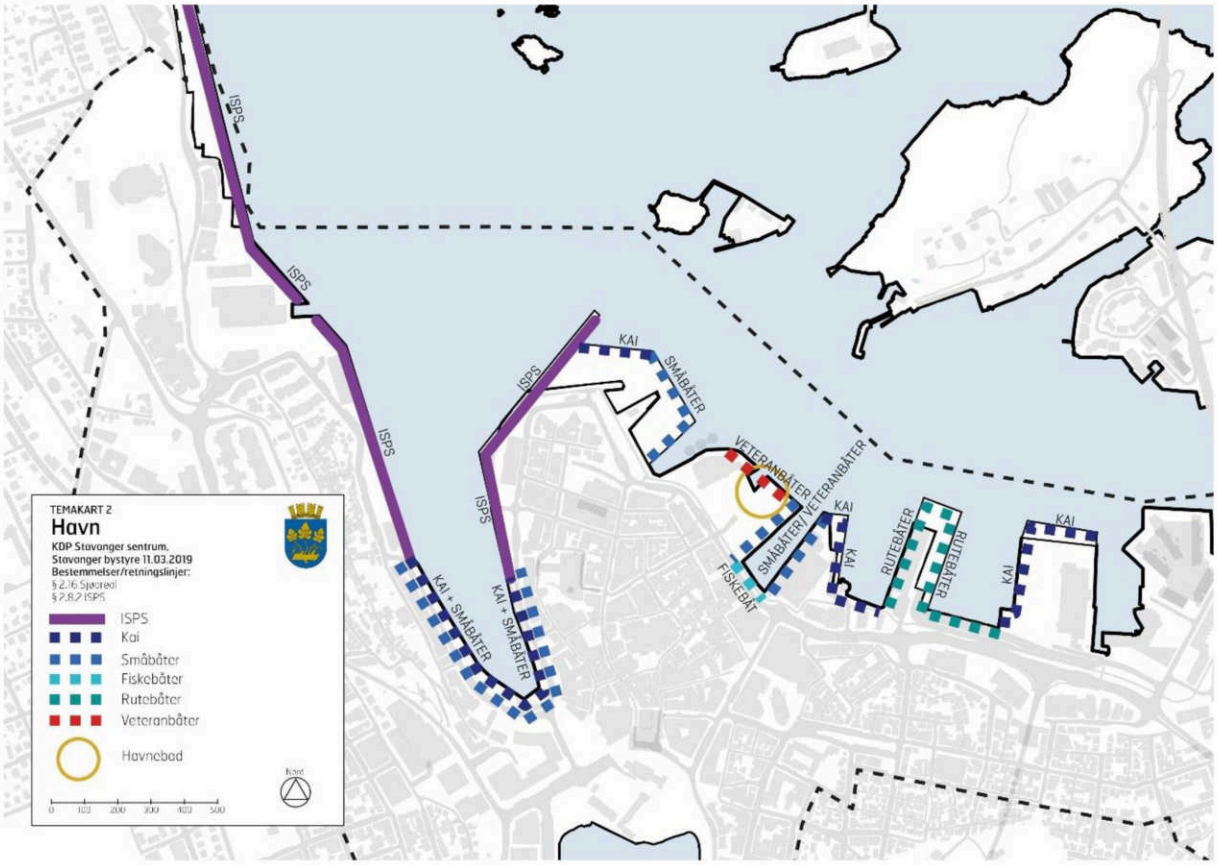
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret unntatt § 3.6.3 pkt. 10 der siste setning om unntaksmulighet for lysrørskilt utgår.

