PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

NEDRE BANEGATE 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Regulering og bestemmelser

Ferdigattest

Tegninger

Seksjonering

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nedre Banegate 20, 4014 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 184, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 06.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1028 **Referansenummer:** FA5913

Foretak: TAKST-KOMPANIET 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.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er i normal stand, med normal slitasje som beskrevet i rapport.
Oppgraderinger og vedlikehold må påberegnes.
Registrerte tilstandsgrader har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrager er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.
Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene.
Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.
TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.
Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1877

UTVENDIG Gå til side

Tegeltakstein.
Nedløp og beslag.
Trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende kledning.
Det er plater, lekter og musebånd der det er tatt prøver.

Malte trevinduer.
Malt hovedytterdør.
Balkong ut fra ytterdøren, ca. 4 m².
Sarnafil-duk under treplating.
Utvendige trapper med fliser.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv.
Malte plater på vegg og tak.
Knirk og ujevnheter forekommer, noe som er normalt med tanke på alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Laminat er noe løs i overganger/skjøter.
Det ble målt opp mot 1 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.
Malte dører med speil.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Fliser på gulv og vegg.
Varmekabler i gulvet, som ikke var skrudd på under befaringen.
Dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Malte plater i tak.
Det er ikke kontrollert fall på hele gulvet, da det er montert bereder i hjørnet og vaskemaskin.
Plastsluk med synlig belegg under klemring.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2010 med lyse fronter/dører.
Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn, platetopp og avtrekk over.
Overflater funnet i orden.
Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er dårlig effekt av avtrekket på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør-i-rør) som er besiktiget i vannfordelerskap, uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.
Avløpsrørene er utført i plast og er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.
Naturlig ventilasjon.
Det mangler ventiler i vegger og vinduer i leiligheten.
Det er kun lokalisert en veggventil på soverommet.
Sprinkleranlegg.
Anlegget er ikke kontrollert eller testet. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder.
Varmtvannstanken var avstengt og derfor ikke tilgjengelig for kontroll.
Elektrisk anlegg fra 2010.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

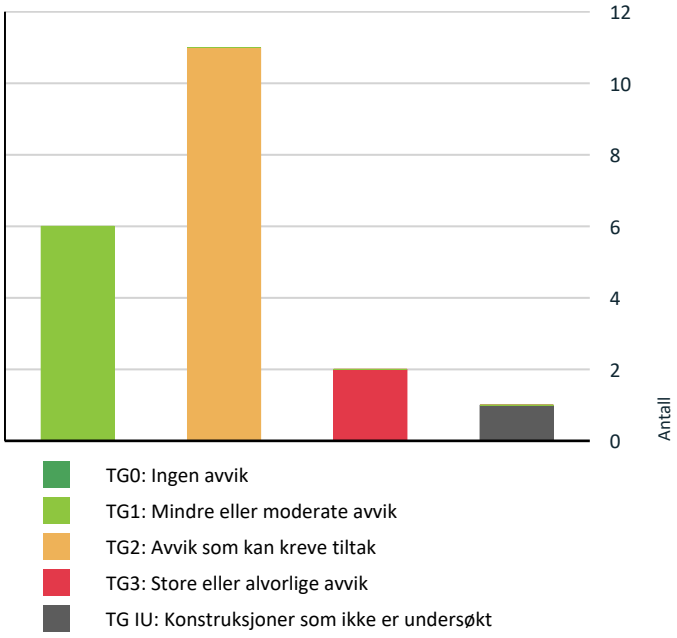
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

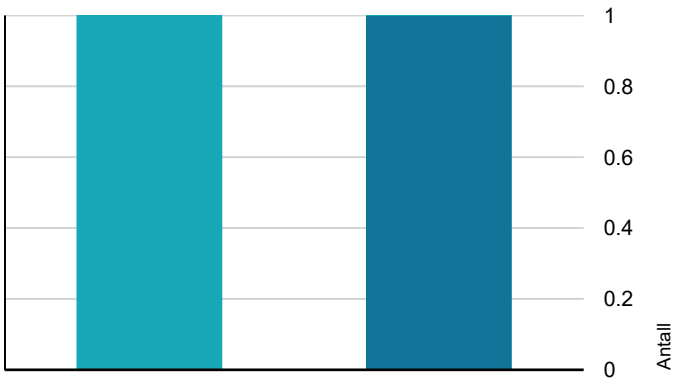
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1877

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

Tilbygg / modernisering

2010	Ombygging	Igangsettingstillatelse 02.12.2010 og ferdigattest 18.01.2012

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med isolerglass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Treverket i enkelte av vinduene er mettet med vann.
Det er registrert svertesopp på innsiden av vinduene.
Svertesoppen er observert på innsiden av vindusrammene på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Treverket i vinduene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktskader og råteutvikling.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse, for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det er påvist forhøyede fuktverdier i vinduer. Fuktmålingene er utført med MMS 3 Protimeter.







TG 2 Dører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

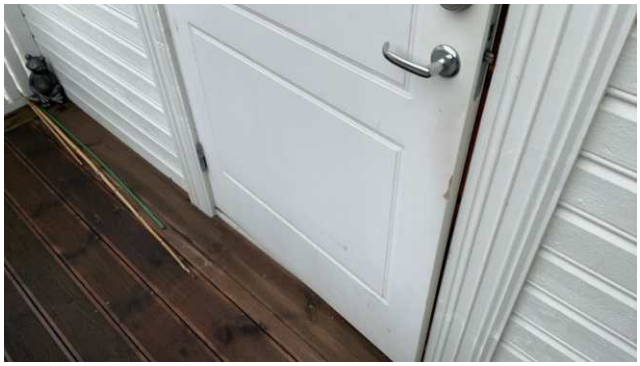
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler beslag under ytterdøren.
Dørbladet er slitt og har et hakk i siden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres beslag under ytterdøren for å beskytte terskelen mot fukt og redusere risikoen for råte og ytterligere slitasje.
Manglende beslag kan føre til økt fuktinntrengning og skade på dørterskel og omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra ytterdøren, ca. 4 m².
Sarnafil-duk under treplating.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulv fra 2024.
Malte plater på vegg og tak.
Knirk og ujevnheter forekommer, noe som er normalt med tanke på alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert riss i overgangen mellom vegg og tak.
Laminatgulvet gir etter noe i skjøtene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss i overgangen mellom vegg og tak bør utbedres for å forhindre videre sprekkdannelser og for å opprettholde overflatens estetiske og tekniske kvalitet.

Laminatgulvet bør ettersees og eventuelt utbedres i skjøtene for å unngå ytterligere bevegelse, som kan føre til økt slitasje og skade på gulvet over tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble målt opp mot 1 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører med speil.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres nødvendige tiltak på de aktuelle dørene for å sikre funksjonalitet og forhindre videre slitasje.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelt behov for utskifting på sikt.



Hakk i karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg.
Varmekabler i gulvet, som ikke var skrudd på under befaringen.
Innredning med servant.
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg.
Malte plater i tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

• Overflater må rengjøres.
• Fuger bør skiftes ut.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Overflater bør rengjøres for å fjerne svertesopp.

Riss og sprekker i fuger og fliser bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Fliser med bom bør vurderes utbedret eller skiftet ut, da hulrom under flisene øker risikoen for at flisene sprekker eller løsner over tid.









ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, som ikke var påslått under befaringen.
Det er ikke kontrollert fall på hele gulvet, da det er montert bereder i hjørnet og vaskemaskin.
Alle fliser er derfor ikke kontrollert med tanke på tilgjengelighet på gulvet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

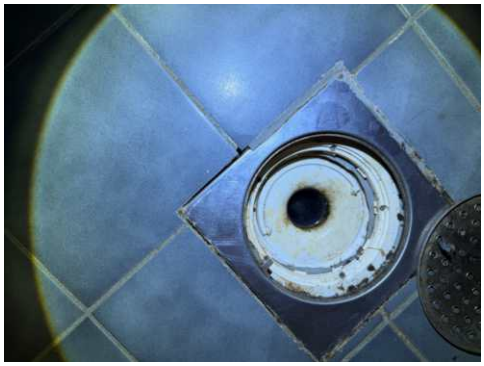
Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut, og fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget eller byttes.

Fallforhold til sluk må utbedres for å sikre korrekt avrenning og forhindre vannansamling utenfor sluk, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannlekkasjer, fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig belegg under klemring.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Slukrist er løsnet fra fliser og fuger, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales utbedring for å sikre tett overgang mellom sluk, fliser og fuger.
Ved overflatefuktsøk er det registrert utslag på gulvet, noe som indikerer at vann trenger inn under flisene og vandrer oppå membranen, slik at flisene mettes med vann.

Konsekvens/tiltak

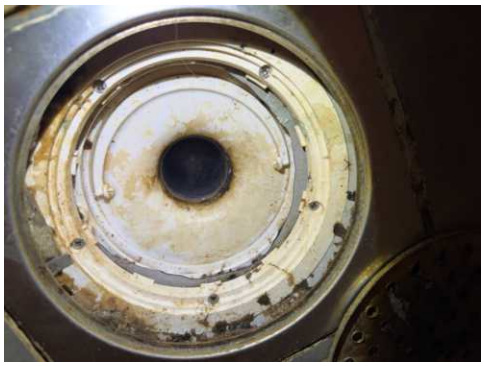
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
• Andre tiltak:

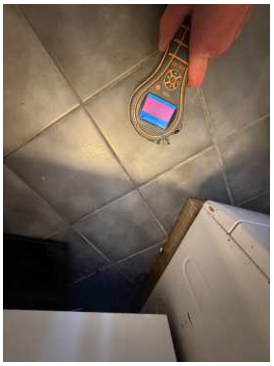
Sluket bør utbedres slik at det oppnås en tett overgang mellom sluk, fliser og fuger, for å unngå lekkasjer og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

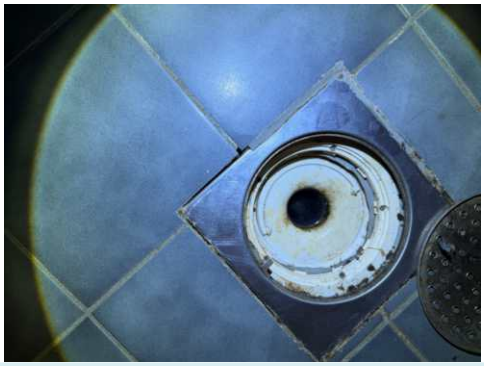
Manglende tilgang til sluk for inspeksjon øker risikoen for at eventuelle lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende følgeskader.

Registrert fukt under flisene indikerer at vann trenger inn under overflaten, noe som kan medføre ytterligere skade på membran og underliggende konstruksjon dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett/dører og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling på siden av vasken og i bunnen ved varmtvannsberederen. Dette indikerer fuktskader som bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre fuktskadene ved å reparere eller skifte ut skadet innredning.
Dette bør gjøres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for mugg- og råteskader, samt forringelse av innemiljøet.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2011 med lyse fronter/dører.
Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, steikeovn, platetopp og avtrekk over.
Overflater funnet i orden.
Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

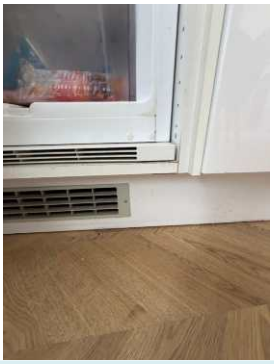
Svelling i bunnplate under Kjøl/frys.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon (waterguard) ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.

Svelling i bunnplate under kjøl/frys bør undersøkes nærmere, og eventuelt byttes ut for å hindre videre skade og mulig utvikling av råte eller mugg.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har dårlig avtrekk, noe som reduserer effektiviteten av ventilasjonen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet for å sikre god ventilasjon og optimal funksjon av avtrekket.
Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima og redusert effekt av kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) som er besiktiget i vannfordelerskap, uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast og er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.
Det mangler ventiler i vegger og vinduer i leiligheten.
Det er kun lokalisert en veggventil på soverommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sprinkleranlegg.
Anlegget er ikke kontrollert eller testet. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken var avstengt og derfor ikke tilgjengelig for kontroll.