# TEMAKART

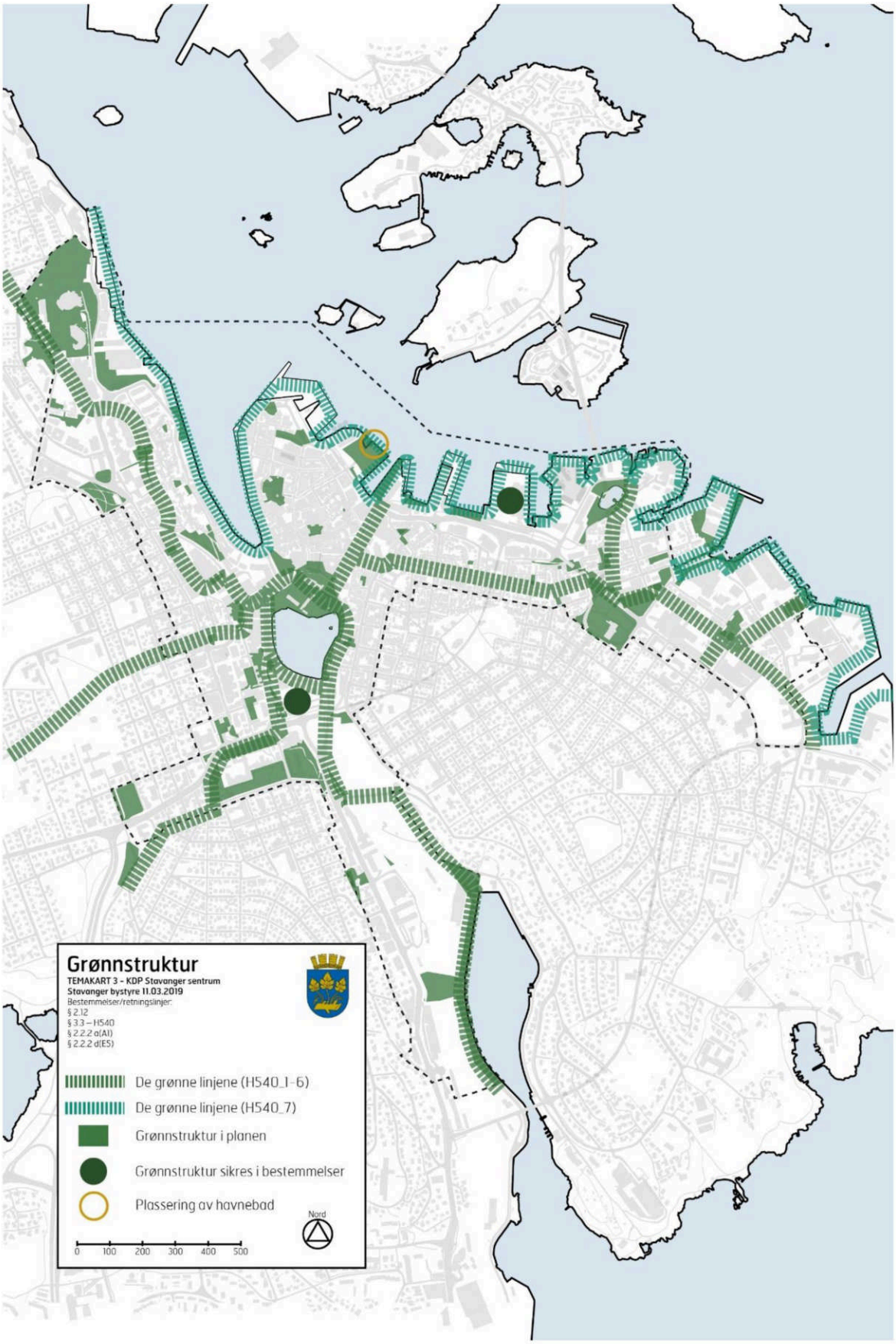
## AKTIVE FØRSTEETASJER - Temakart 1



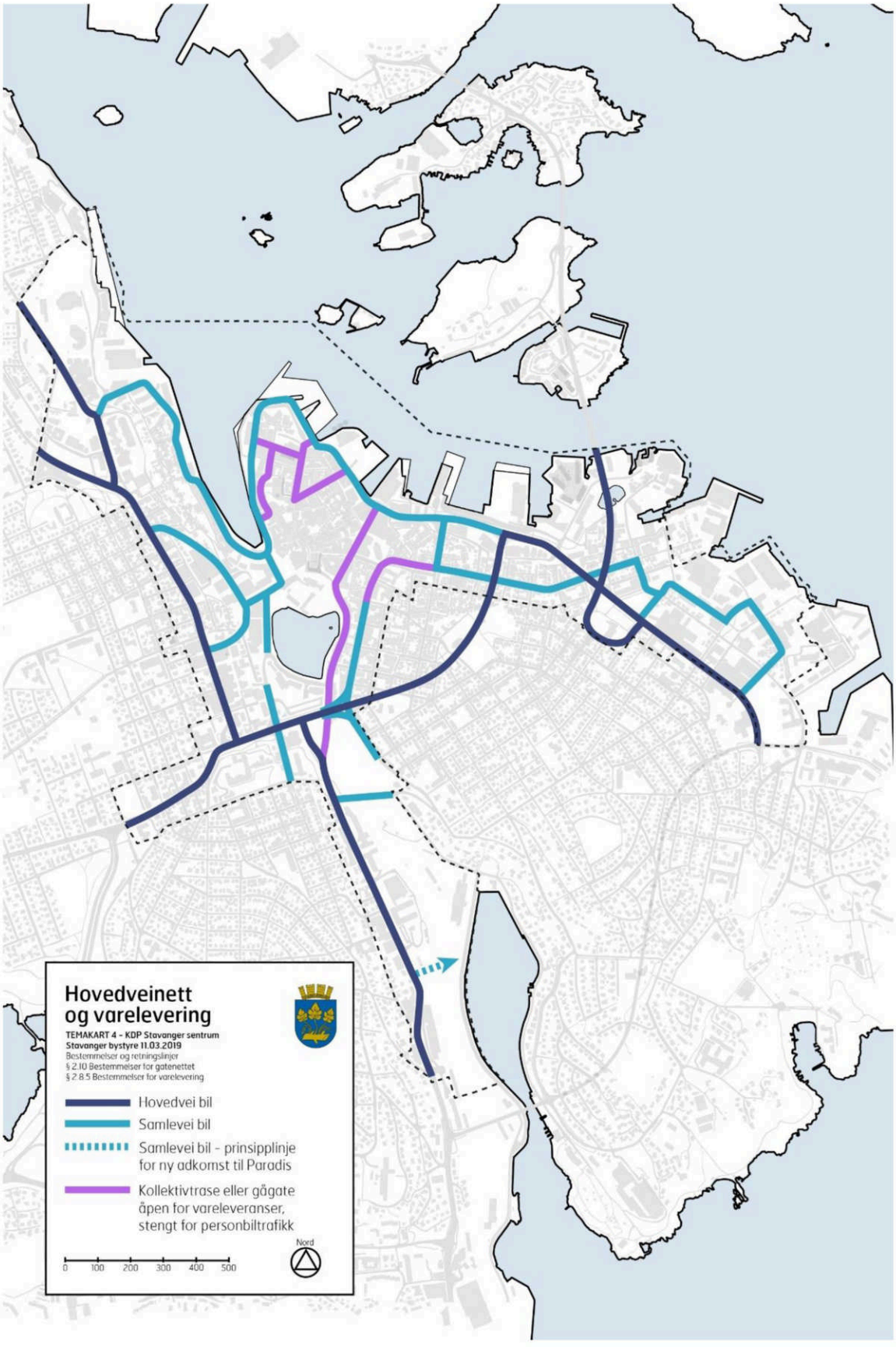
## HAVN – Temakart 2



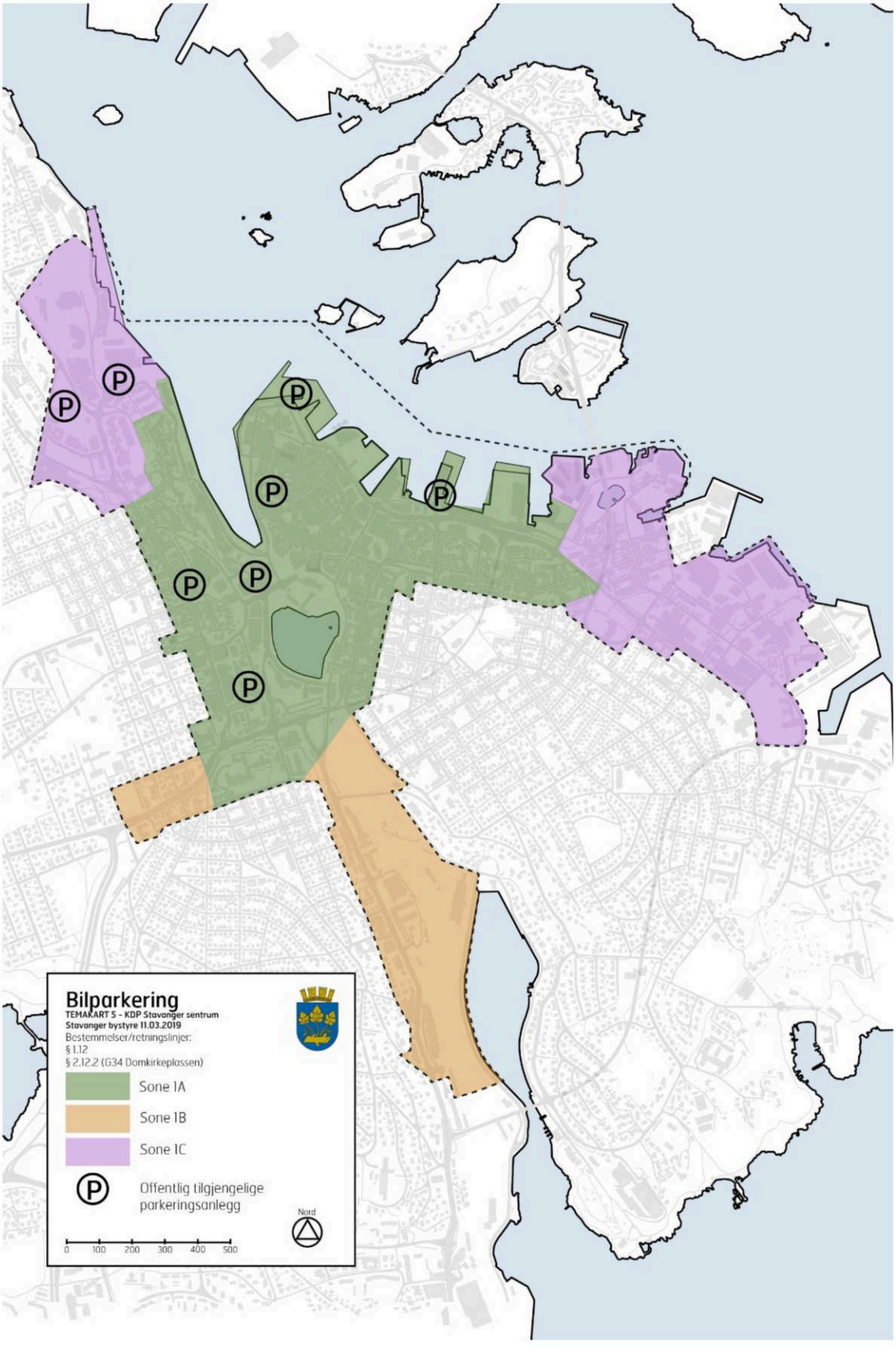
## GRØNNSTRUKTUR – Temakart 3



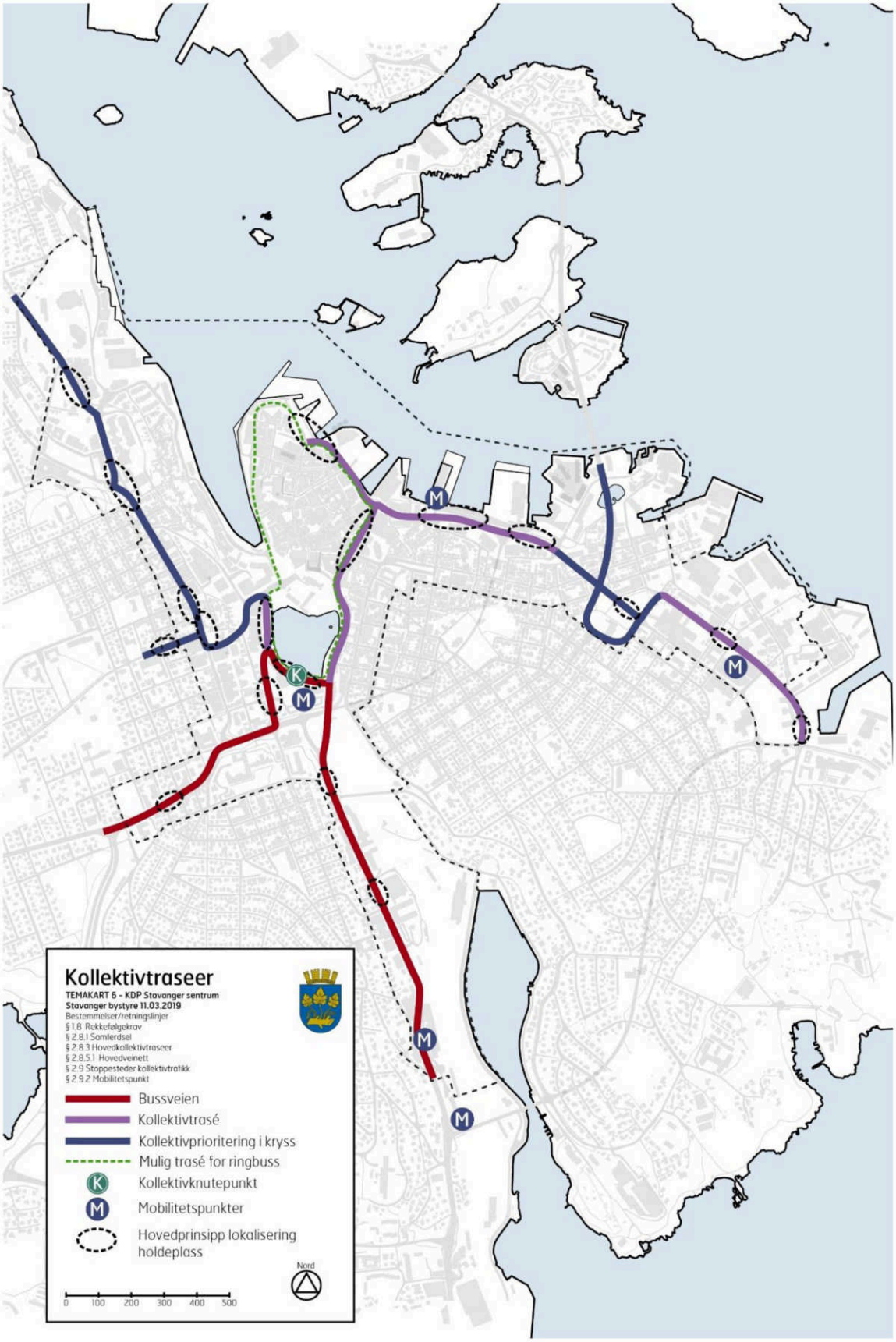
## HOVEDVEINETT OG VARELEVERING – Temakart 4