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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra 2011.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

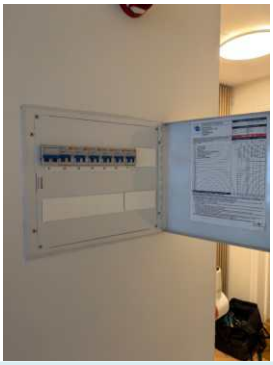
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, noe som kan utgjøre en helserisiko for brukerne av bygget.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

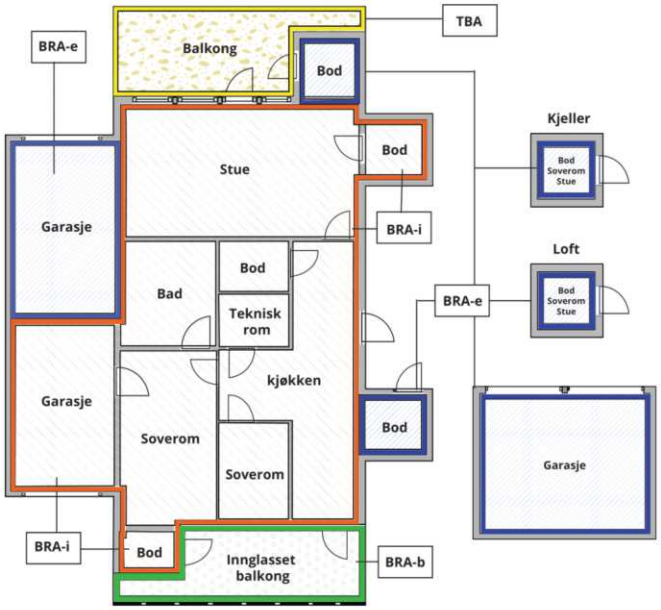
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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)**
Etasje	41	5		46	4
SUM	**41**	**5**			**4**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom	Bod	

Kommentar

Bod i kjeller: 4,82m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ene soverommet er noe mindre en dagens krav og mangler ventilasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	184		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Banegate 20

Hjemmelshaver
Mora Cindy Vanessa Londono

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Verven/Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	

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

Det er ikke flyttet på inventar som er for stort eller tungt til å flyttes. Alle flater og konstruksjoner er derfor ikke fullt ut tilstandsvurdert, og skjulte forhold bak inventar er ikke kontrollert.

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Banegate 20, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **31.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277116**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4477103**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **184**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **41,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **164,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **145,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 976 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260071

Selger 1 navn
Cindy Vanessa L Mora

Gateadresse
Nedre Banegate 20

Poststed	Postnr
STAVANGER	4014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260071

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260071

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 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)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260071

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cindy Mora	4ea68905243f7527d3388 6d109dca3bbefdc213f	20.04.2026 15:40:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260071

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.04.2026 10:58

Eiendom 1103-52/184/0/3

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	02.02.2012	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	52	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	184	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	3	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nedre Banegate 20	4014 Stavanger	Strømsteinen	Storhaug	St. Johannes

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.02.2012	Seksjonering	1103-52/184	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	4477103			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	288/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1877	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	288/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	104	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	75	4	1	1	Kjøkken

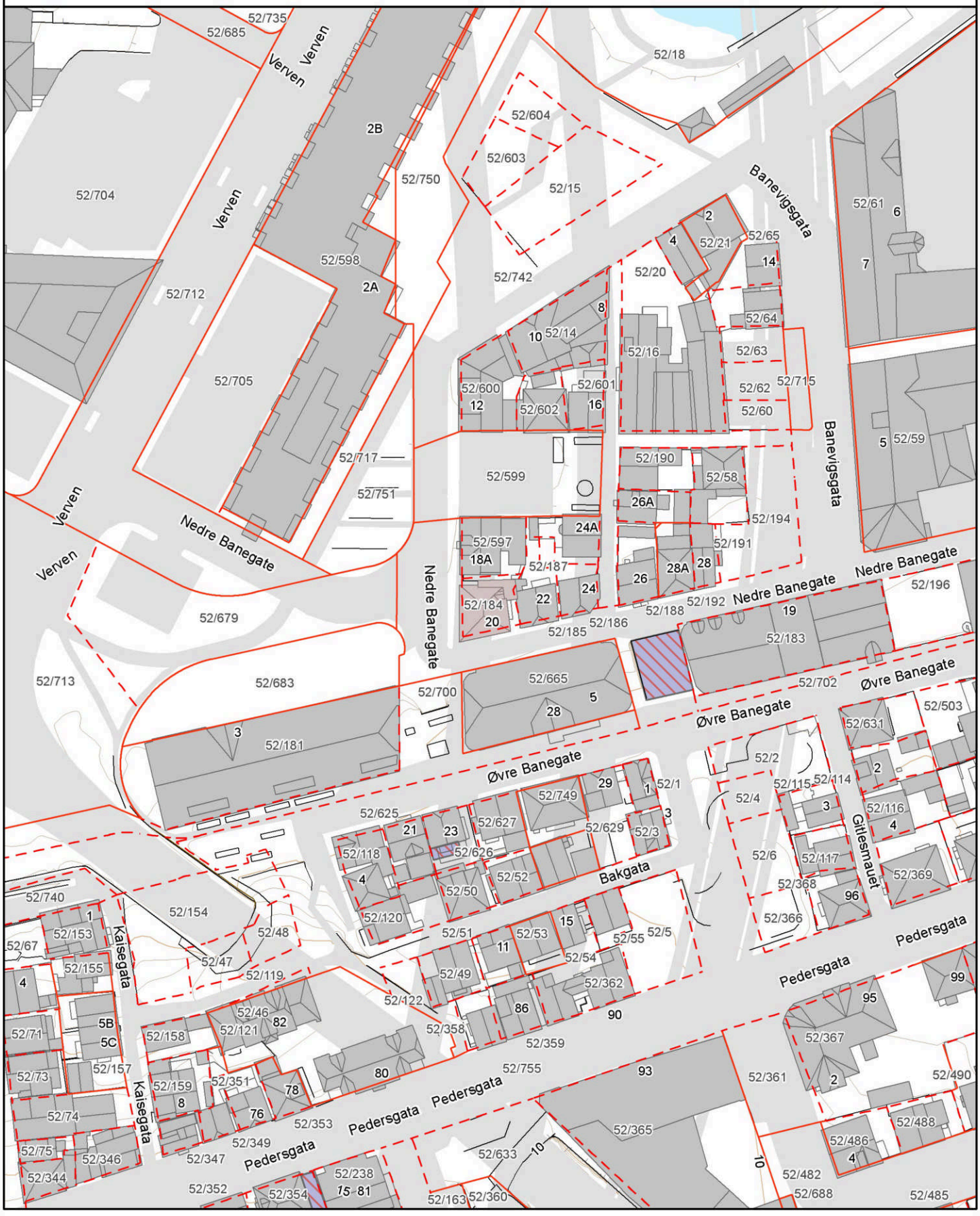
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	86/0	0/0	86/0
H02	Hovedetasje	2	86/0	0/0	86/0
H03	Hovedetasje	0	33/0	0/0	33/0
U01	Underetasje	0	83/0	0/0	83/0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/184/0/3
Dato: 2026-04-20
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



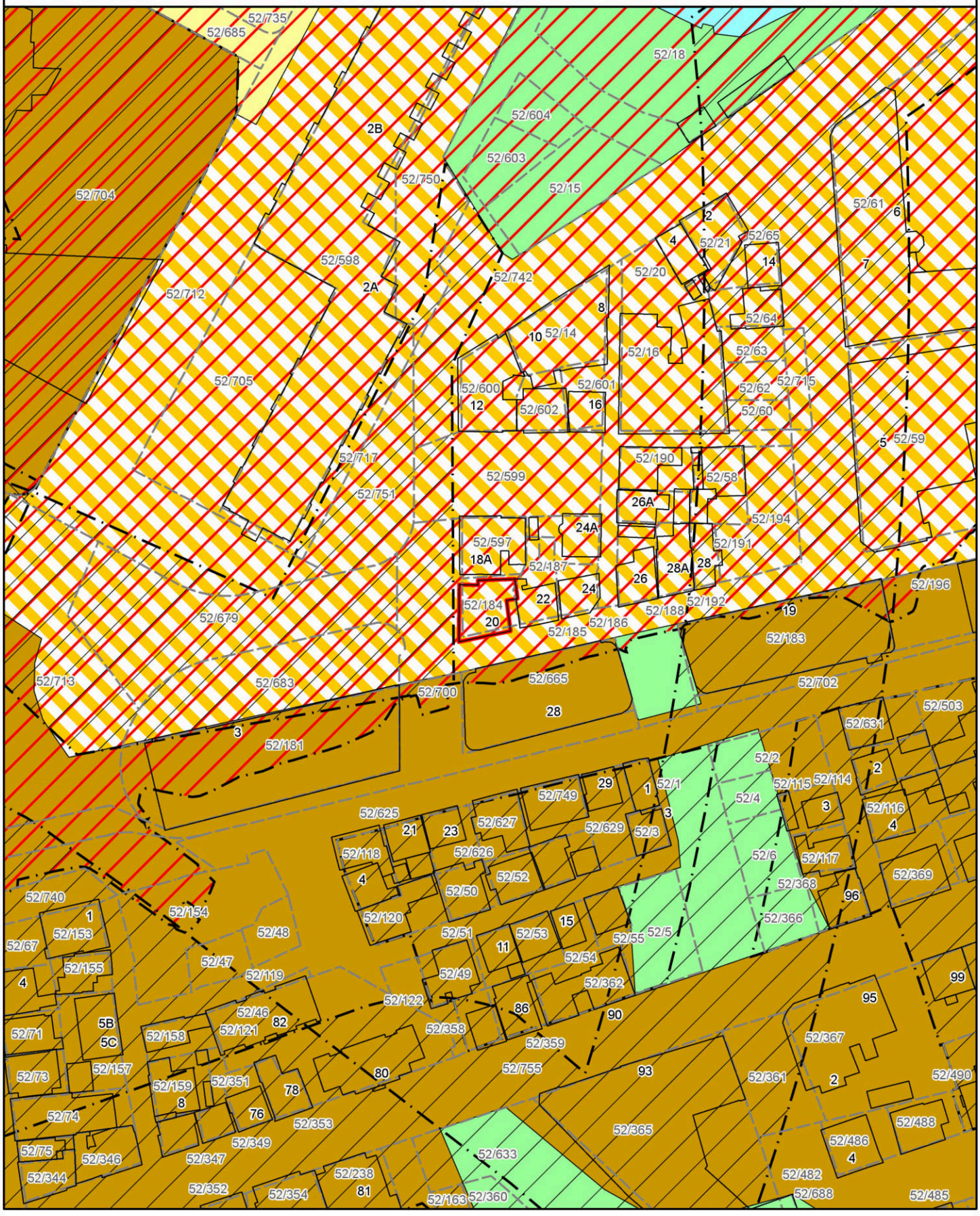
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/184/0/3
Dato: 2026-04-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

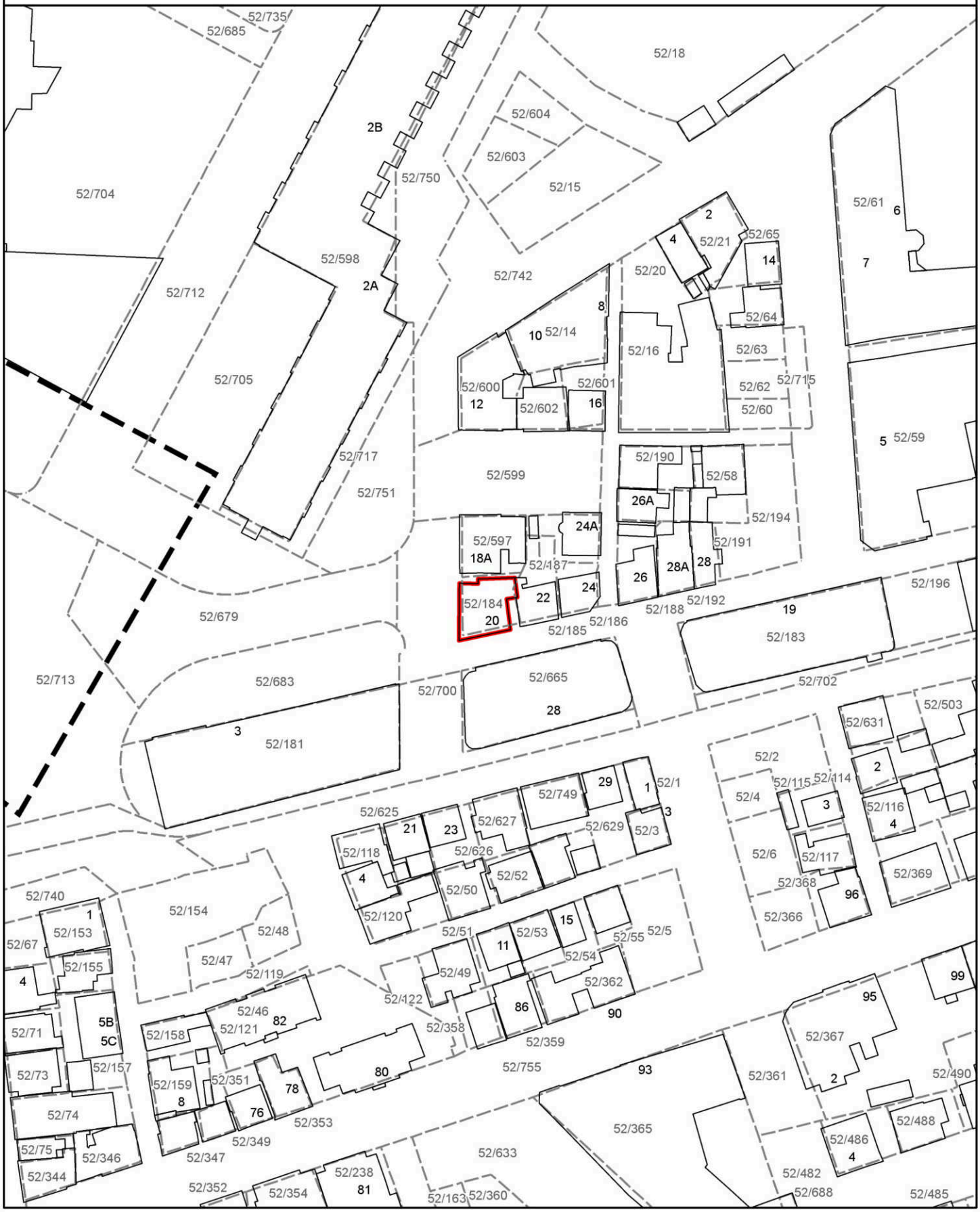


Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/184/0/3
Dato: 2026-04-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