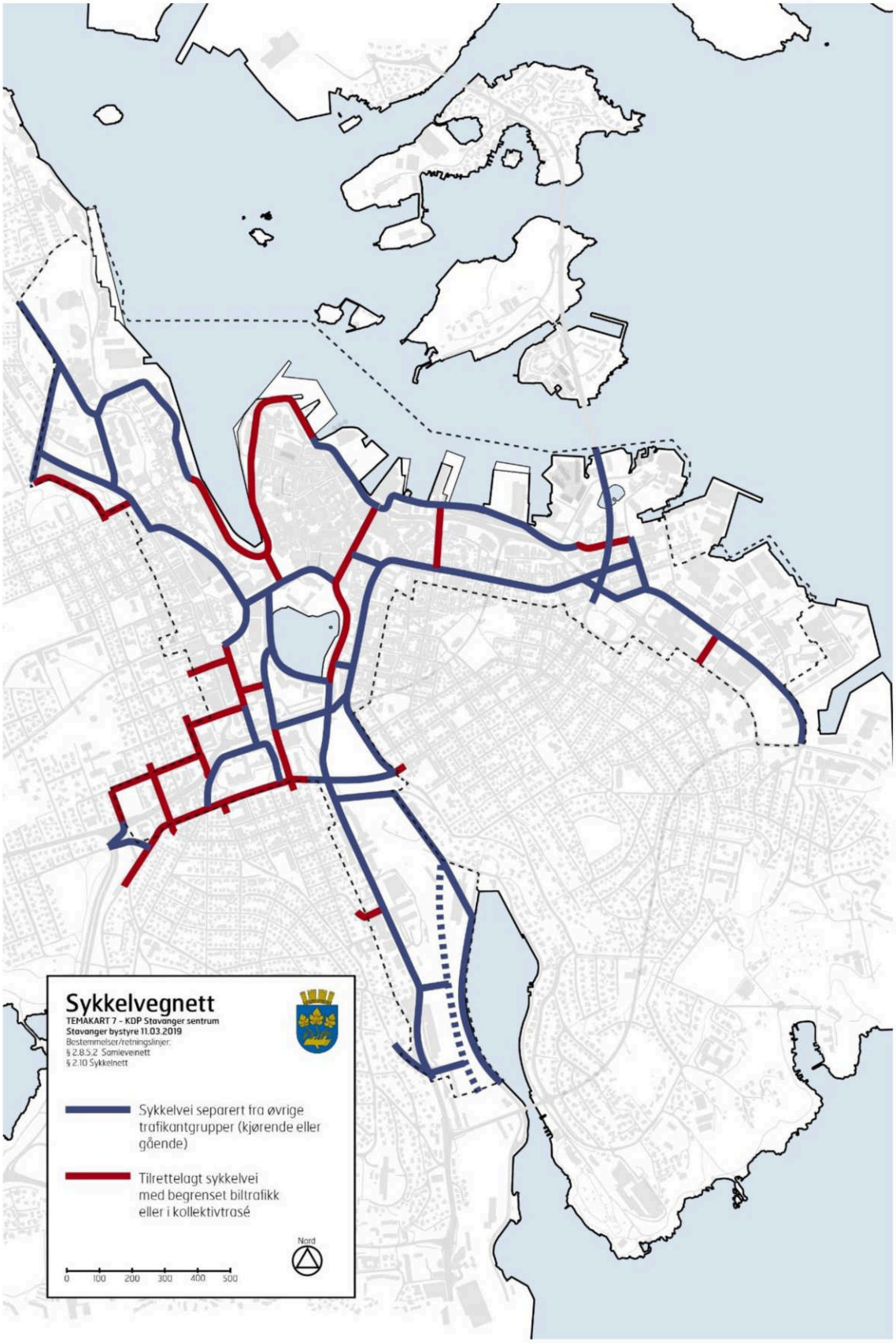
## BILPARKERING – Temakart 5



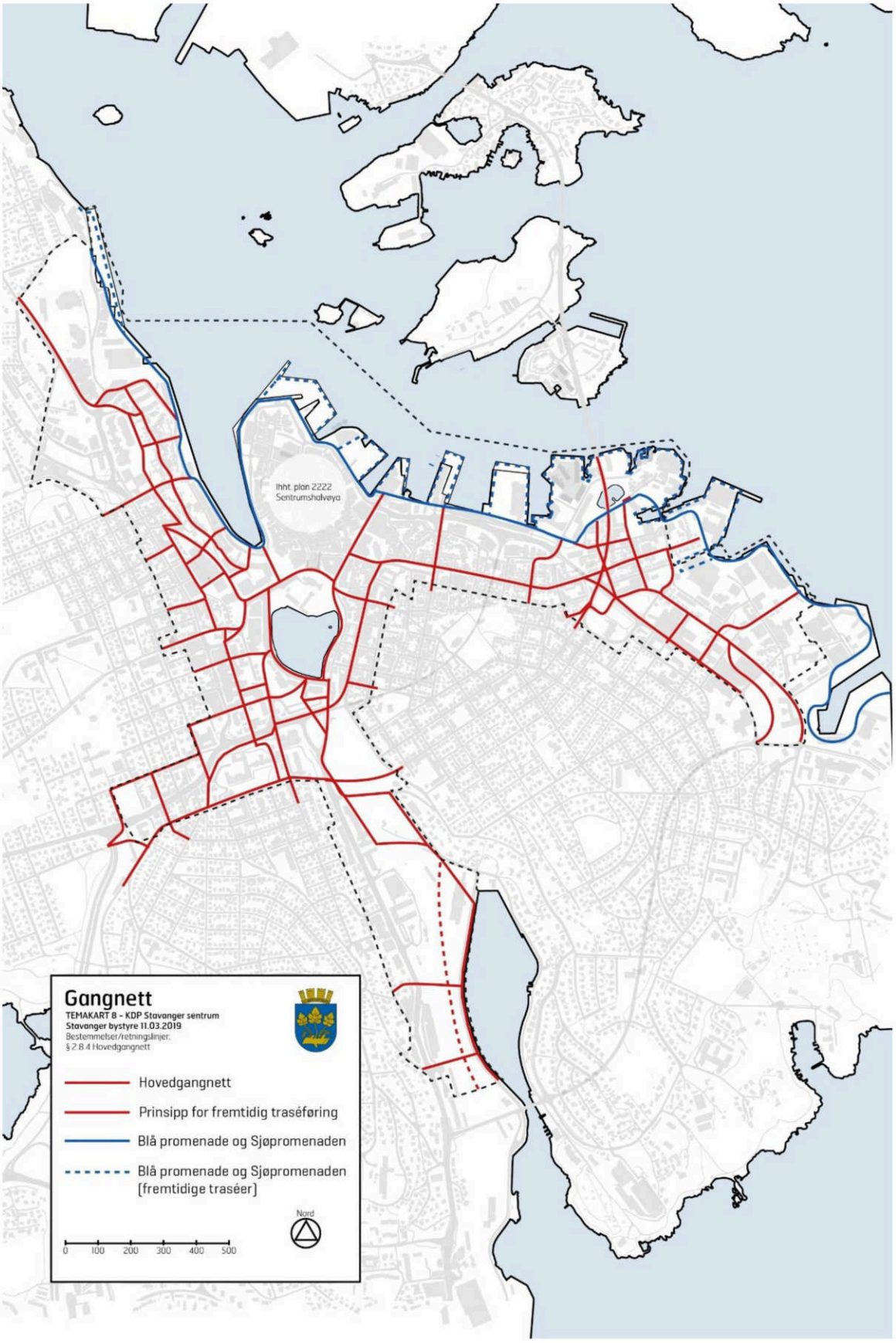
## KOLLEKTIVTRASEER – Temakart 6



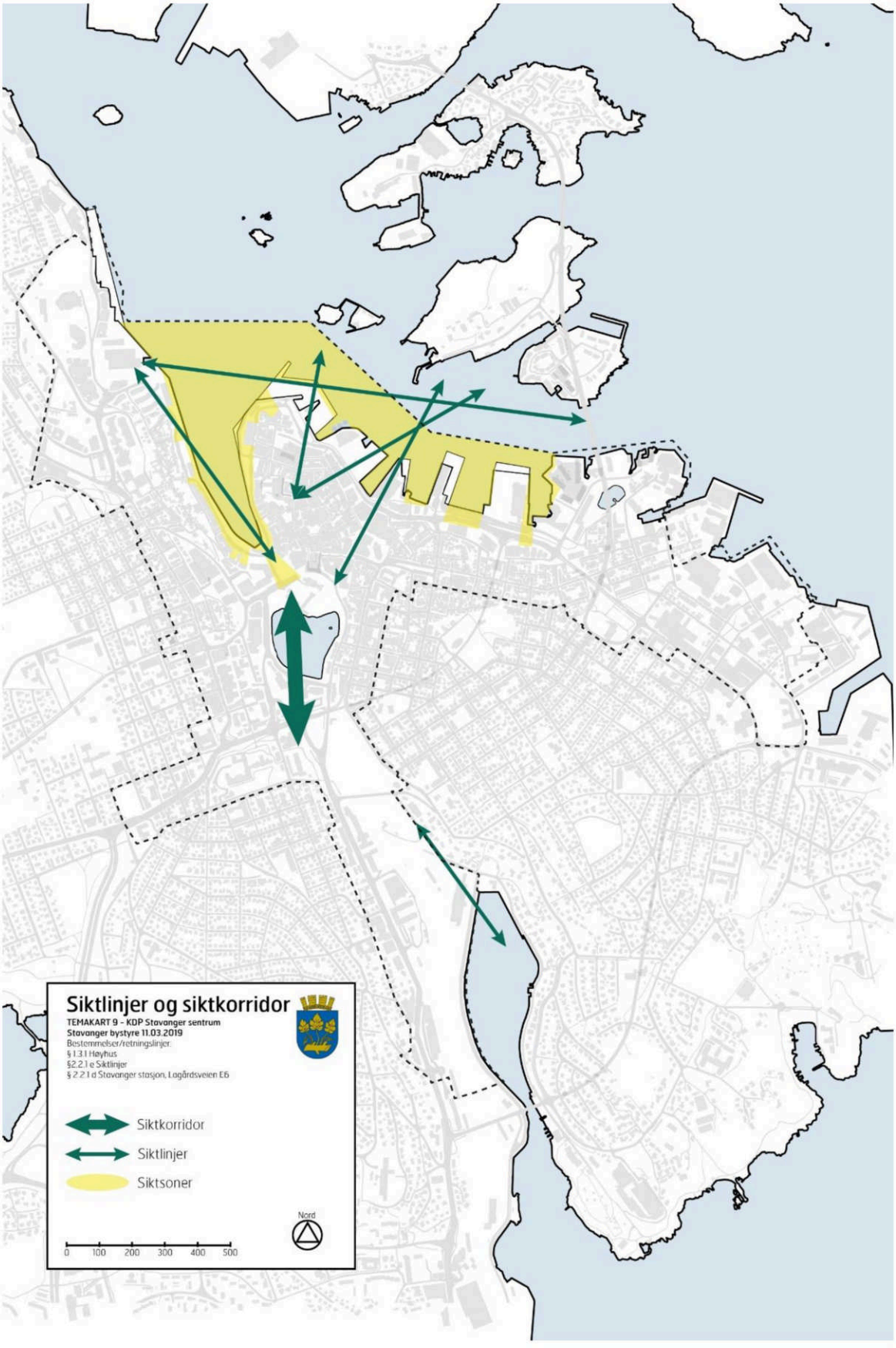
## SYKKELVEINETT – Temakart 7



## GANGNETT – Temakart 8



## SIKTLINJER – Temakart 9



# Bestemmelser for plan 2685 regulering for del av Bergeland Storhaug bydel

**Vedtatt av Stavanger bystyre 17.06.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.**

## § 1 Formål

Formålet med reguleringen er å legge rammer for bevaring, for å sikre og videreutvikle det verneverdige kulturmiljøet i denne delen av trehusbyen, og samtidig tilrettelegge for bedre trafikksikkerhet og et godt bomiljø.

## § 2 Fellesbestemmelser

### 2.1 Bevaring av kulturmiljø

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdets særpregede miljø skal sikres og videreutvikles. Dette gjelder kvartalsstruktur, gateløp, bakgårder og uthus, gårdsrom, og terrassehager. Eventuell ny bebyggelse skal tilpasses områdets kulturhistoriske verdifulle bebyggelse og områdets særpregede miljø.

### 2.3 Avkjørsler

Det skal ikke etableres avkjørsler ut over de som er vist i plankartet.

## § 3 Rekkefølgekrav

Grunnundersøkelser og tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriften

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

## § 4 Krav til søknad om byggetillatelse

### 4.1 Bebyggelse

Søknad om byggetillatelse for nye tiltak skal inneholde plan-, snitt og fasadetegninger i skala 1:50 av det aktuelle tilbygg/nybygg. Materialbruk, detaljering, fargebruk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse skal redegjøres for i søknaden.

Søknad om fasadeendringer skal vise før- og ettersituasjon.

### 4.2 Gatetun og park

Planer for gatetun og park skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, og andre faste elementer. Sammen med de tekniske planene skal det redegjøres for hvordan kravene til blågrønn faktor oppfylles, og utarbeides en skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

## § 5 Bebyggelse og anlegg

Hele planområdet er underlagt hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Alle byggesaker skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

### 5.1 Bebyggelse i hensynssone bevaring av kulturmiljø BK, B/F og B/K

#### 5.1.1 Formål

Konsentrert småhusbebyggelse KS1-KS4 skal benyttes til boligformål.

I kombinert formål B/F1-B/F4 inngår formålene bolig og forretninger. Forretninger skal kun være førsteetasjer med fasader mot fortau. I formål B/K inngår bolig/kontor.

#### 5.1.2 Riving

Riving tillates ikke. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn anses som rimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Uthus kan rives etter tillatelse fra byantikvaren.

#### 5.1.3 Nybygg

a) Nybygg kan tillates på de steder innenfor planområdet hvor ledig areal har oppstått som en følge av brann, under forutsetning av at de tilpasses den eksisterende helheten. Nybygg skal bygges i tre og de skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, høyde, form, materialer, detaljering og farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

b) Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til denne paragrafens første avsnitt, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

c) Det tillates ikke å oppføre nybygg, tilbygg eller garasjer utenfor kvartalenes indre byggegrenser. Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Nye altaner eller verandaer skal bare anlegges i tilknytning til hus hvor de inngår som et naturlig stilhistorisk element. Uteplasser skal primært arrangeres på bakkeplan.

Uthus kan oppføres utenfor de indre byggegrensene, skal være maks. 2,5 m høye og ha grunnflate maks. 10 $m^2$ BYA.

#### 5.1.4 Fasader

Bygningene kan utbedres, oppgraderes og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler og fasademateriale i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Kledning skal være høvlet og ha samme dimensjoner og eventuell profilering som original kledning.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier noe annet, skal tak tekkes med brent, rød enkeltkrummet tegl eller skifer. Der det originalt er vindskier og vannbord, skal det brukes slike (ikke «gavlstein»).

Ved utskiftning av vinduer skal det benyttes vinduer av tre i husets stil. Glasset innfestes med kitt i ytre ramme. Eventuelle sprosser skal være gjennomgående.

Etterisolering som forrykker husets ytre dimensjoner er ikke tillatt.

Gerikter, listverk, eventuelle hjørnekasser 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).

5.1.6 Murer, gjerder og porter

For murer, gjerder og porter skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Høyden skal være maks 1,4 m i indre kvartaler.

5.1.7 Tekniske innretninger

Ingen tekniske installasjoner skal monteres der de er synlige fra gatene.

5.1.8 Fargebruk

Bebyggelsen skal ha en fargepalett som samsvarer med husets opprinnelige stil. Vinduskarmer og vindusomramning skal da ha en annen farge enn kledningen.

5.1.8 Utnyttelsesgrad

Det tillates ikke oppdeling til flere boenheter.

Eksisterende bebyggelse vist på s. 6 i disse bestemmelsene som går tapt på grunn av brann/skade kan erstattes med kopi av det tapte huset jf. § 5.1.3 b) selv om utnyttelsesgraden med dette overskrider rammene angitt her.

Utnyttelsesgrad: maks. 60 % BYA per eiendom, maks.-høyder: møne: 7 m, gesims: 4 m.

Maks. % BYA kan kun bygges såfremt dette er mulig innenfor byggegrensene.

Eiendommer med høyere utnyttelsesgrad enn angitt her, skal anses som ferdig utbygget.

## § 5.2 Renovasjon o_RE

Arealet skal benyttes til offentlige, nedgravde avfallsbeholdere.

## § 5.3 Energianlegg o_E

Arealet skal benyttes til energianlegg som skal være delvis under bakken.

## § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle veiarealer skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Rogaland.

Hetlandsgata skal være enveisrettet østover.

Ev. møbleringssoner skal ha dekke av 30 x 30 betongheller, omrammet av nedsenket gatestein. Betonghellene skal være kjøresterke, våtstøpte, og kan ha en annen farge enn fortausheller.

Rennestein og avgrensning mot naboeiendommer skal være store eller små gatestein.

Offentlige veiarealer skal ha blågrønn faktor på min. 0,2.

**Fortau o_F1 og o_F2**

Fortau skal ha dekke av 30 x 30, lys grå, kjøresterke, våtstøpte betongheller.

Kantstein skal være stor gatestein i granitt.

**O_F2**

Bredt fortau i Hetlandsgata kan inneholde vegetasjon, vannspeil, møbler, lekeapparater og sykkelparkering, men en ferdselsbane på min. 2,5 m bredde skal ivaretas. Fortauet skal ha gatebelysning, og enkelt smijernsgelender skal etableres i fortauets ytterkant mot gate. Dersom mulig skal det etableres 6 fortaustrær. Gatebelysning og gelender skal godkjennes av byantikvaren.

**Gatetun o_GT1-4**

Gatetunene skal ha dekke som skiller seg ut fra gatene for øvrig.

Gatetunet O_GT2 i Kirkebakken skal ivareta atkomst for stor lastebil inntil 4 m ifra nettstasjonen i o_E.

**Kjøreveg o_KV**

I Hetlandsgata skal det ikke være kantparkering.

Rennestein i Vaisenhusgata skal ikke fjernes.

Krysset mellom Kongsteinsgata, Kirkestien og Hetlandsgata etableres som gatetun utformet for å gi en tydelig føring og prioritering for syklende og gående som krysser fra Kirkestien ned mot Hetlandsgata mot sentrum.

## §7 Grønnstruktur

**Offenlig park o_GP**

- Parken skal inneholde ulike lekeaktiviteter, sittegruppe og areal for fri lek.
- Den skal beplantes med vegetasjon som gjenspeiler årstidene, i form av farger, frukt/bær, løvfelling osv.

## § 8 Hensynssoner

**Hensynssone kulturmiljø H570**

Se § 5.1.1-8

## § 9 Bestemmelsesområde

### #1 Bestemmelsesområde for tre og/eller fontene

Det skal plantes et tre med forventet høyde min. 10 m og/eller etableres en fontene innenfor bestemmelsesområdet.

Plan 2685 - Detaljregulering for del av Bergeland

Storhaug bydel
EKSISTERENDE BEBYGGELSE




Boligbebyggelse - eksisterende

Uthus/boder - eksisterende

— — Byggegrense

By- og samfunnsplanlegging 31.01.2019. Saksbehandler: Liv Færing Konstruktør: Mona Wigsnes

# Bestemmelser for plan nr. 2774
# Detaljregulering for felt C11 - Nytorget
# Storhaug kommunedel

**Vedtatt av Stavanger kommunestyre 25.09.2023 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.**

| Endringer | | |
|---|---|---|
| **Vedtaksdato** | **Beskrivelse** | **Hjemmel** |
| Delegert 02.07.2025<br>Saksnr.: 2025/239734 | Tilføyelse av nytt ledd i §5.5 | pbl § 12-14 |

## § 1 Formål
Formålet med planen er å legge til rette for bymessig utvikling med sentrumsformål som kan styrke Nytorget som møteplass for arbeidsliv og kultur. I tillegg skal trafikksikkerhet og opplevelsesverdi for gående forbedres.

## § 2 Fellesbestemmelser

2.1. Estetikk
Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Farge og materialbruk på fasader og tak skal avklares i samråd med Byantikvaren.

2.2 Parkering:

*Bil*
Det tillates ikke bilparkering på terreng.
Det tillates etablert et offentlig parkeringsanlegg i kjeller innenfor avgrensning som er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. I parkeringsanlegget tillates etablert inntil 140 parkeringsplasser hvorav minst 7 plasser er reservert til forflytningshemmede.

Alternativt tillates et mindre privat lukket parkeringsanlegg kun for tjenestebiler. Reelt behov skal dokumenteres ifm. søknad om rammetillatelse.

Det skal tilrettelegges for elbillading på alle parkeringsplassene i nytt p-anlegg.

*Sykkel*
Det skal etableres minimum 3 sykkel-parkeringsplasser per 100 $m^2$ BRA næring/ kontor/tjenesteyting. 5 % av sykkelplassene settes av til gjesteparkering nær inngangene.
Minimum 50% av sykkelplassene skal være under tak og/eller i parkeringskjeller.
Minimum 5 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhenger.
Atkomst til all sykkelparkering skal være enkel, trygg, trafikksikker og lett tilgjengelig fra offentlig torg eller gate. Adkomst for bil og sykkel til parkeringsanlegget skal være adskilt.

2.3 Blågrønn faktor (BGF):
Planområdet skal opparbeides med Blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,45 for utbyggingsfelt og 0,3 for offentlige samferdselsarealer. Vegetasjonsvalg for området skal være koordinert med opparbeidelsen av Nytorget, og skal bestå av ikke-invaderende arter og blomstrende pollinatorvennlige staudebeplantninger.

2.4 Overvannshåndtering:

Overvann skal håndteres lokalt og fordrøyes og forsinkes i åpne, naturbaserte løsninger. Det tillates at 20% av overvannet fra planområdet som ikke kan fordrøyes på egen tomt, føres inn på offentlig areal (Nytorget). Dette er omtalt i VA-rammeplanen med notat datert 12.05.23. Det skal sikres trygge flomveier, og overflater skal være permeable hvis grunnforholdene muliggjør dette.

2.5 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplass:

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

## § 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Teknisk utomhusplan:

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for ubebygde arealer i området/delfeltet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidelsen skal være tilpasset og vist i sammenheng med arealene i byrommet Nytorget. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal leveres til gjennomsyn hos kommunens fagetat før rammetillatelse kan gis.

3.2 Belysningsplan

Sammen med teknisk utomhusplan skal det følge en belysningsplan for fasadebelysning og lys i utomhusarealene for området/delfeltet. «Lysplan for Stavanger sentrum» skal legges til grunn for belysningen, og lyssetting fra/av nybyggene må ta hensyn til naturmangfold, aktiviteter og belysning på Nytorget og St. Petri kirke. Belysningsplanen skal godkjennes av kommunens fagetat og Byantikvaren før igangsettingstillatelse kan gis.

3.3 Tekniske planer for samferdselsanlegg:

Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, sykkelfelt m.m.) og atkomstløsninger skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten før tiltaket igangsettes for området/delfeltet. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndighet før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.4 Miljø- og bærekraftsprogram:

Det skal utarbeides et miljø- og bærekraftsprogram for utbyggingen som skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for området/delfelt. I programmet skal bl.a. sirkulære prinsipper og minimering av avfall, sosial bærekraft, sambruk/deling, klimatilpasning, energi, materialvalg, transport og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd til gjennomføring inngå. Rapportering av måloppnåelse skal innsendes ved første søknad om igangsetting i hvert delfelt/bygg og ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest. Miljø- og bærekraftsprogrammet utarbeidet i planprosessen (datert 03.08.23) skal være veiledende for program utarbeidet i senere faser.

Redegjørelse for valgt energiløsning skal følge miljø- og bærekraftsprogrammet. Den skal blant annet inneholde energi- og effektbehov, løsning for spisslast, utnyttelse av lokale energiressurser og valg av behovsstyring.

3.5 Klimagassbudsjett:

Rammesøknad for første delfelt skal være vedlagt et samlet klimagassbudsjett iht NS 3720 som viser hvordan prosjektet skal oppnå klimagassreduksjon på 20% for anleggsarbeid og

40% for byggeprosjektet ift referansebygg. Klimagassbudsjettet skal minimum omfatte byggegrop, energi, materialer, byggeprosess og transport i drift.

Alt nybygd areal ($m^2$ BRA) i prosjektområdet skal følge FutureBuilt sitt kriteriesett for sirkularitet.

3.6 Ombrukskartlegging:

Før det kan gis tillatelse til riving av politikammeret og trehusene (Nytorget 9 og 11) skal det foreligge en ombrukskartlegging for byggene og infrastrukturen. Det skal vurderes hvilke bygningsdeler som kan demonteres for ombruk i ny bygningsmasse og hvordan materialene skal gjenvinnes der ombruk ikke er mulig.

Kartleggingen skal også redegjøre for mulig bevaring av Andreas Bøe sitt kunstverk i det tidligere politikammeret. Kartlegging og utredning skal utføres av uavhengig fagkyndig personell hvor muligheten for bevaring avklares, og løsninger for demontering, sikring, flytting og lagring beskrives. Før det kan gis rammetillatelse til nybygg skal det redegjøres for eventuell ny plassering av kunstverket. Se også rekkefølgekrav §8.

3.7 Anleggsperiode:

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, atkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6.1.3, i T-1442/2021.

3.8 Byggetrinn:

Ved rammesøknad skal det foreligge en utomhusplan med oversikt over alle byggetrinn. Den skal vise hvilke arealer som skal opparbeides i forbindelse med hvert byggetrinn, og en parkmessig opparbeidelse av alle arealer hvor det ikke er igangsatt byggearbeider jf. rekkefølgekravene § 8. Planen skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse.

3.9 Tiltaksplan for sikring av drift i Sør-Rogaland tingrett, avdeling Stavanger

Før det kan gis rammetillatelse skal det kartlegges hvordan omfanget av støy og rystelser i anleggsfasen vil påvirke driften av Stavanger tingrett. Det skal utarbeides en tiltaksplan sammen med tingretten for hvordan driften kan gjennomføres innenfor kjernetiden kl. 0900-1530. Denne planen skal ligge til grunn for gjennomføring av bygge- og anleggsfasen.

3.10 Forurenset grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 skal godkjennes av kommunens fagetat før igangsettingstillatelse.

3.11 Drift av Ungdom og fritid sitt tjenestetilbud

Ved rammesøknad skal det redegjøres for erstatningslokaler til Ungdom og fritid sitt tjenestetilbud i hele anleggsperioden.

## § 4 Bebyggelse og anlegg, §12-5 nr.1

4.1 Fellesbestemmelser

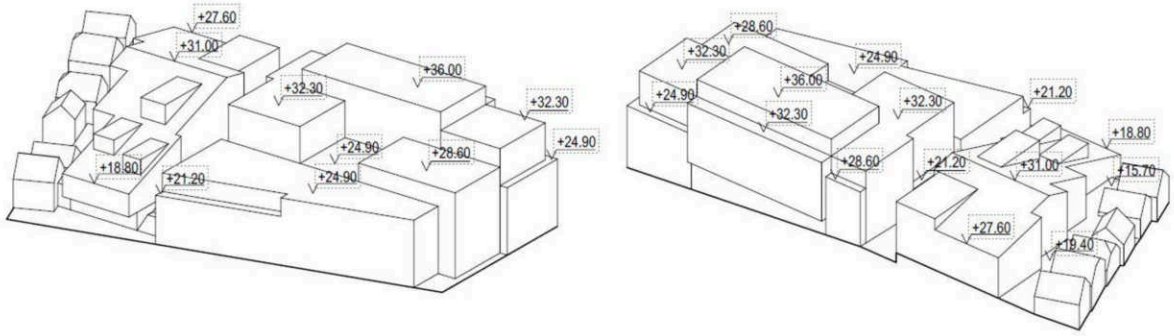
*Utnyttelsesgrad:*

Samlede arealer (alle felt) over gatenivå Nytorget (ca. k+11.2) skal ikke overstige 13.975 $m^2$ BRA.

Følgende arealer i planen skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden:

- underetasjer under k+11.2
-teoretiske plan for rom med større takhøyde enn 4,9 m

*Høydeangivelser:*
Kotehøyder angitt på plankartet angir maksimum gesims- og mønehøyder som vist på illustrasjon 1.




*Illustrasjon 1, regulerte høyder sett fra nord (t.v.) og sett fra syd (t.h.).*

Tekniske installasjoner, heisoppbygg og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen og innenfor angitte maksimumshøyder. Det tillates unntak for parapet og mindre oppbygg med høyde inntil 40 cm over angitte maksimumshøyder og 5,0m inntrukket fra torg og gate.

4.2 F/K/T Felt A Kombinerte formål; Forretning/Kontor/Tjenesteyting

Bebyggelsens høyder skal ha maksimumhøyder som angitt på illustrasjon 1 og på plankartet. Det kan bygges utkraging ut mot Brødregata fra 2.etasje og opp til nærmeste regulerte gesims som vist i plankartet (se bestemmelsesområde #utkraging, §7).

Bebyggelsen skal ha tre allment tilgjengelige publikumsinnganger fra henholdsvis Nytorget, Brødregata og smauet o_TO1. Mot Bergelandsgata og smauet o_T1 skal bebyggelsen ha aktiv førsteetasje med minimum 50% transparente og åpne fasader. I førsteetasje mot Nytorget tillates kun åpne fasader og publikumsrettet virksomhet.

Alle volumer skal ha flate tak. Variasjon i fasadeuttrykk skal skapes gjennom nyanser, og ikke bruk av kontrast som virkemiddel. Fasader skal underdeles for å oppnå dimensjoner og proporsjoner tilpasset omgivelsene og ha utforming som danner smyg og varierende dybde i fasadeflatene.

Fasader skal ha hovedmaterialer med kvalitet som stein, tegl eller keramikk. Som tilleggsmaterialer i de tilbaketrukne toppetasjene kan det også tillates metallplater som f.eks. titansink eller kobber. Alle fasadematerialer skal være matte og ha lyse, varme farger. Det tillates ikke reflekterende platekledninger på vegg eller tak. Det tillates solceller integrert i vindusløsningen.
For alle fasadematerialer skal det velges totalløsninger som minimerer det totale klimagassavtrykket til materialet.