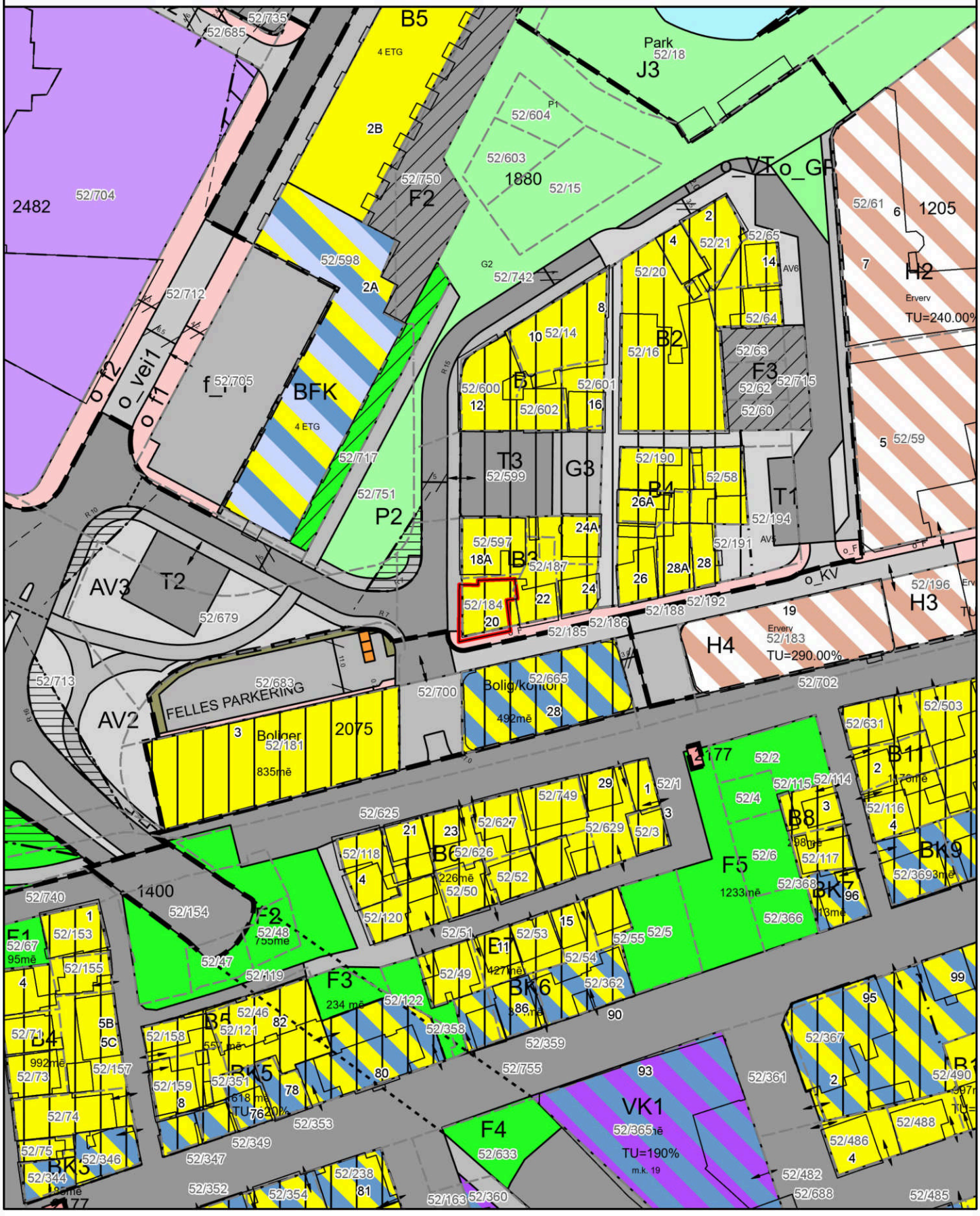


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/184/0/3
Dato: 2026-04-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1880
Ikrafttredelsesdato: 9.2.2004

Stavanger kommune



Reguleringsplan under bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/184/0/3
Dato: 2026-04-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2192
Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger kommune

N



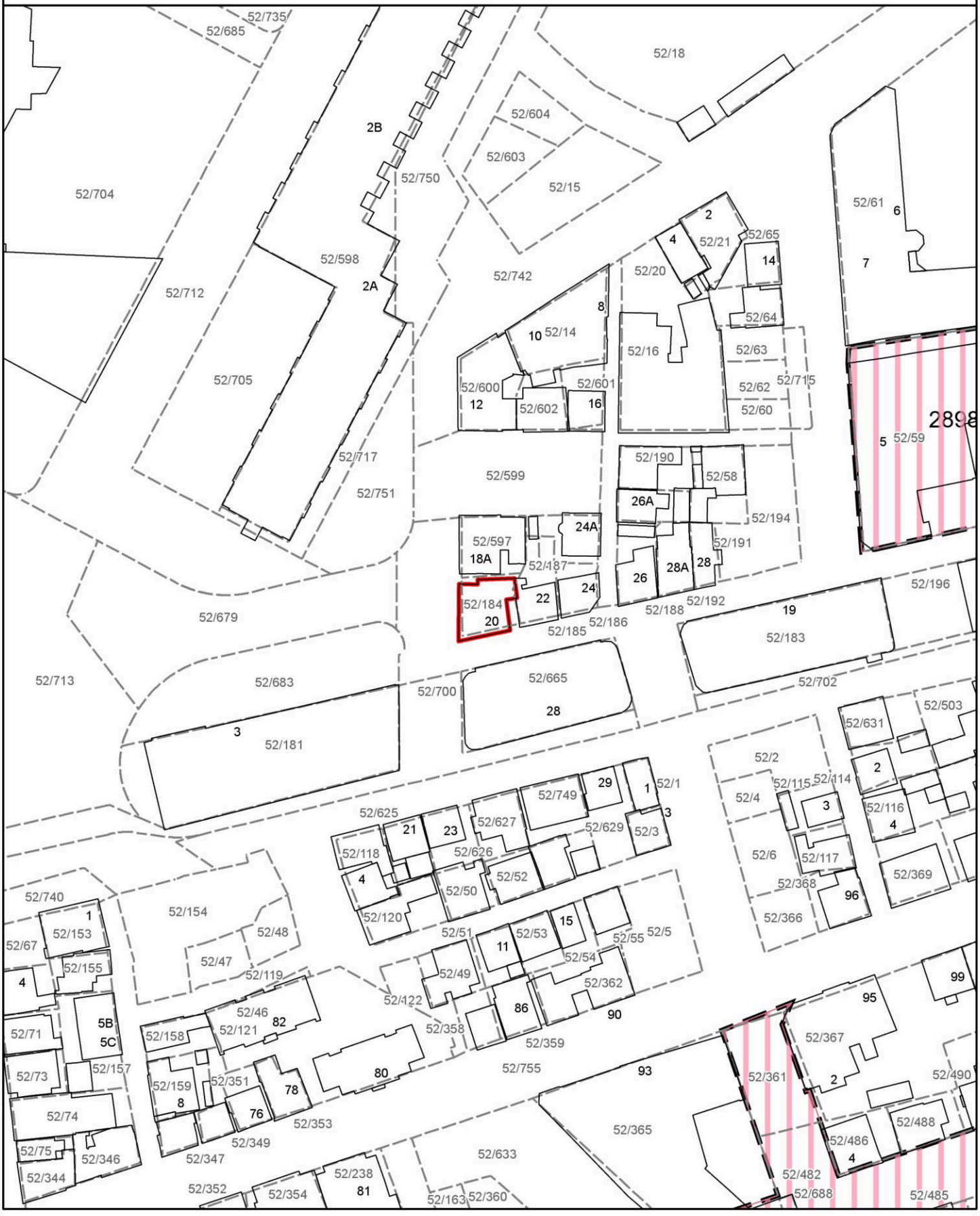
Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/184/0/3
Dato: 2026-04-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2700,2898
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

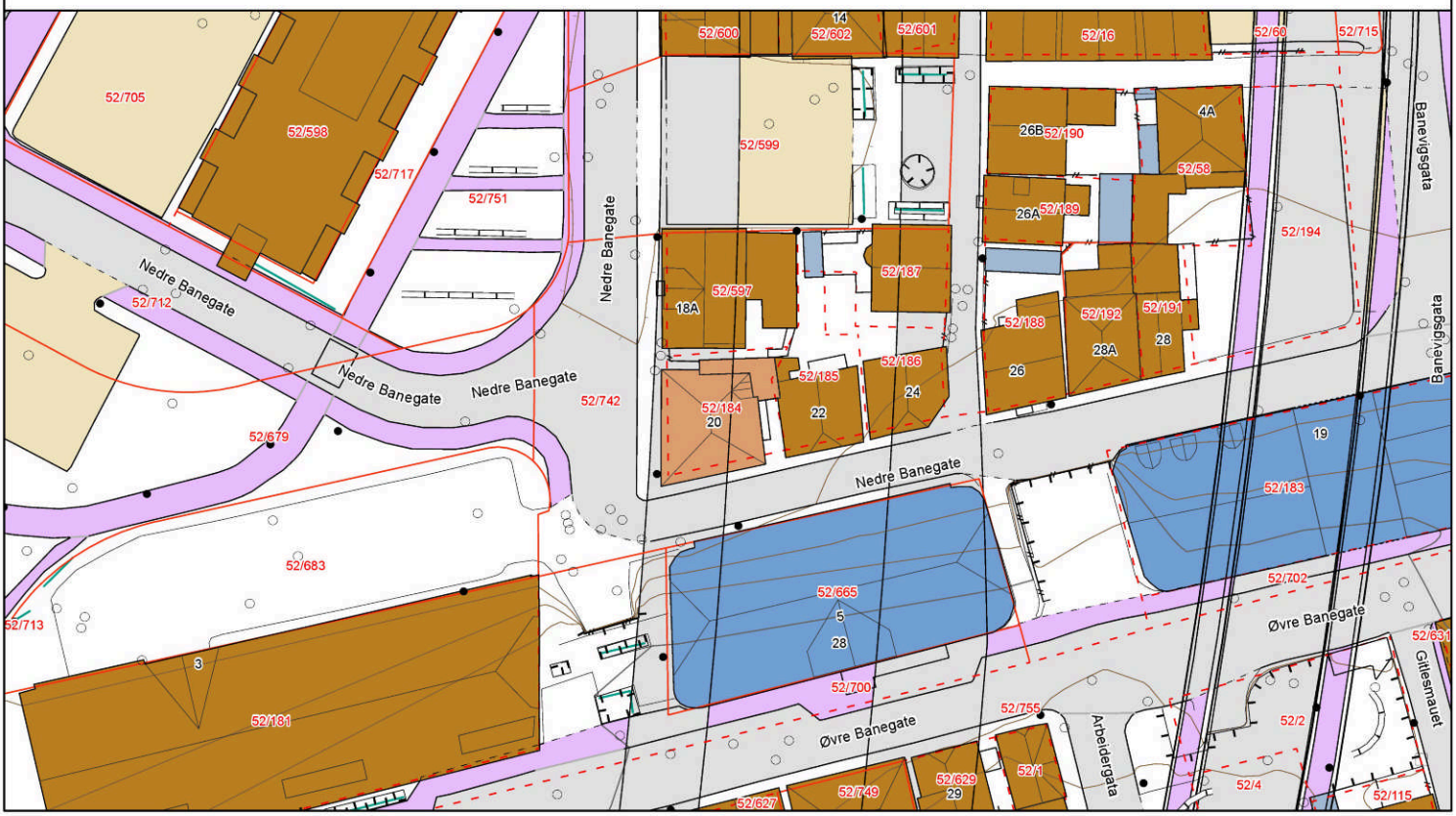
N



Oversiktskart

Adresse: **Nedre Banegate 20, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/52/184/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 114 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.04.2026



Matrikkelkart

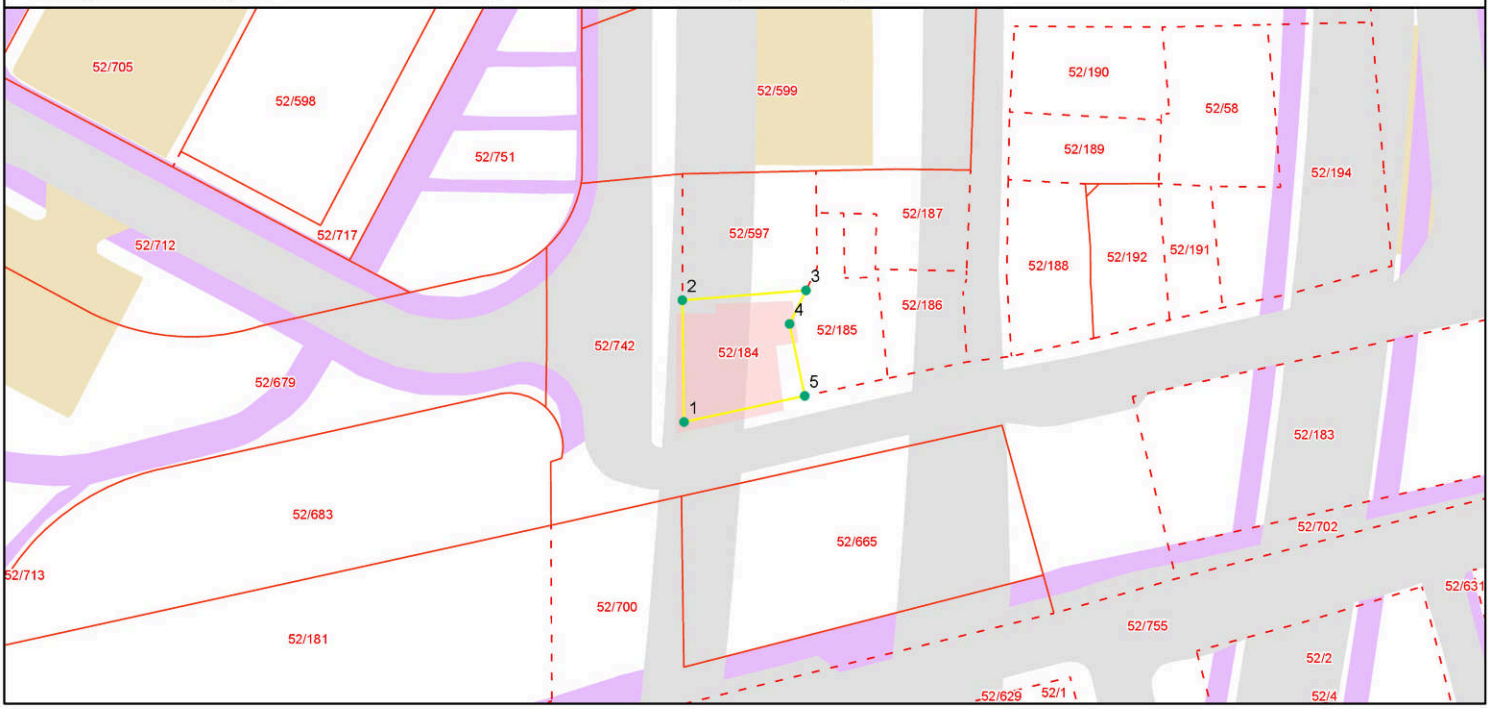
Adresse: **Nedre Banegate 20, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/52/184/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 114 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 114 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541364.7	313041.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	11.42	0
2	6541376.08	313041.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	11.64	0
3	6541377	313052.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	3.51	0
4	6541373.86	313051.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	6.89	0
5	6541367.14	313052.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	11.59	0

Utskriftsdato **20.04.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	52	**Bruksnr**	184	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	3
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Kommuneplaner
Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	129K	
Navn	Stavanger sentrum	
Plantype	21 - Kommunedelplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03/11/2019 00:00:00	
Bestemmelser	129K.pdf	
Delarealer		
	Areal	114.02 kvm
	Hensynsonenavn	H_320_7
	Kpfare	320 - Flomfare
	Areal	0 kvm
	Omrnavn	
	Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.
	Areal	114.01 kvm
	Omrnavn	
	Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal	114.02 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	114.02 kvm
Omrnavn	KBA2
Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1880
Navn	Blå promenade, fra Havneringen til Badedammen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/09/2004 00:00:00
Bestemmelser	1880 bestemmelser.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

Areal	114.01 kvm
Feltnavn	
Regform	660 - Bevaringsområder

Areal	114.01 kvm
Feltnavn	B3
Regform	110 - Boliger

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	0 kvm
Feltnavn	o_F
Rparealformal	2012 - Fortau

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2700
Navn	Detaljregulering for Harald Hårfagres gate 15
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag

Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Id	2898
Navn	Detaljregulering for Banevigsgata 5 - gnr/bnr 52/59
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2192
Navn	Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/08/2008 00:00:00
Bestemmelser	2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf
Delarealer	

Areal	114.02 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming

Areal	114.02 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Rpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	77.38 kvm
Feltnavn	KV
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	36.64 kvm
Feltnavn	AVT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

PLAN 1880
REGULERINGSPLAN FOR BLÅ PROMENADE FRA HAVNERINGEN TIL BADEDAMMEN, STORHAUG BYDEL.
REGULERINGSBESTEMMELSER

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 09.02.2004 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 21.09.2004	Klagesak	pbl § 28-1, nr. 2
Delegert 01.10.2020	Tilføyd § 2.6	pbl § 12-14

1.0. Formålet

med planen er å sikre gjennomføring av del 10 av Blå Promenade og sikre helhetlig løsning for de sammensatte funksjoner som området skal brukes til.

- tilstrekkelig med uteoppholds- og grøntarealer
- trygg skolevei
- gang- og sykkelforbindelser mot sentrum og Storhaug
- endret trafikksituasjon pga ny fergetype
- trafikk- og parkeringssituasjonen
- vern av eksisterende boligbebyggelse

2.0. Plankrav

2.1. Bebyggelsesplan for område F/K i sjøhusrekken og AV4.

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele sjøhusrekken fra Verksgata 58 til 78. Planen skal suppleres med fasadeoppriss som viser sammenheng med eksisterende bebyggelse, materialbruk, fargevalg, siktlinjer fra bakenforliggende bebyggelse og tverrsnitt.

2.2. Detaljert opparbeidelsesplan av Blå Promenade.

For opparbeidelse av Blå Promenade skal det utarbeides detaljplan som viser sammenheng med eksisterende deler av Blå Promenade, samt detaljer knyttet til materialbruk, belysning, møblering, skilting. Planen skal være i målestokk 1: 200 og godkjennes av Kultur og byutvikling ved byplansjefen.

Utbyggingsbestemmelser til plan1831 G, Blå promenade fra Bjergsted til Badedammen, gatebruksplan, er gjeldende for den delen av plan 1880 som omfatter del nr.10 av gatebruksplanen for Blå promenade.

2.3. Utomhusplan for områdene AV1, AV2, AV3, AV5 og AV6, P2, P1 og Banevigsgata.

Før opparbeidelse av nevnte områder skal det utarbeides en detaljert utomhusplan. Planen skal redegjøre for beplanting, belysning, møblering og øvrige innretninger. Planen skal forelegges til godkjenning for Kultur og byutvikling ved byplansjefen og Teknisk drift v/parksjefen .

2.4. Opparbeidelsesplan for T3 og G3 – plass med parkering og plass/torg med opphold.

Før opparbeidelse kan skje for T3 og G3 skal opparbeidelsesplan av hele spesialområdet til bevaring forelegges til godkjennelse av Kultur og byutvikling ved byplansjefen og byantikvaren. Planen skal vise utforming, detaljer, belysning, beplanting, samt materialbruk for de angitte områder. Planen skal dokumentere samspill mellom eksisterende bebyggelse og plassen.

2.5. Utomhusplan for F2 – felles gårdsplass.

For F2 skal det utarbeides en utendørsplan i målestøkk 1: 100 som viser utforming, materialbruk, beplanting, møblering og parkering. Planen skal forelegges Kultur og byutvikling v/ byplansjefen og Teknisk Drift v/parksjefen til godkjenning.

2.6 Tiltaksplan ved forurenset grunn

Før tiltak som medfører terrenginngrep må det vurderes og eventuelt undersøkes om det er forurenset grunn i området. Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn, skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndighet før tiltaket gjennomføres, jf. forurensningsforskriften kapittel 2.

3.0.Trafikkområder (pbl § 25.1. nr.3)

3.1. Områder med formål annen veggrunn AV1, AV2, AV3 skal gis opparbeidelse som sikrer en mest mulig grønn karakter og visuell sammenheng med områdene P1 og P2.

4.0.Friområder (pbl § 25.1.nr.4)

4.1. Parkområder P1, P2. Opparbeidelsesplanen skal utarbeides i samråd med Kultur og byutvikling v/byplansjefen og Teknisk drift v/parksjefen. I området kan innpasses mindre anlegg som videreutvikler området som rekreasjonsområde. I området P 1 skal det opprettholdes tilgang til Lyse Netts nettstasjon nr.12 mot Badehusgata.

4.2. Det skal knyttes kunstnerisk bistand til prosjektering av avslutningsplassen - G 2 - og oppholdsplassen - G1- på Blå Promenade.

5.0. Spesialområder (pbl § 25.1.nr.6)

5.1. Området reguleres til bevaring av bygg og anlegg historisk og kulturell verdi. Verdien i dette området ligger i den opprinnelige urbanistiske løsning; kvartaler med boliger og smau, gaterom og plassdannelse, gateforløp, bebyggelsesstruktur. Gjelder samlet areal markert i planen som bolig områder B1 til B4, parkering T3, plass G3 og deler av AV5 og AV6. At opparbeidelseplan se pkt. 2.4.

5.2. Riving tillates ikke med untak av midlertidig oppført bygg Badehusgata 7 (gnr/bnr.52/20) og Badehusgata 5a (gnr/bnr 52/16).

5.3. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares. I den grad dette er endret skal det ved fornyelse og reparasjon så vidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende; det gjelder vinduer, dører, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, utskårne søyler, listverk og lignende. Som hovedregel tillates ikke tilbygg eller ombygginger.

5.4.Byggesaker innen spesialområdene skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

5.5. På den ledige tomten i felt B1 (gnr/bnr.52/600) kan det, i samråd med byantikvaren, oppføres nybygg som er tilpasset den eksisterende bebyggelse i målestokk, formspråk og materialbruk.

6.0. Fellesområder (pbl § 25.1.nr.7)

6.1. Felles gård F2 er felles for alle bruksenheter ved Verven 2.

6.2. I området F2 skal det opprettholdes tilgang til nettstasjon nr.56 i samråd med Lyse Nett.

6.3. Felles parkering F1 er felles for alle bruksenheter ved Nedre Banegate 3.

6.4. Felles gård F3 er felles for alle bruksenheter i Sameie Badehusgata 5a.

6.5. Felles parkering T5 er felles for alle bruksenheter ved Verven 4.

7.0. Kombinert formål (pbl § 25.2.ledd)

7.1. FK området reguleres til forretning/kontor. Bebyggelsen kan inneholde servicefunksjoner, forsamling, evt. hotell.

7.2. I området FK kan det oppføres bygning inntil 4 etasjer.

7.3. Ny bebyggelse i FK området skal tilpasses sjøhusrekken i form og materialbruk. Bygningene skal ha saltak med gavl mot sjøen. Arker eller takoppbygg tillates ikke.