Takterrasser tillates kun på tak av 4. og 5 etasje. Disse skal ha transparente rekkverk og være inntrukket minimum 2 meter fra gesims mot torg og gate.
Solcellepaneler tillates kun på tak av 6. etasje med maksimum oppbygning/høyde 60cm. Høyde på solcellepaneler og rekkverk kommer i tillegg til angitt gesims på plankartet.
Tak uten takterrasser skal være grønne med lav vegetasjon.

Det tillates inntil 4.000 $m^2$ BRA forretning. Areal til varelevering regnes ikke med.

Forretning skal ligge på bakkeplan med adkomst fra offentlig gate eller torg. Det tillates også bevertning i førsteetasje mot Nytorget.

Rom for mottak av varer og avfallshåndtering o.l. skal etableres innendørs med atkomst fra o_GT2 (Brødregata).
Utenfor byggegrense i nordvest (mot St. Petri kirke) skal bakkeplan opparbeides i samsvar med ny utforming av Nytorget og være en integrert del av dette.

4.3 N/T1 Felt B Kombinerte formål; Næring og tjenesteyting

*Nybygg:*

Byggets høyder og form er regulert med byggelinjer, møneretning og maksimum møne- og gesims høyder som vist på illustrasjon 1 og på plankartet. Maksimum tillatt takvinkel på nordre del av saltaket er 21,5 grader. Takopplett er tillatt som angitt i bestemmelsesområde #Takoplett 1 og 2 (§7).

I tillegg til næring og tjenesteyting kan bygget inneholde kulturvirksomhet. I 1. etasje mot Nytorget tillates kun publikumsrettet virksomhet. Minimum 80% av fasadene mot Nytorget skal være transparente, og fasadene skal kunne åpnes helt opp.

Bebyggelsen skal ha fire publikumsinnganger, henholdsvis fra Nytorget, Brødregata, smauet o_TO1 og gangarealet f_GG1.

Bygget skal ha saltak og vindusinnsetting som tilpasses, og harmonerer med, tilstøtende trehusrekke i Kongsteinsgata. Fasader skal ha hovedmaterialer av stående trekledning, naturstein, tegl eller keramikk med matt overflate. Det tillates ikke reflekterende platekledninger. Taket skal kles med skifer, takstein(tegl), titansink eller kobber. Det tillates også matte solcellepaneler på hele takflaten. De skal ligge integrert i taket, følge byggets form og ha fargebruk tilpasset omgivelsene.
For tak- og fasadematerialer skal det velges totalløsninger som minimerer det totale klimagassavtrykket til materialet.

Rom for mottak av varer og avfallshåndtering o.lign. skal etableres innendørs med atkomst og oppstilling for bil på tilstøtende gatetun i syd, o_GT2 (Brødregata) og i øst, o_GT1 (Kongsteinsgata).
Utenfor inngangspartiet på østsiden av bygget skal det etableres minst 8 sykkelparkeringsplasser.

*Trehus 1 og 2:*
Husene skal bevares iht. bestemmelser under § 6 Hensynssoner §12-6, Bevaring kulturmiljø H570.

4.4 N/T2 Felt C: Næring/tjenesteyting
Hus 3-6 tillates benyttet til hotell i form av kunstnerresidenser. Det kan også åpnes for håndverksvirksomhet og galleri relatert til kunstnerresidensene dersom dette ikke kommer i konflikt med vernehensynene.
I første underetasje tillates næring/tjenesteyting (utvidelse av Felt B).

Alle hovedhus i eksisterende trehusrekke langs Kongsteinsgata (hus nr.1-6 på plankartet) skal bevares iht. bestemmelser under § 6 Hensynssoner §12-6, Bevaring kulturmiljø H570.

4.5 Uteareal f_UTE
Det skal etableres allment tilgjengelige utearealer på dekke/konstruksjon med minimum 50% blå-grønne arealer med åpen overvannshåndtering, regnbed og egnet vegetasjon.

Vekstmedium for grønne arealer skal være minimum 20-60cm. Arealet skal ha minimum to mellomstore trær (høyde mindre enn 10 meter) med rom for trærnes røtter under bakken.

## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, §12-5 nr.2

5.1 Offentlige og felles anlegg:
Anlegg som er offentlige er følgende:

- Kjøreveg (KV): o_KV1 og o_KV2
- Fortau (FO): o_FO, o_FO1 og o_FO2
- Torg (TO): o_TO1 og o_TO2
- Gatetun (GT): o_GT1 og o_GT2
- Gangareal (GG)
- Sykkelanlegg (SA): o_SA
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG): o_AVG
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller infrastruktur: o_SK

5.2 Fortau (FO)
o_FO1 Avkjørselen fra P-anlegget skal utformes slik at fortau og sykkelfelt er gjennomgående gjennom/over avkjørselen.
o_FO2 Der fortau møter gatetun skal overgangen være sømløs og uten kantsteinskant.

5.3 Torg (TO): o_TO1 og o_TO2
På o_TO1 skal det anlegges en passasje/ smau
Smauet/passasjen skal ha natursteinsmaterialer av god kvalitet og blå-grønne arealer med åpen overvannshåndtering og regnbed med egnet vegetasjon. Vekstmedium for grønne arealer skal være i henhold til norm for utomhusanlegg. Der torg møter gatetun skal overgangen være sømløs og uten kantsteinskant.

Trappen i smauets nordre del skal ha rekkverk, pausereposer og sittebenker.
Det tillates sykkelparkering og annen møblering, men dette må tilrettelegges slik at det ikke kommer i konflikt med tilgjengelighet og torgets offentlige karakter. Plassering og omfang fastsettes i utomhusplan.

På o_TO2 skal bakkeplan opparbeides i samsvar med gatebruksplanen for Nytorget og være en integrert del av dette. Det tillates mindre, lave konstruksjoner som f.eks. møblement og installasjoner for brukerne ifm. inngangen til bygget.

Under bakkeplan tillates næring/tjenesteyting (utvidelse av Felt B) samt offentlig parkeringsanlegg.

5.4 Gatetun (GT): o_GT1 (del av Kongsteinsgata):
Nordre del av Kongsteinsgata skal stenges som gjennomfartsåre og etableres som gatetun. Gatetunet skal utformes som et sambruksareal for gående og syklende, service- og utrykningskjøretøy og varelevering til Felt B.

Gatetunet skal ha mest mulig grad av permeable overflater med materialer av god kvalitet og åpen naturbasert overvannshåndtering, inklusiv takvann fra nye og eksisterende tilstøtende bygg, og regnbed med egnet vegetasjon. Det skal sikres to nye mellomstore trær (høyde mindre enn 10 meter) med rom for trærnes røtter under bakken. Alle nye trær skal ha stammeomkrets over 40 cm ved utplanting.

Det tillates annen møblering, men dette må tilrettelegges slik at det ikke kommer i konflikt med tilgjengelighet og gatetunets offentlige karakter. Plassering og omfang fastsettes i utomhusplan.

Der gatetun møter torg eller fortau skal overgangen være sømløs og uten kantsteinskant.

5.5 Gatetun (GT): o_GT2 (Brødregata):
Vestre del av Brødregata skal stenges som gjennomfartsåre og etableres som et sambruksareal for gående og syklende, service- og utrykningskjøretøy, samt kjøretøy for renovasjon og varelevering. I østre del av Brødregata tillates også gjennomfartstrafikk over hevet felt i forbindelsen mellom Vaisenhusgata og Kongsteingsgata. Kjøretraséen over gatetunet skal markeres med skille i materialitet. Det skal ikke være høydeforskjeller mot gangarealer.

Gatetunet skal ha permeable overflater med natursteinsmaterialer og åpen naturbasert overvannshåndtering, inklusiv takvann fra nye og eksisterende tilstøtende bygg, og regnbed med egnet vegetasjon.

Gatetunet skal ha et stort nytt tre og 9 nye mellomstore trær (høyde mindre enn 10 meter) med rom for trærnes røtter under bakken. Alle nye trær skal ha stammeomkrets over 40 cm ved utplanting.

Der gatetun møter torg eller fortau skal overgangen være sømløs og uten kantsteinskant.

Oppstilling av bil for varelevering og avfallshåndtering kan tillates i området.

Det kan tilrettelegges for inntil 5 biloppstillingsplasser, reservert for politiet sine tjenestebiler.

5.6 Sykkelanlegg (SA): o_SA
Sykkelfelt skal etableres med kantsteinskant mot vei.
Sykkelfelt skal være gjennomgående gjennom/over avkjørselen til Felt A.

5.7 f_GG: Gangareal:
Gangarealet skal være felles for felt B og felt C og være allment tilgjengelig.
På arealet skal det tilrettelegges for innganger til tilstøtende bygg og anlegg. Øvre platå foran inngangene (kote 15,3) kan ikke trekkes ut langs sørfasaden til hus 2. Arealet skal ha trapp ned til gateplan mellom hus 2 og 3. Trappen skal ha rekkverk og pausereposer, og en utforming som er i tråd med trehusenes størrelse, stil, materialbruk og plassering. Mellom trehus 3 og 4 skal det være rampe.

5.8 Annen veggrunn – grøntareal (AVG): o_AVG
Arealet skal være blå-grønt, med 5 nye trær (høyde mindre enn 10 meter), åpen naturbasert overvannshåndtering, inklusiv takvann fra nye og eksisterende tilstøtende bygg, og regnbed med egnet vegetasjon.

Trærne skal være av samme art og det skal sikres rom for trærnes røtter under bakken.
Trærne skal ha stammeomkrets over 40 cm ved utplanting.

5.9 Kombinerte formål for samferdselsanlegg: o_SK
På arealet tillates torg (på bakkeplan) og underjordisk kobling/kulvert (under bakkeplan). Torgarealer skal opparbeides i samsvar med ny utforming av Nytorget og være en integrert del av dette. Kobling/kulvert under bakken skal tilrettelegge for direkte atkomst fra Nedre Torg (Nytorget) til kjellerarealer under Felt B på C11.

## § 6 Hensynssoner §12-6

Bevaring kulturmiljø H570
Hus 1-6 tillates ikke revet. Bebyggelse skal bevares gjennom rehabilitering av byggenes hovedkonstruksjoner inkl. skorsteiner og tilbakeføring av eksteriør. Husene skal istandsettes med hensyn til sine respektive byggestiler og opprinnelige materialbruk.

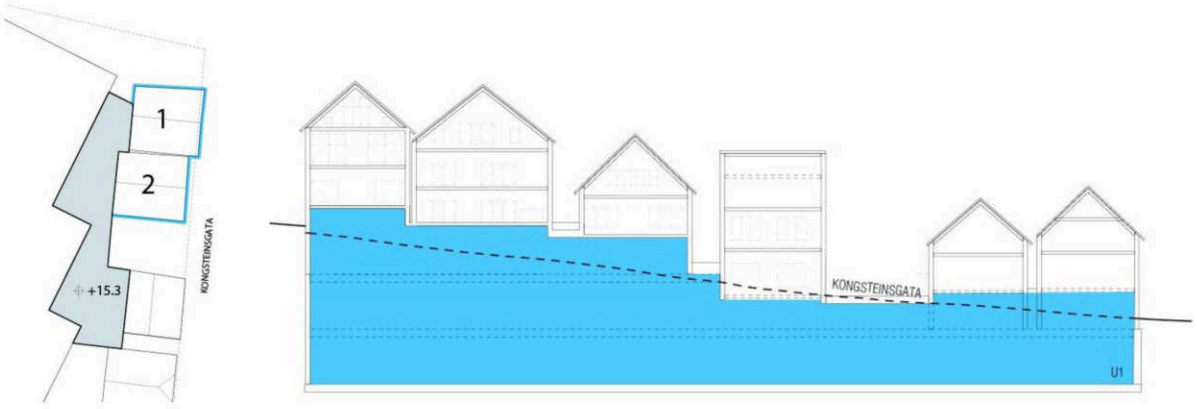
Hus 1 og 2 tillates flyttet frem til gatelivet, men eksisterende forskyvninger mellom husene skal videreføres i ny plassering.

Høyde på nytt terreng mellom nybygg og trehus 3, 4, 5 og 6 skal etableres under 1 etg. gulv inne/ vannstokk.
Hus 1 og 2 kan inngå i nybygg i vest over 1 etg. gulv inne opp til regulert høyde på plankart som vist på prinsippillustrasjon 2. Fasader markert med blå strek på illustrasjonen skal rehabiliteres og tilbakeføres.