7.4. Det kreves parkeringsdekning med 1 plass pr. 100 m^2 brutto gulvareal. Parkering må løses under bygning eller ved frikjøp iht. gjeldende norm. Parkering i 1. et kan godkjennes dersom det ikke medfører uforholdsmessig mye trafikk.

7.5. BFK området reguleres til bolig , forretning og kontor.

Rekkefølgekrav:

1) Før det tillates ominredning av kontorer til flere boliger i eksisterende bygg BFK, skal: Blå Promenade, skoleveien og parken P1 og P2 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
2) Før det tillates etablering av forretning i BFK
    a. skal det sikres parkeringsdekning og vareleveranse i førhold til kommunale normer og uten belastning for omkringliggende områder,
    b. utgår
    c. skal parkering T2 og AV3 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet i ht detaljert opparbeidelsesplan

8.0. Byggeområder (pbl § 25,1.1)

8.1. Bolig - Bygg B5 er regulert til bolig med parkering i 1.etasje.

8.2. Bebyggelse i Verven 2 a og 2b (B5 og BFK) anses som ferdig utbygt. Ny påbygg eller tilbygg tillates ikke (etter det siste gjennomførte påbygg av 4. etasje).

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK
DAGSONE SCHANCHEHOLEN - MADLAVEIEN

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 17.12.2015		pbl § 12-14
KBU 17.03.2016		pbl § 12-14

§1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).
Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer mellom Schancheholen og Madlaveien.

I samme reguleringsplan inngår nytt badeanlegg for "Gamlingen" da eksisterende anlegg må fjernes som følge av gjennomføringen av veganlegget. Planen skal legge til rette for opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle.

Dersom finansiering av planlagt kulvert ved Mosvatnet ikke er avklart i løpet av 2010, kan det etableres en etappeløsning uten kulvert i vist vegtrasè under kulverten. I byggesaken skal det redegjøres for nødvendig støyskjerming samt justeringer av gang-/sykkel- og turveger som berøres.

§2 Rekkefølgebestemmelser

Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Gangvegen ved Vålandsskogen og endret plassering av fotballbanen på Kiellandmyra skal ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er etablert.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i området ved Kiellandmyra der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensede materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til Forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Tidsrommet mellom opphør i driften av dagens Gamlingen og klargjøring av tomt for nytt badeanlegg skal gjøres så kort som mulig, maks 6 måneder.

Dersom lekefunksjonen innenfor felt o_PP1 må opphøre mer enn 3 måneder som følge av anleggsarbeidene, skal det opparbeides erstatning for dette på areal anvist av Stavanger kommune.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

Etter åpningen gjennomføres støymåling i de boligene som ligger nærmest tunnelåpningen. Eventuelle ytterliggere støyskjermingstiltak langs veien eller på boligene vurderes etter at målingene er gjennomført.

Bebyggelsesplan for St. Svithuns-parken med plassering av g/s-sti legges frem for kommunalstyret for byutvikling for godkjenning.

Anleggsstøy
For anleggsperioden skal bestemmelser vedrørende bygg- og anleggsstøy i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012) eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet
I detaljplanlegging av veganlegget skal tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) :	150 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi):	50 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon
Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012), er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller
Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggeplan/detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer
For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55L_{den} på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Dersom tiltak for å sikre innendørs støynivå vil være uheldig ut fra verneverdien av bygningen, kan innendørs støynivå på 35 dBA aksepteres. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser
Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger
Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsoner
I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Innenfor infrastruktursone (H_410) kan det ikke gjøres tiltak uten godkjent søknad til Stavanger kommune.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

§4 Bebyggelse og anlegg

Offentlig eller privat tjenesteyting o_TJ – badeanlegg
Innenfor området skal det tilrettelegges opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle. Eksisterende bygg (Josephinestiftelsen) skal søkes bevart og inngå i anlegget. Til grunn for byggetillatelse skal det leveres detaljregulering for hele området i målestokk 1:500. Planen skal vise:

- detaljert plassering av nye bygg eventuelt supplert med bevaring av eksisterende bygg for Josephinestiftelsen
- voksenbasseng på 12,5x25 m
- barnebasseng/plaskebasseng på minimum 310 m²
- varmekulper
- andre tilretteleggingstiltak som kan fremme formålet med planen
- terrengbearbeiding av hele planområdet

Det skal også redegjøres for hvor og hvordan parkering, varelevering og servicetilkomst er løst i og utenfor planområdet. Planen skal suppleres med gode illustrasjoner som viser anlegget i sammenheng med både bystrukturen (trehusbyen) og grøntstrukturen.

BRA er på maks 1000 m² innenfor planområdet. Dersom Josephinestiftelsen skal inngå i planen kan arealet økes med 200 m². Areal under terreng skal ikke regnes med. Inntil 50% av ny bebyggelse kan ha høyde på maks kote 46,5 , for øvig skal høyden ikke overskride kote 44,5. Mot vest og nord tillates terrenget hevet til kote 41,5 ved formålsgrensen. Innenfor byggegrensene mot sør skal alle tiltak i eller på grunnen godkjennes av Statens vegvesen.

Avløpsanlegg o_AA
Innenfor felt o_AA kan det settes opp teknisk bygg over sjakt til avløpstunnel under E39.

Energianlegg o_E og bevaring av bebyggelse
Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anleggsinstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen, vist med linje for bygg, kulturminner mm som skal bevares.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett.

Tekniske planer for støyskjerm forbi området regulert til energianlegg og adkomst for spesialtransport til tomten, skal godkjennes av Lyse.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om byggesak. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene på kjørevegene kan endres med inntil 1 meter uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Gang- og sykkelveg
Området regulert til o_GS3 skal opparbeides som kjørbar gang- og sykkelveg, og skiltes med innkjøring forbudt for andre enn kjørende til Lyses trafo.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Innenfor felt o_VT1 (annen veggrunn – tekniske anlegg) tillates oppført ventilasjonstårn med tilhørende tekniske installasjoner. Ventilasjonstårnet kan ha en grunnflate på inntil 40 m^2 og høyde på inntil 15 m. I forbindelse med gjennomføringen av veganlegget skal det utføres detaljerte utslippsberegninger for å bestemme omfang av, og behov for tiltakene. Anleggene skal søkes tilpasset omgivelsene. Detaljert utforming av tiltakene skal klarlegges gjennom byggesaksbehandling.

Innenfor felt o_VT2 kan det etableres utrykningsveg. Denne vegen skal ikke kunne benyttes til normal trafikk.

Ved Mosvatnet trafostasjon skal det tilrettelegges for at spesialkjøretøy (til bruk ved skifting av trafoer) skal kunne komme til feltet direkte via overordnet vegnett.

I krysset ved Schancheholen tillates det etablert egen beredskapsveg for utrykningskjøretøyer fra Fridtjof Nansens vei til E39.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget.

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Parkering
De viste parkeringsplassene skal betjene friområdene med tilhørende funksjoner (Gamlingen, Kiellandmyra).

§6 Friområder

Alle friområder (o_FO1 – o_FO5 og o_PP1) som berøres skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig. Planer for etablering og istandsetting av alle friområdene skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendig for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

I område o_FO4 inngår idrettsplass og areal for lek. Dagens ballbane skal reetableres med tilsvarende standard og utstyr som i dag. Eiendommer i Lars Vaages gate som etter flytting får banen nærmere boligen, skal tilbys tett gjerde i nabogrensen.

Innenfor o_PP1 skal det både i anleggsfasen og ved reetableringen, vektlegges å sikre og eventuelt reetablere/supplere den omkransende vegetasjonen. All opparbeiding innenfor området skal tilpasses og ta hensyn til arealets historiske form.

Overvannshåndtering

I område o_AGH kan det tillates etablert overvannsbasseng etter nærmere detaljerte planer. Overvannsbassenget skal tilpasses friområdet og skal utgjøre en samlet del av en parkmessig opparbeidelse av område o_FO3.

§7 Hensynssoner

Anleggs- og riggområde

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anlegs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

H350 Brann-/eksplosjonsfare

Dersom arealet over tunneltraséen skal bebygges, må tunnelen kles med brannhemmende plater innvendig for å unngå spredning i tilfelle av brann i tunnelen.

§ 8 Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Innenfor bestemmelsesområde #9, #10 og #11 kan det ikke gjøres inngrep i grunnen uten tillatelse fra Statens vegvesen.
Innenfor bestemmelsesområde #9 gjelder i tillegg følgende bestemmelser:

- Kulverten tillates ikke overfylt med mer enn 1 meter masse fra overkant betong.
- Ved en eventuell fremtidig utskiftning av masser over kulverttaket, må dette gjøres seksjonsvis på langs av kulverttaket.
- Bruk av tjenestekjøretøy over kulvert begrenses til aksellaster på 80 kN og 40 kN. (Belastninger for gang- og sykkelvegbruer etter regelverk NS-EN 1991-2:2003).

Område for kommunaltekniske anlegg- spesialområde bevaring

Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anlegginstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett. For øvrig som vist.

Anleggs- og riggområde

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anleggs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.
Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK. DAGSONE BUØY

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 29.01.2015	Tilføyd § 3 og 5	pbl § 12-14
Delegert 04.08.2015	Justert § 3 private veger	pbl § 12-14
Delegert 21.05.2025	Tilføyelse i § 4 vedr. I/L2	Pbl § 12-14

§1 Formål
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Buøy og Hundvågkrossen.

§2 Rekkefølgebestemmelser
Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i industriområdet på Buøy der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensede materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet

I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) : 150 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi): 50 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon

Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon på de to kollene på øst- og vestsiden av Hundvågveien under anleggsperioden. Vegetasjonen her skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller

Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer

For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn $55L_{den}$ på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone

I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve

sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

Private veger
V1 er regulert som felles privat veg. Denne sikrer atkomst til eiendommene 7/285 og 7/436 inkludert tilstøtende eiendommer gjennom KI2 og FO18.

§4 Byggeområde

Byggeområde bolig – B2
For B2 gjelder følgende: %BYA maks 30% eller maks BYA 180 m2. Utforming og takform skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Maks gesims-/mønehøyde hhv. 5,2 og 7 meter.

Område for industri og lager - I/L1, I/L2 og I/L3
Området skal benyttes til industrivirksomhet. Virksomheter som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligområder, tillates ikke. Nødvendige kontorbygg og velferdsbygg tilknyttet virksomheten tillates oppført.

Bebyggelsen kan etableres innenfor tillatte byggegrenser og føres opp i maksimal gesimshøyde 8,0 m og maksimal mønehøyde 9,0 m. Bygningenes detaljutforming og plassering skal avklares med kommunen gjennom byggesaksbehandling. Dette gjelder også for lager samt høyde og utforming av gjerder. For I/L2 er utnyttelse og høyder fastsatt på plankartet. Ved søknad om tiltak innenfor fareområdet (stormflo), skal det redegjøres særskilt for høydeplasseringen.

All parkering og av-/pålessing skal skje på egen grunn. For den permanente bebyggelsen skal parkeringsdekningen minst tilsvare det som er fastsatt i parkeringsnormen for Stavanger kommune. Kommunen kan kreve at parkeringsdekning utover dette skaffes ved midlertidige variasjoner i virksomheten.

Område for kontor/industri - K/I2
Arealet kan kun benyttes som tilkomst og lagerområde for eksisterende bebyggelse inntil annet eventuelt blir bestemt i ny reguleringsplan.

§5 Offentlige trafikkområder

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket

omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre. Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert.(som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

VT1
Innenfor område VT1 tillates oppført bygg i tilknytning til bomstasjonen.

§6 Friområder

Friområde F 16, F17, F18
Områdene skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig.

Planer for etablering og istandsetting av friområder skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendige for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

§7 Kombinerte formål
Midlertidig trafikkområde
Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at

anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK, DAGSONE HUNDVÅG NORD

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 06.10.2016	Endret § 4	pbl § 12-14
Delegert 09.11.2018	Korrigert § 2 og tilføyd § 5	pbl § 12-14

§1 Formål
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Hundvåg nord.

§2 Rekkefølgebestemmelser
Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før iverksetting av tiltak skal det foretas en arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene, før-reformatoriske bosettingsspor i form av ildsteder, kokegroper, stolpehull m.m. innenfor avgrensede områder på Lunde gnr. 4 og Skeie gnr.5 i Stavanger kommune. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Område F22 skal være merket og fysisk atskilt i anleggsperioden. Dette skal skje i samarbeid med kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune.

Grensen mellom FO21 i planen og hensynssone H730 skal sikres med gjerde før oppstart av anleggsarbeidene.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet
I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) :	150 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi):	50 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon
Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser, og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter ferdigstillelse av veganlegget.

Støyskjermingstiltak
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller
Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer
For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55Lden på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser
Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger
Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone
I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §4.

§4 Offentlige trafikkområder

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jmf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene og gang-/sykkelvegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene for kjørevegene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveier
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standardkrav fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Gangveg
Områder merket GG skal benyttes til offentlig gangareal.

Leskur
Områder merket LS skal benyttes til leskur på bussholdeplass. Arealene skal være offentlig.

Teknisk bygg
Området merket med TB skal benyttes til strømforsyning for Ryfylketunnelen.

Kollektivholdeplass
Områdene merket KHP skal benyttes til areal for offentlig busslomme.

Parkering
Området P2 skal benyttes av driftsarbeidere og andre tilknyttet strømforsyningsbygget til Ryfylketunnelen. Området f_P1 er regulert til felles parkering for beboere i Brosmekroken, og tillates oppført med 6 parkeringsplasser.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Etappeløsning
Det tillates at atkomstvegen mellom de 2 rundkjøringene i en første etappe kan bygges ut med 2 felt og at fotgjengere og syklister på G/S15 og G/S 16 krysser i plan.

§5 Hensynssone

Faresone – annen fare H390
Innenfor H390 kan det etableres helikopterlandingsplass og adkomstvei til denne iht. detaljplan godkjent av Parkavdelingen i Stavanger kommune og Riksantikvaren. Landingsplassen skal kun benyttes i nødstilfeller og ved eventuelle øvelser knyttet til Ryfastanlegget. Landingsplassen kan ikke benyttes til ordinær transport eller kommersiell helikoptervirksomhet. Landingsplassen skal gis en nedtonet utforming og skal ligge på terreng.

Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730
Fredet bosetning-/aktivitetsområde, id 94802 ligger innenfor område markert med hensynsone H730 i plankartet. Bosetningsområdet er fredet i medhold av kulturminneloven § 4a. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK TUNNELER I STAVANGER KOMMUNE

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§1 Formål
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter tunnelene i Stavanger kommune.

§2 Offentlige trafikkområder

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

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.

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

Arkitektkontoret STAV AS
Breitorget 4

4006 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-09/2220-35	BYG 52/184	1581/12	09.01.2012

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.:	52/184
Byggestedsadresse:	Nedre Banegate 20
Tiltakshaver:	Norbobrygga AS
Tiltakets art:	REHABILITERING OG BRUKSENDRING TIL 4 LEIL, OG FELLES AREAL I U-ETG.

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 26.5.2009 og 7.10.2011, 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.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Gabriel Nesse Hetland
Nedre Banegate 20
4014 STAVANGER

Dato: 19.03.2025
Saksnummer: 25/05008-8
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 52/184 - Nedre Banegate 20 - bruksendring bod

Byggestedsadresse	Nedre Banegate 20
Ansvarlig søker	
Tiltakshaver	Gabriel Nesse Hetland

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 19.03.2025.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 12.02.2025.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaker se her

Med hilsen

Anna Berthelsen
fungerende seksjonssjef byggesak

Astri Thorsnes
saksbehandler

Vedlegg

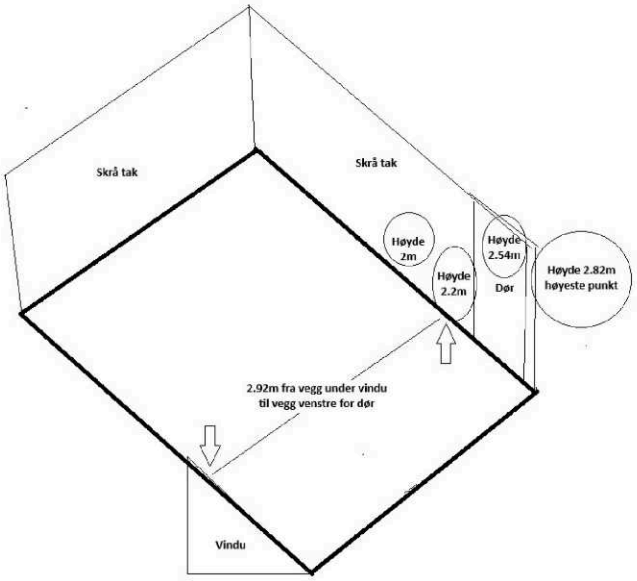
Kopi til:
Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst., Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

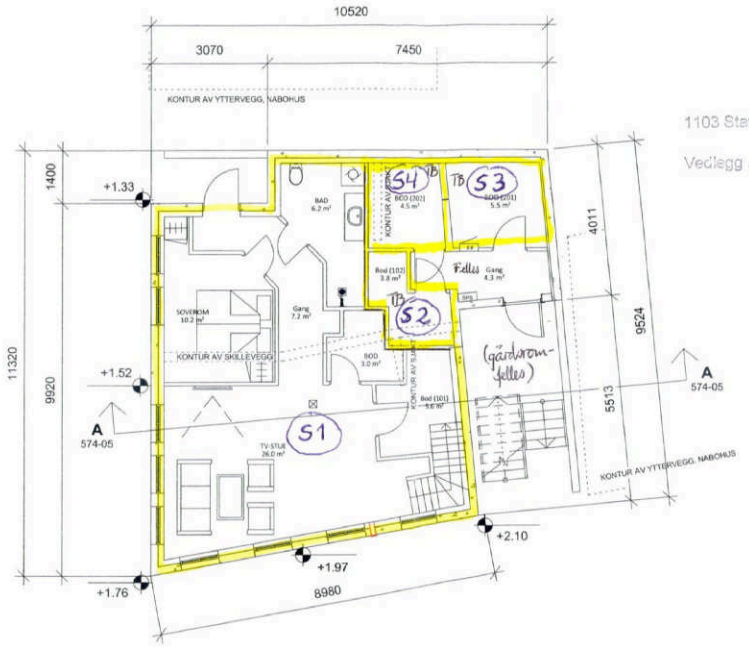
INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42