I overgangen mellom nytt og gamle bygg (hus 1 og 2) skal de originale laftekonstruksjonene og ytterveggene med fasadekledning i størst mulig grad tas vare på inn mot nybygget.

Utforming gjøres i samråd med Byantikvar.

Det tillates sammenkobling av trehusenes sokkel-/kjellernivåer som vist på prinsippillustrasjon 3. Det tillates mindre justeringer av opprinnelige dør- og vindusåpninger i sokkeletasjer i samråd med Byantikvar. Høyde på synlig sokkeletasjer over bakken skal være lik som i dag.




*Prinsippillustrasjon 2 (t.v.) og 3 (t.h.).*

Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende.

Originale bygningselementer som vinduer, dører, gerikter, fasadekledning og taktekkingsmateriale, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.

Husene tillates flyttet midlertidig vekk. Demontering av laftekassene tillates i utgangspunktet ikke. For grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av en eventuell

demontering. Metode og prosesser for alle faser (kartlegging, eventuell demontering, flytting, lagring mm) skal gjøres i samarbeid med byggesak.

Frisikt H140
Eventuelle sikthindringer ifm. utkjøring av parkeringsanlegget skal ikke skal være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå innen sikttrekanten markert på plankartet.

Båndleggingssone etter lov om kulturminner, nåværende H730
Bestemmelsene i Kommuneplanen er gjeldende.

## § 7 Bestemmelsesområder §12-7

Bestemmelsesområde #Utkraging
Området viser tillatt avgrensing av utkragning av bebyggelse på Felt A. Minstekrav til fri høyde under utkraging er 4 meter, og utkragingen skal ikke understøttes av søyler.

Bestemmelsesområde #Takopplett
Innenfor bestemmelsesområdene #Takopplett 1 og #Takopplett 2 tillates takopplett på inntil 38% av hvert bestemmelsesområde.
Takopplett 1 skal ikke overstige bredde 5,5m x høyde 4,5m og ikke kaste skygge på Nytorget 21.mars kl.12:00.
Takopplett 2 skal ikke overstige bredde 9,0m x høyde 4,5m.

Bestemmelsesområde #Trafo
Grensene viser plassering av nettstasjoner på felt A (#Trafo 1) og felt B (#Trafo 2).
Disse skal integreres i bebyggelsen. Det skal være fri tilgang fra o_FO1 til #trafo1 og fra o_GT2 til # trafo 2.

Bestemmelsesområde #underetasjer
Bestemmelsesområdet viser avgrensning av underetasjene. U1 kan inneholde funksjoner knyttet til virksomhetene på felt A og B. Underetasjene skal i hovedsak brukes til parkeringsanlegg. Det tillates tekniske rom i alle underetasjer. Areal som ikke kan nyttes til parkering tillates annen bruk tilknyttet virksomhetene ellers.

## § 8 Rekkefølgekrav

- Før det kan gis tillatelse til riving av politikammeret skal første igangsettingstillatelse foreligge.

- Før det kan gis tillatelse til riving av politikammeret skal det foreligge en plan for hvordan kunstverket i trapperommet skal demonteres, flyttes og lagres i anleggsfasen.

- Før riving og igangsetting på Felt A skal midlertidig tilgang i byggefasen til infrastrukturkulvert ved Bergelandsgata (via nedstigningstårn) være sikret.

- Før riving av eksisterende nettstasjon på C11 kan utføres skal midlertidig/ny løsning være sikret.

- O_GT1 (gatetun Kongsteinsgata) skal opparbeides samtidig med delfelt B og være ferdigstilt senest ved delfeltets brukstillatelse.

- O_GT2 (gatetun Brødregata) skal opparbeides samtidig med delfeltene og være ferdigstilt langs hvert delfelt senest ved brukstillatelse for delfeltet.

- O_AVG (Kongsteinsgata) skal opparbeides samtidig med delfelt B og være ferdigstilt senest ved delfeltets brukstillatelse.

- Fortau o_FO1 og o_F2 skal opparbeides før første brukstillatelse
- o_TO1 skal være opparbeidet før siste brukstillatelse
- Ved trinnvis utbygging: Før første nybygg kan tas i bruk skal alle ubebygde arealer i resten av kvartalet (innenfor området avgrenset av #underetasjer) være midlertidig opparbeidet for opphold, ferdsel og adkomst til alle innganger fram til neste byggetrinn igangsettes.

- Før ferdigattest kan gis for nybygg på felt B skal alle trehusene være tilbakeført og istandsatt.

- Tilkomstarealet langs nord- og nordvestsiden av planområdet (del av o_T1 i gatebruksplanen) skal være sikret opparbeidet før rammetillatelse kan gis.

- Overvannstiltak i o_PA1 (i gatebruksplanen) skal være sikret opparbeidet før rammetillatelse kan gis.

- Stasjon for bysykler skal være etablert på eller i nærheten av planområdet før det kan gis brukstillatelse.

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601069767
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 964965226 | STAVANGER KOMMUNE | Postboks 8001, 4068 STAVANGER |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 993290300 | TOTALEN STAVANGER AS | | Håbakken 85, v/Kjell Knutsen, 4355 KVERNALAND |

## Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 1103 | 55 | 1406 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 257256
- 1 APR 2011
STATENS KARTVERK
Lise Meretne W. Flakkerud

MTR

# Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

| Rekvirentens navn | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|
| Kjell Knutsen | Tinglyst 01.04.2011 dokument. 257256 |
| Adresse: Håbakken85 | |
| Postnr.: 4355 Poststed: Kvernaland | |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr. | |

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

## 1. Eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1103 | Stavanger | 55 | 1406 | | 3 og 4 |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 993290300 | Totalen Stavanger AS Snr. 3 og 4 | |

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 21 MAR 2011
S.nr. 11/3888 J.nr. 20407/11
Avd. KB Arkivkode L36 55/1406

## 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 | | 0 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 64 | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 44 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: | = nevner:

## 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.

Teller i
Eierbrøken for snr. 3 er endret fra 44 til 64 og
" " 4 " 64 " 44 Dette skyldes feilskriving i opprinnelig seksjonering.
Endringen medfører ingen verdiforskyving . Fellesarealene blir ikke berørt.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 16/3-11 | Kjell Knutsen |

## 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 avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått 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 mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for 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 for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| 28/3 -2011 | Kjell Knutsen<br>KJELL KNUTSEN | |

MTR

# Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

| Rekvirentens navn | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|
| Kjell Knutsen | Tinglyst 01.04.2011 dokumentnr. 25725b |
| Adresse: Håbakken85 | |
| Postnr.: 4355 Poststed: Kvernaland | |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr. | |

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

## 1. Eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1103 | Stavanger | 55 | 1406 | | 3 og 4 |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 993290300 | Totalen Stavanger AS Snr. 3 og 4 | |

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet Dato: 21 MAR 2011 S.nr. 11/3888 J.nr. 20407/11 Avd. KB Arkivkode L36 55/1406

## 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 | | 0 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 64 | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 44 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: = nevner:

## 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.

Teller i
Eierbrøken for snr. 3 er endret fra 44 til 64 og
" " 4 " 64 " 44 Dette skyldes feilskriving i opprinnelig seksjonering.
Endringen medfører ingen verdiforskyving . Fellesarealene blir ikke berørt.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 16/3-11 | Kjell Knutsen |

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering** 8)

☐ 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 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|
| 55 | 1406 | | 3 og 4 | Stavanger |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 29.03.2011 | May-Tove Rasseid<br>STAVANGER KOMMUNE<br>KULTUR OG BYUTVIKLING<br>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 skal 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.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 01.04.2011
dokumentnr. 257256

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| | |

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 05 JAN 2011
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601010371
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 964965226 | STAVANGER KOMMUNE | Postboks 8001, 4068 STAVANGER |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 971080558 | STAVANGER TOTALAVHOLDSFORENING | | Vaisenhusgata 5, 4012 STAVANGER |
| 993290300 | TOTALEN STAVANGER AS | | Håbakken 85, v/Kjell Knutsen, 4355 KVERNALAND |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 1103 | 55 | 1406 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 | 55 | 1406 | 0 | 1 | 240 / 1021 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1103 | 55 | 1406 | 0 | 2 | 260 / 1021 | Næringseksjon | Ja | Nei |
| 1103 | 55 | 1406 | 0 | 3 | 44 / 1021 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 1103 | 55 | 1406 | 0 | 4 | 64 / 1021 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 1103 | 55 | 1406 | 0 | 5 | 147 / 1021 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1103 | 55 | 1406 | 0 | 6 | 121 / 1021 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1103 | 55 | 1406 | 0 | 7 | 145 / 1021 | Næringseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1028 219
29 DES. 2010
STATENS KARTVERK
Lise Merethe W. Blakkisrud

MTR

# Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

| Rekvirentens navn | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|
| Kjell Knutsen | Tinglyst 29.12.2010 dokumentnr: 1028219 |
| Adresse: Håbakken85 | |
| Postnr.: 4355 Poststed: Kvernaland | |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr. | |

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

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet Dato: 17 JUNI 2010 S.nr. 10/6954 J.nr. 376066/10 Avd. KB Arkivkode 4.36 55/1406

## 1. Eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1103 | Stavanger | 55 | 1406 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 993290300 | Totalen Stavanger AS | 6/7 |
| 971080558 | Stavanger Totalavholdsforening | 1/7 |

## 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 | N | 240 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | N | 260 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 44 | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 64 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | N | 147 | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | N | 121 | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | N | 145 | | 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: 1021 = nevner: 1021

## 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.

Hjemmel : Snr. 1 - 6 = Totalen Stavanger AS
" " 7 = Stavanger Totalavholdsforening

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 15/6-10 | Kjell Knutsen Astrid Tønnesen Tvedt |

## 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 avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått 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 mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for 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 for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Stavanger 15/6-10 | Martin Johan Svingstad<br>Harald Johnsen<br>Astrid Emmerhoff | |

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering** 8)

☐ 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 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|
| 55 | 1406 | | | Stavanger |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 10.12.2010 | May-Tove Rasseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN |

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 JUNI 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for 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 skal 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.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 29.12.2010
dokumentnr. 1028219

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| | |

# OPPLØSNING AV SAMEIE - HJEMMELSERKLÆRING

| Undertegnede: | Fødselsnummer (11 siffer) |
|---|---|
| A Totalen Stavanger AS | |
| B Stavanger Totalavholdsforening | |
| C | |
| D | |

som sammen eier gnr. 55 , bnr. 1406 i Stavanger kommune

bestemmer herved at sameiet oppløses slik at:

Totalen Stavanger AS blir eneeier av gnr. 55 , bnr. 1406 , snr. 1 - 6

Stavanger Totalavholdsforening blir eneeier av gnr. 55 , bnr. 1406 , snr. 7

_____ blir eneeier av gnr. , bnr. , snr.

_____ blir eneeier av gnr. , bnr. , snr.

Beskaffenhet:

[x] Bebygd [ ] Ubebygd

Bruk av grunn:

[x] Bolig [ ] Fritid [x] Forretning/kontor [ ] Industri [ ] Landbruk [ ] Off. vei [ ] Annet

Type bolig:

[ ] Frittl. enebolig [ ] Tomannsbolig [ ] Rekkehus/kjede [ ] Blokkleilighet [x] Annet

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 JUNI 2010
S.nr. 10/6954 J.nr. 37606/10
Avd. ..... Arkivkode .....