Meny
Kartlag
Nedre Banegate 20, Stavanger
Kartlag
Stavanger kommune
Alle kartlag
Aktive kartlag
Listen under viser tilgjengelige kartlag for kommunen.
Stavanger kartlag
Eiendom
Godkjente bygg/ Tiltak
AR5
Kommunedelplan
Reguleringsplaner på grunnen
Kommuneplanens arealdel
Bakgrunn
Norkart
f_P1
BFK
4 ETG
P2
AV3
T2
AV2
FELLES PARKERING
Boliger
2675
835m²
Bolig/kontor
B1
B2
F3
T3
G3
B4
B3
H3
H4
B11
B8
B6
1226m²
F5
BK7
F2
Nedre Banegate
Øvre Banegate
Bakgata
Vei 1
Vei 2
Vei 3
Vei 4
Vei 5
Vei 6
Vei 7
Vei 8
Vei 9
Vei 10
Vei 11
Vei 12
Vei 13
Vei 14
Vei 15
Vei 16
Vei 17
Vei 18
Vei 19
Vei 20
Vei 21
Vei 22
Vei 23
Vei 24
Vei 25
Vei 26
Vei 27
Vei 28
Vei 29
Vei 30
Vei 31
Vei 32
Vei 33
Vei 34
Vei 35
Vei 36
Vei 37
Vei 38
Vei 39
Vei 40
Vei 41
Vei 42
Vei 43
Vei 44
Vei 45
Vei 46
Vei 47
Vei 48
Vei 49
Vei 50
Vei 51
Vei 52
Vei 53
Vei 54
Vei 55
Vei 56
Vei 57
Vei 58
Vei 59
Vei 60
Vei 61
Vei 62
Vei 63
Vei 64
Vei 65
Vei 66
Vei 67
Vei 68
Vei 69
Vei 70
Vei 71
Vei 72
Vei 73
Vei 74
Vei 75
Vei 76
Vei 77
Vei 78
Vei 79
Vei 80
Vei 81
Vei 82
Vei 83
Vei 84
Vei 85
Vei 86
Vei 87
Vei 88
Vei 89
Vei 90
Vei 91
Vei 92
Vei 93
Vei 94
Vei 95
Vei 96
Vei 97
Vei 98
Vei 99
Vei 100
Vei 101
Vei 102
Vei 103
Vei 104
Vei 105
Vei 106
Vei 107
Vei 108
Vei 109
Vei 110
Vei 111
Vei 112
Vei 113
Vei 114
Vei 115
Vei 116
Vei 117
Vei 118
Vei 119
Vei 120
Vei 121
Vei 122
Vei 123
Vei 124
Vei 125
Vei 126
Vei 127
Vei 128
Vei 129
Vei 130
Vei 131
Vei 132
Vei 133
Vei 134
Vei 135
Vei 136
Vei 137
Vei 138
Vei 139
Vei 140
Vei 141
Vei 142
Vei 143
Vei 144
Vei 145
Vei 146
Vei 147
Vei 148
Vei 149
Vei 150
Vei 151
Vei 152
Vei 153
Vei 154
Vei 155
Vei 156
Vei 157
Vei 158
Vei 159
Vei 160
Vei 161
Vei 162
Vei 163
Vei 164
Vei 165
Vei 166
Vei 167
Vei 168
Vei 169
Vei 170
Vei 171
Vei 172
Vei 173
Vei 174
Vei 175
Vei 176
Vei 177
Vei 178
Vei 179
Vei 180
Vei 181
Vei 182
Vei 183
Vei 184
Vei 185
Vei 186
Vei 187
Vei 188
Vei 189
Vei 190
Vei 191
Vei 192
Vei 193
Vei 194
Vei 195
Vei 196
Vei 197
Vei 198
Vei 199
Vei 200
Vei 201
Vei 202
Vei 203
Vei 204
Vei 205
Vei 206
Vei 207
Vei 208
Vei 209
Vei 210
Vei 211
Vei 212
Vei 213
Vei 214
Vei 215
Vei 216
Vei 217
Vei 218
Vei 219
Vei 220
Vei 221
Vei 222
Vei 223
Vei 224
Vei 225
Vei 226
Vei 227
Vei 228
Vei 229
Vei 230
Vei 231
Vei 232
Vei 233
Vei 234
Vei 235
Vei 236
Vei 237
Vei 238
Vei 239
Vei 240
Vei 241
Vei 242
Vei 243
Vei 244
Vei 245
Vei 246
Vei 247
Vei 248
Vei 249
Vei 250
Vei 251
Vei 252
Vei 253
Vei 254
Vei 255
Vei 256
Vei 257
Vei 258
Vei 259
Vei 260
Vei 261
Vei 262
Vei 263
Vei 264
Vei 265
Vei 266
Vei 267
Vei 268
Vei 269
Vei 270
Vei 271
Vei 272
Vei 273
Vei 274
Vei 275
Vei 276
Vei 277
Vei 278
Vei 279
Vei 280
Vei 281
Vei 282
Vei 283
Vei 284
Vei 285
Vei 286
Vei 287
Vei 288
Vei 289
Vei 290
Vei 291
Vei 292
Vei 293
Vei 294
Vei 295
Vei 296
Vei 297
Vei 298
Vei 299
Vei 300
Vei 301
Vei 302
Vei 303
Vei 304
Vei 305
Vei 306
Vei 307
Vei 308
Vei 309
Vei 310
Vei 311
Vei 312
Vei 313
Vei 314
Vei 315
Vei 316
Vei 317
Vei 318
Vei 319
Vei 320
Vei 321
Vei 322
Vei 323
Vei 324
Vei 325
Vei 326
Vei 327
Vei 328
Vei 329
Vei 330
Vei 331
Vei 332
Vei 333
Vei 334
Vei 335
Vei 336
Vei 337
Vei 338
Vei 339
Vei 340
Vei 341
Vei 342
Vei 343
Vei 344
Vei 345
Vei 346
Vei 347
Vei 348
Vei 349
Vei 350
Vei 351
Vei 352
Vei 353
Vei 354
Vei 355
Vei 356
Vei 357
Vei 358
Vei 359
Vei 360
Vei 361
Vei 362
Vei 363
Vei 364
Vei 365
Vei 366
Vei 367
Vei 368
Vei 369
Vei 370
Vei 371
Vei 372
Vei 373
Vei 374
Vei 375
Vei 376
Vei 377
Vei 378
Vei 379
Vei 380
Vei 381
Vei 382
Vei 383
Vei 384
Vei 385
Vei 386
Vei 387
Vei 388
Vei 389
Vei 390
Vei 391
Vei 392
Vei 393
Vei 394
Vei 395
Vei 396
Vei 397
Vei 398
Vei 399
Vei 400
Vei 401
Vei 402
Vei 403
Vei 404
Vei 405
Vei 406
Vei 407
Vei 408
Vei 409
Vei 410
Vei 411
Vei 412
Vei 413
Vei 414
Vei 415
Vei 416
Vei 417
Vei 418
Vei 419
Vei 420
Vei 421
Vei 422
Vei 423
Vei 424
Vei 425
Vei 426
Vei 427
Vei 428
Vei 429
Vei 430
Vei 431
Vei 432
Vei 433
Vei 434
Vei 435
Vei 436
Vei 437
Vei 438
Vei 439
Vei 440
Vei 441
Vei 442
Vei 443
Vei 444
Vei 445
Vei 446
Vei 447
Vei 448
Vei 449
Vei 450
Vei 451
Vei 452
Vei 453
Vei 454
Vei 455
Vei 456
Vei 457
Vei 458
Vei 459
Vei 460
Vei 461
Vei 462
Vei 463
Vei 464
Vei 465
Vei 466
Vei 467
Vei 468
Vei 469
Vei 470
Vei 471
Vei 472
Vei 473
Vei 474
Vei 475
Vei 476
Vei 477
Vei 478
Vei 479
Vei 480
Vei 481
Vei 482
Vei 483
Vei 484
Vei 485
Vei 486
Vei 487
Vei 488
Vei 489
Vei 490
Vei 491
Vei 492
Vei 493
Vei 494
Vei 495
Vei 496
Vei 497
Vei 498
Vei 499
Vei 500
Vei 501
Vei 502
Vei 503
Vei 504
Vei 505
Vei 506
Vei 507
Vei 508
Vei 509
Vei 510
Vei 511
Vei 512
Vei 513
Vei 514
Vei 515
Vei 516
Vei 517
Vei 518
Vei 519
Vei 520
Vei 521
Vei 522
Vei 523
Vei 524
Vei 525
Vei 526
Vei 527
Vei 528
Vei 529
Vei 530
Vei 531
Vei 532
Vei 533
Vei 534
Vei 535
Vei 536
Vei 537
Vei 538
Vei 539
Vei 540
Vei 541
Vei 542
Vei 543
Vei 544
Vei 545
Vei 546
Vei 547
Vei 548
Vei 549
Vei 550
Vei 551
Vei 552
Vei 553
Vei 554
Vei 555
Vei 556
Vei 557
Vei 558
Vei 559
Vei 560
Vei 561
Vei 562
Vei 563
Vei 564
Vei 565
Vei 566
Vei 567
Vei 568
Vei 569
Vei 570
Vei 571
Vei 572
Vei 573
Vei 574
Vei 575
Vei 576
Vei 577
Vei 578
Vei 579
Vei 580
Vei 581
Vei 582
Vei 583
Vei 584
Vei 585
Vei 586
Vei 587
Vei 588
Vei 589
Vei 590
Vei 591
Vei 592
Vei 593
Vei 594
Vei 595
Vei 596
Vei 597
Vei 598
Vei 599
Vei 600
Vei 601
Vei 602
Vei 603
Vei 604
Vei 605
Vei 606
Vei 607
Vei 608
Vei 609
Vei 610
Vei 611
Vei 612
Vei 613
Vei 614
Vei 615
Vei 616
Vei 617
Vei 618
Vei 619
Vei 620
Vei 621
Vei 622
Vei 623
Vei 624
Vei 625
Vei 626
Vei 627
Vei 628
Vei 629
Vei 630
Vei 631
Vei 632
Vei 633
Vei 634
Vei 635
Vei 636
Vei 637
Vei 638
Vei 639
Vei 640
Vei 641
Vei 642
Vei 643
Vei 644
Vei 645
Vei 646
Vei 647
Vei 648
Vei 649
Vei 650
Vei 651
Vei 652
Vei 653
Vei 654
Vei 655
Vei 656
Vei 657
Vei 658
Vei 659
Vei 660
Vei 661
Vei 662
Vei 663
Vei 664
Vei 665
Vei 666
Vei 667
Vei 668
Vei 669
Vei 670
Vei 671
Vei 672
Vei 673
Vei 674
Vei 675
Vei 676
Vei 677
Vei 678
Vei 679
Vei 680
Vei 681
Vei 682
Vei 683
Vei 684
Vei 685
Vei 686
Vei 687
Vei 688
Vei 689
Vei 690
Vei 691
Vei 692
Vei 693
Vei 694
Vei 695
Vei 696
Vei 697
Vei 698
Vei 699
Vei 700
Vei 701
Vei 702
Vei 703
Vei 704
Vei 705
Vei 706
Vei 707
Vei 708
Vei 709
Vei 710
Vei 711
Vei 712
Vei 713
Vei 714
Vei 715
Vei 716
Vei 717
Vei 718
Vei 719
Vei 720
Vei 721
Vei 722
Vei 723
Vei 724
Vei 725
Vei 726
Vei 727
Vei 728
Vei 729
Vei 730
Vei 731
Vei 732
Vei 733
Vei 734
Vei 735
Vei 736
Vei 737
Vei 738
Vei 739
Vei 740
Vei 741
Vei 742
Vei 743
Vei 744
Vei 745
Vei 746
Vei 747
Vei 748
Vei 749
Vei 750
Vei 751
Vei 752
Vei 753
Vei 754
Vei 755
Vei 756
Vei 757
Vei 758
Vei 759
Vei 760
Vei 761
Vei 762
Vei 763
Vei 764
Vei 765
Vei 766
Vei 767
Vei 768
Vei 769
Vei 770
Vei 771
Vei 772
Vei 773
Vei 774
Vei 775
Vei 776
Vei 777
Vei 778
Vei 779
Vei 780
Vei 781
Vei 782
Vei 783
Vei 784
Vei 785
Vei 786
Vei 787
Vei 788
Vei 789
Vei 790
Vei 791
Vei 792
Vei 793
Vei 794
Vei 795
Vei 796
Vei 797
Vei 798
Vei 799
Vei 800
Vei 801
Vei 802
Vei 803
Vei 804
Vei 805
Vei 806
Vei 807
Vei 808
Vei 809
Vei 810
Vei 811
Vei 812
Vei 813
Vei 814
Vei 815
Vei 816
Vei 817
Vei 818
Vei 819
Vei 820
Vei 821
Vei 822
Vei 823
Vei 824
Vei 825
Vei 826
Vei 827
Vei 828
Vei 829
Vei 830
Vei 831
Vei 832
Vei 833
Vei 834
Vei 835
Vei 836
Vei 837
Vei 838
Vei 839
Vei 840
Vei 841
Vei 842
Vei 843
Vei 844
Vei 845
Vei 846
Vei 847
Vei 848
Vei 849
Vei 850
Vei 851
Vei 852
Vei 853
Vei 854
Vei 855
Vei 856
Vei 857
Vei 858
Vei 859
Vei 860
Vei 861
Vei 862
Vei 863
Vei 864
Vei 865
Vei 866
Vei 867
Vei 868
Vei 869
Vei 870
Vei 871
Vei 872
Vei 873
Vei 874
Vei 875
Vei 876
Vei 877
Vei 878
Vei 879
Vei 880
Vei 881
Vei 882
Vei 883
Vei 884
Vei 885
Vei 886
Vei 887
Vei 888
Vei 889
Vei 890
Vei 891
Vei 892
Vei 893
Vei 894
Vei 895
Vei 896
Vei 897
Vei 898
Vei 899
Vei 900
Vei 901
Vei 902
Vei 903
Vei 904
Vei 905
Vei 906
Vei 907
Vei 908
Vei 909
Vei 910
Vei 911
Vei 912
Vei 913
Vei 914
Vei 915
Vei 916
Vei 917
Vei 918
Vei 919
Vei 920
Vei 921
Vei 922
Vei 923
Vei 924
Vei 925
Vei 926
Vei 927
Vei 928
Vei 929
Vei 930
Vei 931
Vei 932
Vei 933
Vei 934
Vei 935
Vei 936
Vei 937
Vei 938
Vei 939
Vei 940
Vei 941
Vei 942
Vei 943
Vei 944
Vei 945
Vei 946
Vei 947
Vei 948
Vei 949
Vei 950
Vei 951
Vei 952
Vei 953
Vei 954
Vei 955
Vei 956
Vei 957
Vei 958
Vei 959
Vei 960
Vei 961
Vei 962
Vei 963
Vei 964
Vei 965
Vei 966
Vei 967
Vei 968
Vei 969
Vei 970
Vei 971
Vei 972
Vei 973
Vei 974
Vei 975
Vei 976
Vei 977
Vei 978
Vei 979
Vei 980
Vei 981
Vei 982
Vei 983
Vei 984
Vei 985
Vei 986
Vei 987
Vei 988
Vei 989
Vei 990
Vei 991
Vei 992
Vei 993
Vei 994
Vei 995
Vei 996
Vei 997
Vei 998
Vei 999
Vei 1000
© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, m


Skrå tak
Skrå tak
Høyde 2m
Høyde 2.2m
Høyde 2.54m
Dør
Høyde 2.82m høyeste punkt
2.92m fra vegg under vindu til vegg venstre for dør
Vindu

E-1



1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 184

Vedlegg 2 av 6

N

PLAN U. ETG.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

BRA IHT. NS 3940 NEDRE BANEGT 20	
U. ETG.	80,9 m²
1. ETG.	86,7 m²
2. ETG.	86,3 m²
3. ETG.	36,1 m²
TOTALT	290,0 m²

BRA IHT. NS 3940 U. ETG.	
H0101 (BOD)	5,0 m²
H0102 (BOD)	5,0 m²
H0201 (BOD)	5,0 m²
H0202 (BOD)	5,0 m²
LEILIGHET	58,3 m²
TOTALT	80,9 m²

TILTAKSHAVER: NORBOBRYGGÅ A/S V/ KÅRE NILSEN SKEIEHAGEN 56 4085 HUNDVÅG

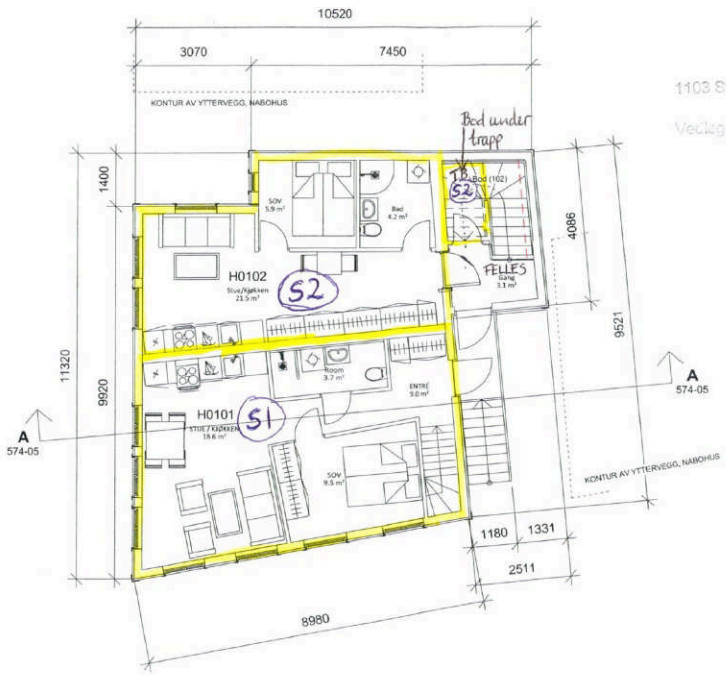
SAKSBEHANDLER: C. MICHELSEN
TEGNET AV: K. SLETVLAND
DATO: 02.09.08
FORSIDEBLAD: 2
MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKTNR: 574.08
TEGNINGSNR: 574-01

PROSJEKT: NEDRE BANEGT 20
GNR. 52 BNR. 184 STAVANGER KOMMUNE
TEGNING: PLAN U. ETG.