Sivil status (sett kryss):

| A | B | C | D | |
|---|---|---|---|---|
| [ ] | [ ] | [ ] | [ ] | Jeg er ugift |
| [ ] | [ ] | [ ] | [ ] | Jeg er gift/reg. partner og ektefelle/partner har samtykket i oppløsningen |
| [ ] | [ ] | [ ] | [ ] | Jeg er gift/reg. partner, men eiendommen er ikke felles bolig for meg og ektefelle/partner |

**VED OPPLØSNING AV SAMEIET SKJER DET INGEN VERDIFORSKYVNING SOM MEDFØRER DOKUMENTAVGIFT**

Stavanger, den 15/6 - 2010

A Kjell Kvalheim
underskrift (A)
Totalen Stavanger AS
ektefelle (A)

B Astrid Synnøve Torset
underskrift (B)
Stavanger Totalavholdsforening
ektefelle (B)

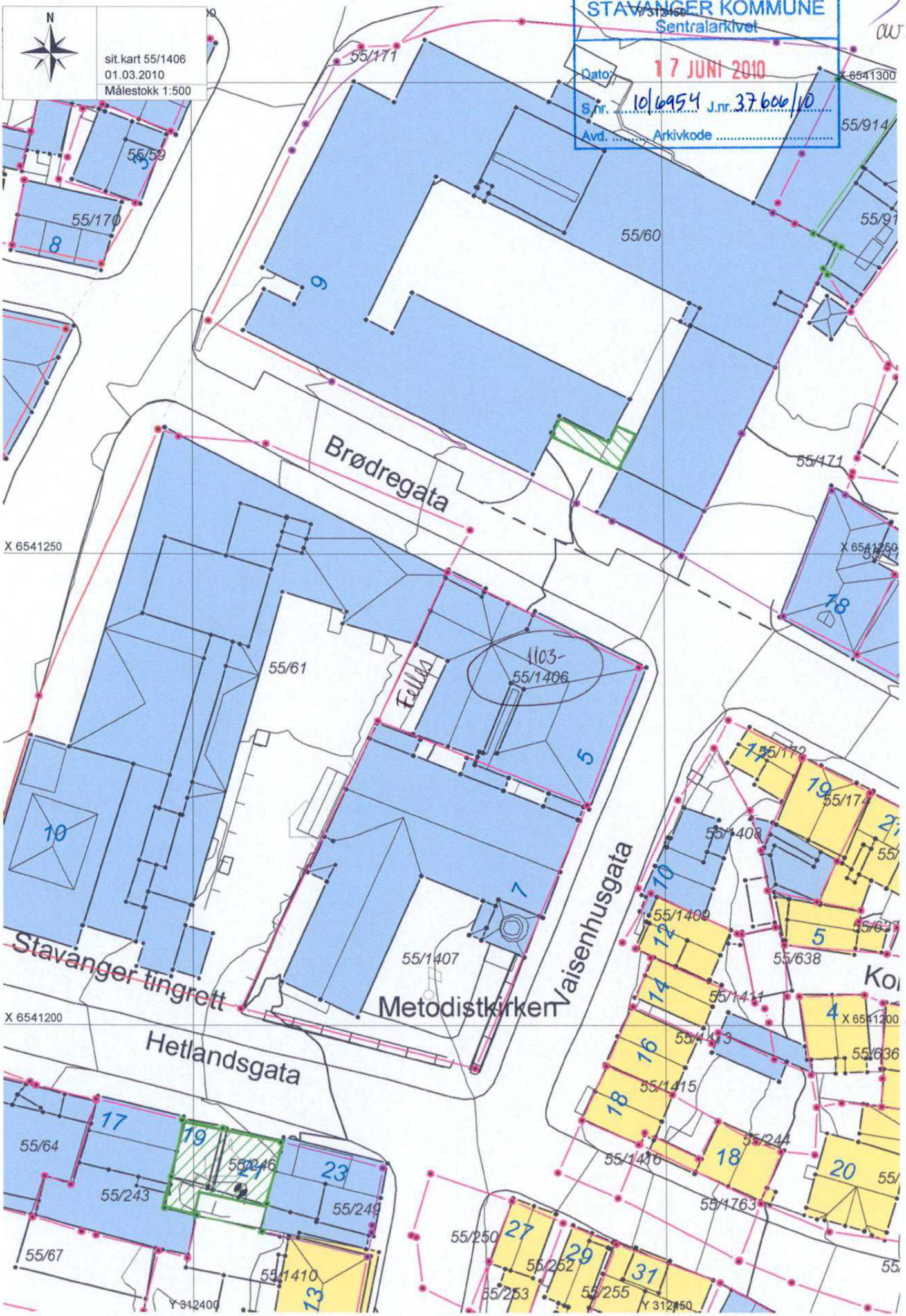
C Martin Johan Serigstad
underskrift (C)
Totalen Stavanger AS
ektefelle (C)

D Harald Johnsen
underskrift (D)
Stavanger Totalavholdsforening
ektefelle (D)

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

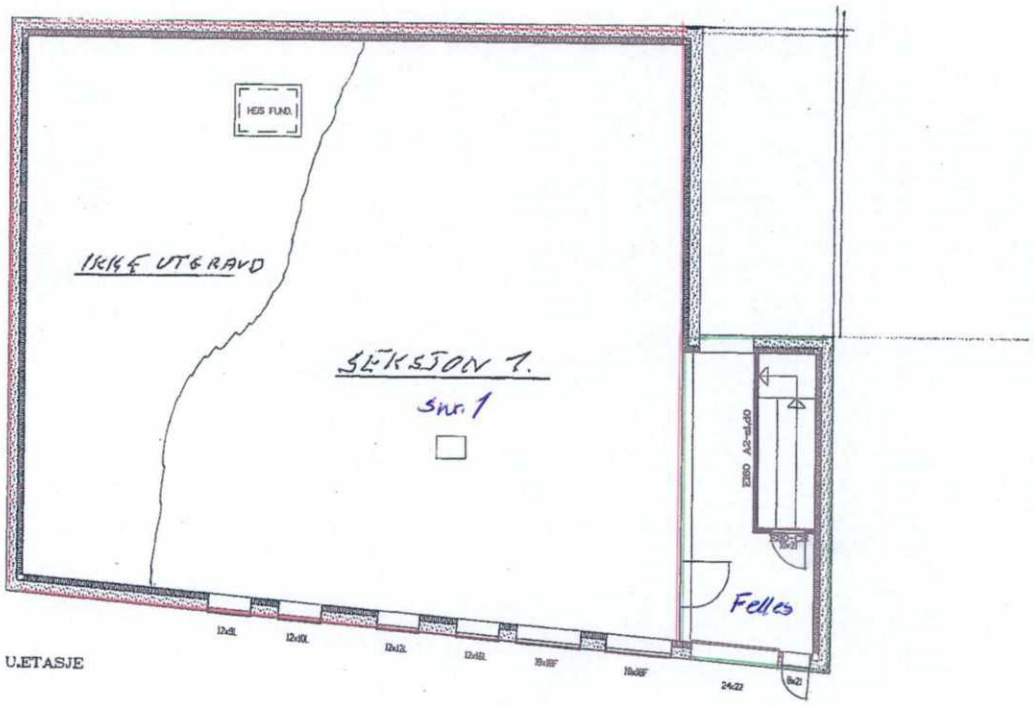
1 Elsa Olsen-Hagen
underskrift (1)
ELSA OLSEN-HAGEN
m/maskin eller blokkbokstaver (1)
REKTOR BERNTSENSGT. 12 A 4022 STAVANGER
adresse (1)

2 Elfrid Braut Knutsen
underskrift (2)
ELFRID BRAUT KNUTSEN
m/maskin eller blokkbokstaver (2)
HÅBAKKEN 85 4355 KVERNALAND
adresse (2)


N
sit.kart 55/1406
01.03.2010
Målestokk 1:500
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 JUNI 2010
S.nr. 10/6954 J.nr. 37606/10
Avd. Arkivkode
5
aw 5
55/171
55/59
55/170
55/60
55/914
55/91
Brødregata
X 6541250
55/61
1103-
55/1406
Fellen
5
10
7
55/1407
Stavanger tingrett
Metodistkirken
Vaisenhusgata
X 6541200
Hetlandsgata
55/64
17
19
55/246
21
23
55/243
55/249
55/67
55/1410
13
Y 312400
55/1408
55/1409
55/1411
55/1413
55/1415
55/1416
55/244
55/1763
55/250
27
55/252
29
31
55/253
55/255
Y 312450
55/638
55/636
20

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 JUNI 2010
S.nr. 10/6954 J.nr. 376080/10
Avd. ..... Arkivkode .....

1103 - Gnr. 53 bnr. 1406




U.ETASJE

IKKE I MÅLESTOKK

| | | | |
|---|---|---|---|
| C | REV. | S.VIBL | 31.08.09 |
| B | REV. | S.VIBL | 24.06.09 |
| A | REV. | S.VIBL | 22.06.09 |
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |

TILTAKSHAVER : TOTALEN STAVANGER
BYGGEPLASS : WAISENHUSGATEN 6. STAVANGER
TEGNTYPE : PLAN U. ETG

MÅLESTOKK
DATO 12.08.09
TEGN. BJS
KONTR.

ARKITEKT | KONSULENT
PROSJEKT NR. TOTAL
TEGN. NR. 01

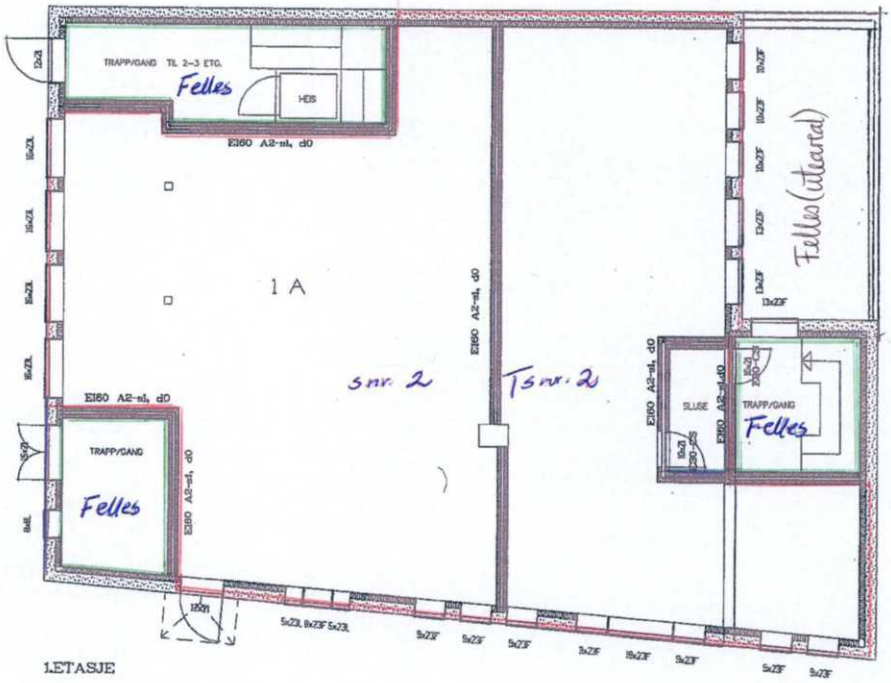
HUSTYPE OMBYGGNING

BEARBEIDET AV
Norsk Byggplan as
Tlf. 51 78 79 80
Fax. 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

4) av 5

1103 - gnr. 55, bnr. 1406




1.ETASJE

IKKE I MALESTOKK

| | | | |
|---|---|---|---|
| C | REV. | S.VBL. | 31.08.09 |
| B | REV. | S.VBL. | 24.06.09 |
| A | REV. | S.VBL. | 22.06.09 |
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |

TILTAKSHAVER : TOTALEN STAVANGER
BYGGEPLASS : WAISENHUSGATEN 5, STAVANGER
TEGN.TYPE : PLAN 1. ETG

MALESTOKK
DATO 12.06.09
TEGN. BJS
KONTR.

ARKITEKT | KONSULENT
PROSJEKT NR. TOTAL
TEGN. NR. 02
HUSTYPE OMBYGGNING

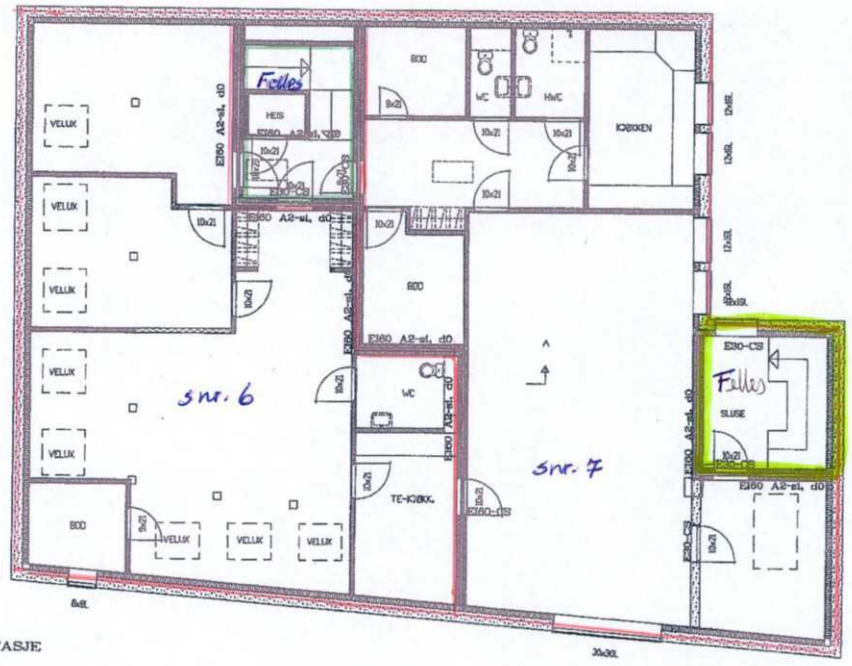
©Norsk Byggplan as
BEARBEIDET AV
Tlf. 51 78 79 80
Fax. 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

4) av 5

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 JUNI 2010
S.nr. 10/6954 J.nr. 376016/10
Avd. ..... Arkivkode .....

1103 - gnr. 55, bnr. 1406




3.ETASJE

ALLE MÅL ER CA.
MÅ KONTROLL. PÅ STEDET

IKKE I MÅLESTOKK

| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|
| C | REV. | S.VBL | 31.03.09 |
| B | REV. | S.VBL | 24.08.09 |
| A | REV. | S.VBL | 09.10.09 |

TILTAKSHAVER : TOTALEN STAVANGER
BYGGEPLASS : WAISENHUSGATEN 5. STAVANGER
TEGN.TYPE : PLAN 3. ETG

MÅLESTOKK
DATO 09.09.09
TEGN. BVB
PROSJ. NR. TOTAL
TEGN. NR. 04

ARKITEKT | KONSULENT

HUSTYPE OMBYGGNING

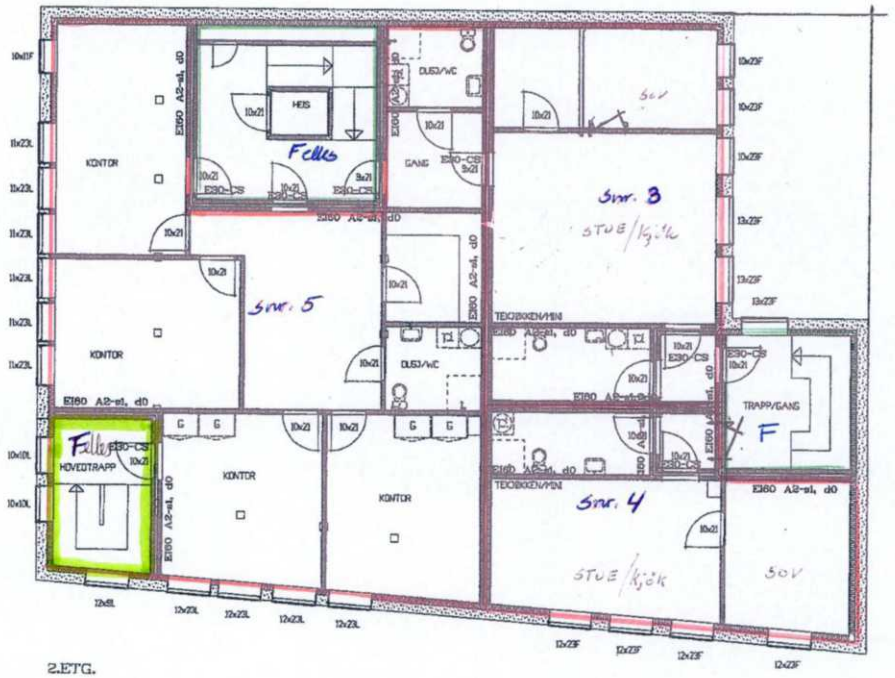
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

©Norsk Byggplan as

3) av 5

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 JUNI 2010
S.nr. 10/6954 J.nr. 376016/10
Avd. ..... Arkivkode .....

1103 - gnr. 55, bnr. 1406




2.ETG.

ALLE MÅL ER CA.
MÅ KONTROLL. PÅ STEDET

IKKE I MÅLESTOKK

| | | | |
|---|---|---|---|
| C | REV. | S.VØL | 31.08.09 |
| B | REV. | S.VØL | 24.06.09 |
| A | REV. | S.VØL | 22.06.09 |
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |
| TILTAKSHAVER : | TOTALEN STAVANGER | MÅLESTOKK | DATO 12.06.09 |
| BYGGEPLASS : | WAISENHUSGATEN 5. STAVANGER | | TEGN. BJS |
| TEGN.TYPE : | PLAN 2. ETG | | KONTR. |
| ARKITEKT | KONSULENT | PROSJEKT NR. | TEGN. NR. |
| | | TOTAL | 03 |
| HUSTYPE | OMBYGGNING | BEARBEIDET AV | |

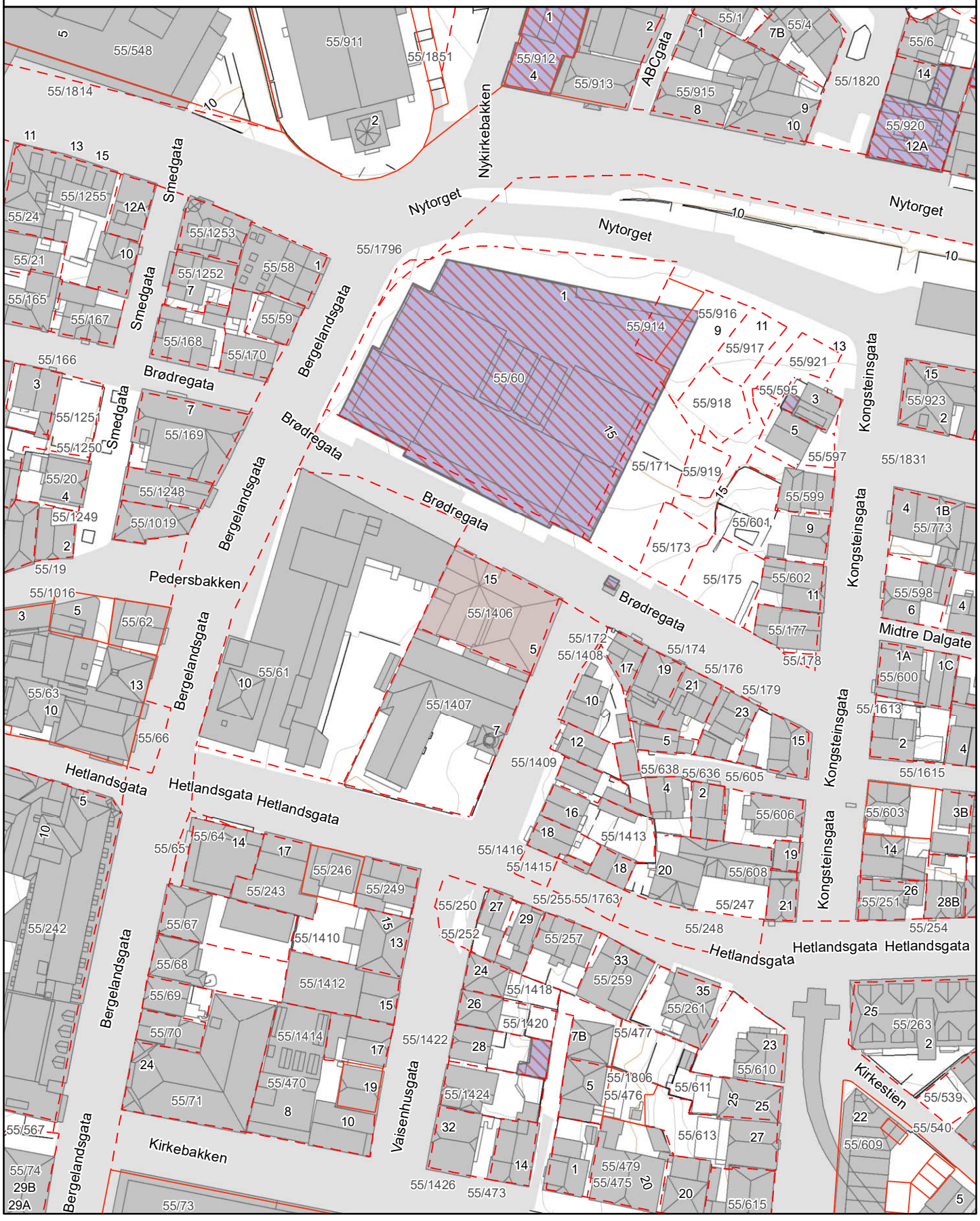
©Norsk Byggplan as
Tlf. 51 78 79 80
Fax. 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1406/0/4
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**



# Brødregata 15

Nabolaget Stavanger sentrum/Blåsenborg/Nytorget - vurdert av 151 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Storhaug skole (1-7 kl.)<br>274 elever, 19 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Nylund skole (1-7 kl.)<br>403 elever, 19 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Våland skole (1-7 kl.)<br>479 elever, 22 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| St. Svithun skole (8-10 kl.)<br>442 elever, 27 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Kannik skole (8-10 kl.)<br>677 elever, 36 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Bergeland videregående skole<br>700 elever | 4 min<br>0.3 km |
| Stavanger katedralskole<br>375 elever | 6 min<br>0.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Klubbgata<br>Totalt 9 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 8 min<br>0.6 km |
| Stavanger Sola | 18 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| St. Svithun barnehage (1-5 år)<br>42 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Nymansveien barnehage (1-5 år)<br>44 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Solvang barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 14 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Klubbgata | 3 min |
| Kiwi Magasin Blå | 4 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Arkaden Torgterrassen | 2 min |
| Vitusapotek Svanen - Stavanger | 3 min |
| Verksgata Vinmonopol | 4 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kyviksmarka | 6 min |
| Storhaug skole | 7 min |
| ICON Stavanger | 7 min |
| SATS Herbarium | 10 min |

«Vakreste gata i sentrum!»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

—

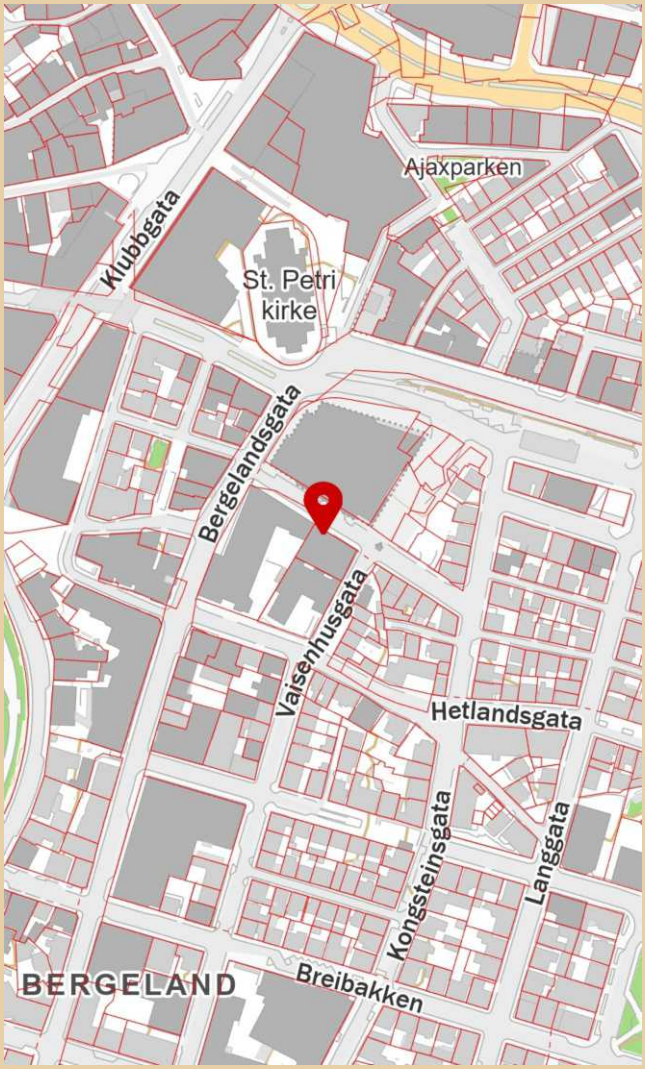
**Uteliv**
Bra 75/100

—

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 74/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss




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

# 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:**
Brødregata 15, 4012 Stavanger
Gnr. 55, Bnr. 1406, Snr. 4, Stavanger kommune.

**Oppdragsnummer:**
317260039


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Galleri

**Saksbehandler:** Nikolai Tvedt

**Telefon / Mobil:** 51 52 62 00 / 414 94 331

**E-post:** nikolai.tvedt@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.

---