ARKITEKTKONTORET STAV AS
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAKS: 51537491

C	15.12.11	Som bygget
B	25.03.10	Søknad om igangsettingstillatelse
A	31.07.09	RETTET / JUSTERT INNREDNING

E-2



1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 184

Vedlegg 3 av 6

N

PLAN 1. ETG.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

BRA IHT. NS 3940 NEDRE BANEGT 20	
U. ETG.	80,9 m²
1. ETG.	86,7 m²
2. ETG.	86,3 m²
3. ETG.	36,1 m²
TOTALT	290,0 m²

BRA IHT. NS 3940 1. ETG.	
H0101	41,2 m²
H0102	33,8 m²
FELLES	9,0 m²
TOTALT	86,7 m²

TILTAKSHAVER: NORBORBYGGÅ A/S V/ KÅRE NILSEN SKEIEHAGEN 56 4085 HUNDVÅG

SAKSBEHANDLER: C. MICHELSEN | TEGNET AV: E. SLETVELAND | DATO: 02.09.08

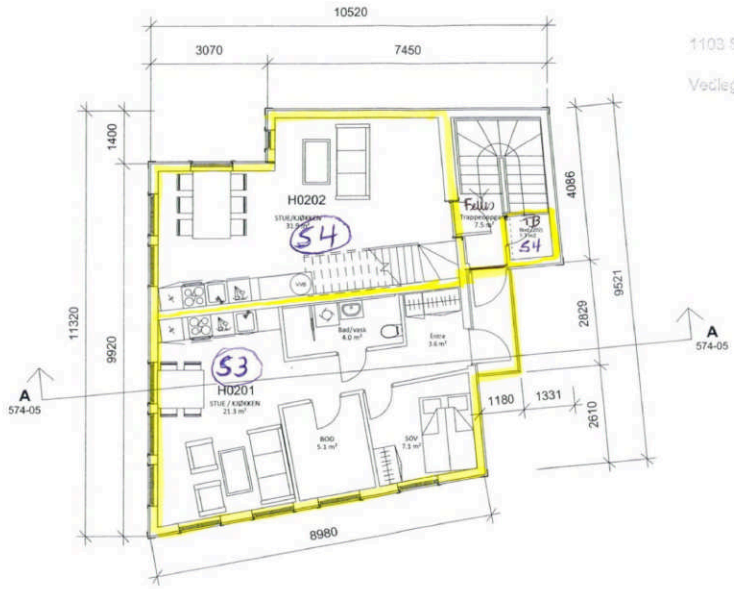
FERDIGGRAD: 2 | KONTROLL: | PROSJEKTNR: 574.08

PROSJEKT: NEDRE BANEGT 20 GNR. 52 BNR. 184 STAVANGER KOMMUNE | MÅLESTOKK: 1 : 100 | TEGNINGSNR: 574-02

TEGNING: PLAN 1. ETG.

ARKITEKTKONTORET STAV AS
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAKS: 51537491

C	15.12.11	Som bygget
B	25.03.10	Søknad om igangsettingstillatelse
A	31.07.09	RETTET / JUSTERT INNREDNING



1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 184

Vedlegg 4 av 6

PLAN 2. ETG.

BRA IHT. NS 3940 NEDRE BANEGT 20	
U. ETG.	80,9 m²
1. ETG.	86,7 m²
2. ETG.	86,3 m²
3. ETG.	36,1 m²
TOTALT	290,0 m²

BRA IHT. NS 3940 2. ETG.	
H0201	41,2 m²
H0202 (1)	33,8 m²
FELLES	8,5 m²
TOTALT	86,3 m²

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

E-3

NORBOBRYGGÅ A/S
V/ KÅRE NILSEN
SKEIEHAGEN 56
4085 HUNDVÅG

TILTAKSHAVER

SAKSBEHANDLER	TEGNET AV	DATO:	
C. MICHELSEN	K. SLEVELAND		02.09.08
FORSLAGSNR.	KONTROLL:	PROSJEKTNR.	
2		574.08	
PROSJEKT	MÅLESTOKK	TEGNINGSNR.	
NEDRE BANEGT 20	1 : 100	574-03	
GNR. 52 BNR. 184 STAVANGER KOMMUNE			
TEGNING: PLAN 2. TEG.			

ARKITEKTKONTORET STAV AS
BRIØTORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAKS: 51537491

C	15.12.11	Som bygget
B	25.03.10	Søknad om igangsettingstillatelse
A	31.07.09	RETTET / JUSTERT INNREDNING

E-4

N

1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 184

Vedlegg 5 av 6



PLAN 3. ETG.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

BRA IHT. NS 3940 NEDRE BANEGT 20	
U. ETG.	80,9 m²
1. ETG.	86,7 m²
2. ETG.	86,3 m²
3. ETG.	36,1 m²
TOTALT	290,0 m²

BRA IHT. NS 3940 3. ETG.	
H0202 (1)	36,1 m²
TOTALT	36,1 m²

D	15.12.11	Som bygget
C	22.11.10	Justert iht. endret snitt
B	25.03.10	Søknad om igangsettingstillatelse
A	31.07.09	RETTET / JUSTERT INNREDNING

PROSJEKT: NEDRE BANEGT 20
GNR. 52 BNR. 184 STAVANGER KOMMUNE
TEGNING: PLAN 3. ETG.
MÅLESTOKK: 1 : 100
TEGNINGSNR: 574-04
PROSJEKTNR: 574.08
KONTROLL:
TEGNET AV: K. ELVELAND
DATO: 02.09.08
ARBEIDSNR: 2
SAKSBEHANDLER: C. MICHELSEN
TIL TILTAKSHAVER: NORBOBRYGGÅ A/S V/ KÅRE NILSEN SKEIEHAGEN 56 4085 HUNDVÅG

ARKITEKTKONTORET STAV AS
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAKS: 51537491

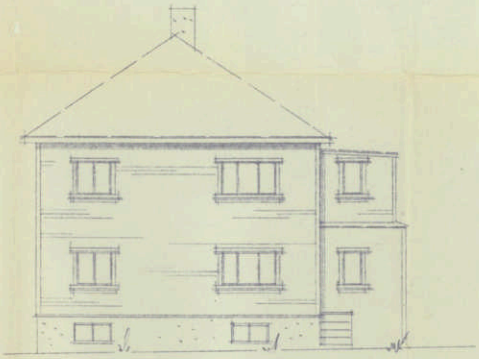
STAVANGER BYGNINGSRÅD 131/56

Etter forandring.

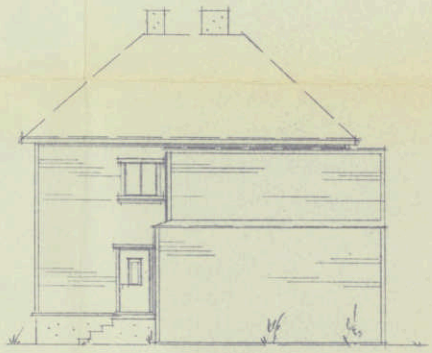
Nedre Banegt. 2.D.
Mål. 1:100.



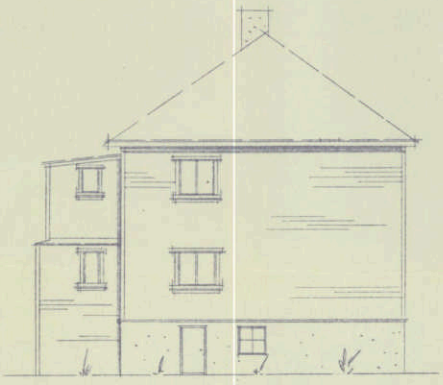
Mot Vertsgt.



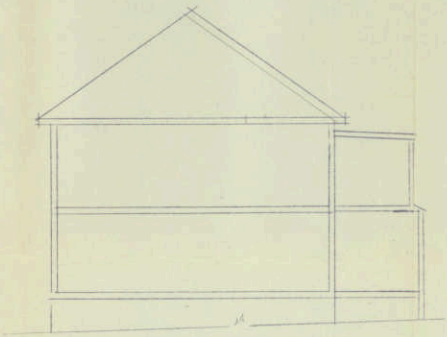
Mot Banegt.



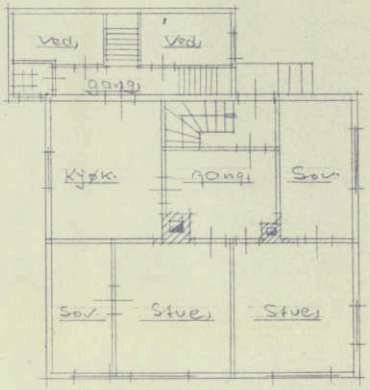
Mot Syd.



Mot øst.



Snitt.

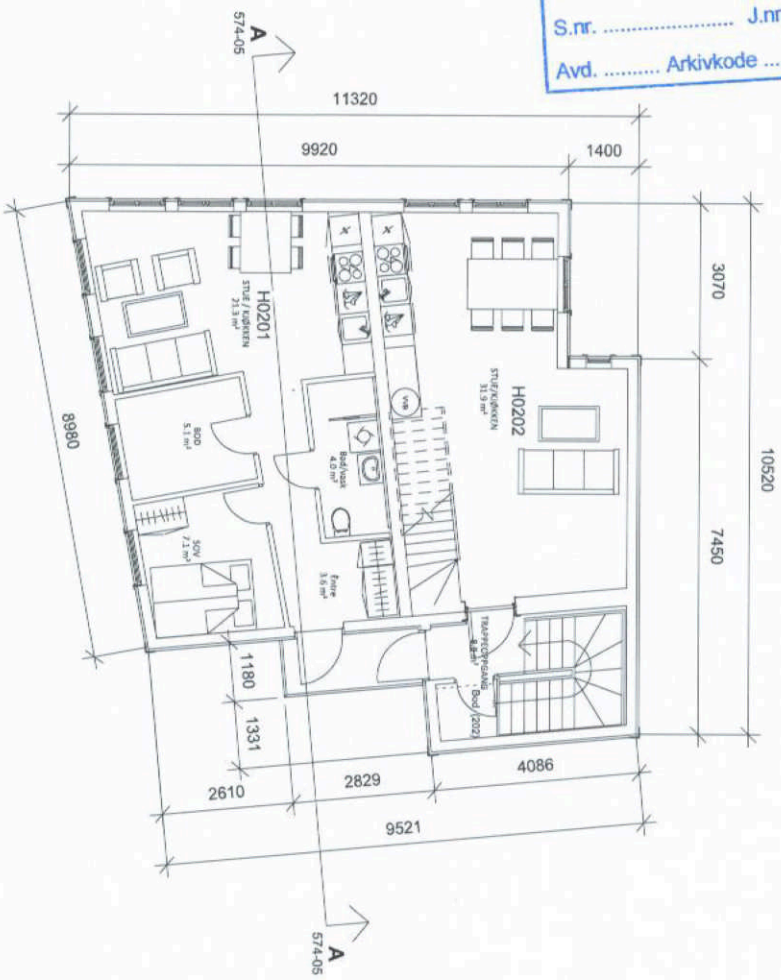


Plan, 1. etasje.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 131/56

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 DES. 2011
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

PLAN 2. ETG.



N

BRA IHT. NS 3940 NEDRE BANEGT 20	
U. ETG.	80,9 m²
1. ETG.	86,7 m²
2. ETG.	86,3 m²
3. ETG.	36,1 m²
TOTALT	290,0 m²

BRA IHT. NS 3940 2. ETG.	
H0201	41,2 m²
H0202 (1)	33,8 m²
FELLES	8,5 m²
TOTALT	86,3 m²

C	15.12.11	Som bygget
B	25.03.10	Søknad om igangsettingstillatelse
A	31.07.09	RETTET / JUSTERT INNREDNING

PROSJEKT: NEDRE BANEGT 20
GNR. 52 BNR. 184 STAVANGER KOMMUNE

FERDIGGRAD: 2

SAKSBEHANDLER: C. MICHELSEN

TILTAKSHAVER: NORBOBRYGGÅ A/S
V/ KÅRE NILSEN
SKEIEHAGEN 56
4085 HUNDVÅG

TEGNING: PLAN 2. TEG.

MÅLESTOKK: 1 : 100

KONTROLL:

TEGNET AV: K. SLEVELAND

ARKITEKTKONTORET STAV AS
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAKS: 51537491

TEGNINGNR: 574-03

PROSJEKTNR: 574.08

DATO: 02.09.08

E-3

12/1548

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601211966
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980636704	NORBOBRYGGÅ AS		Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	52	184

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	52	184	0	1	39 / 100	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	52	184	0	2	15 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	184	0	3	18 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	184	0	4	28 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 95 389
02 FEB. 2012
STATENS KARTVERK
Inger Marit Urn

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Norbobryggå AS	Tinglyst 02.02.2012 dokumentnr. 95389
Adresse: Øvre Banegate 28	
Postnr. / Poststed: 4014 Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 980636704 / Ref. nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	52	184		
	Nedre Banegate 20				

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980636704	Norbobryggå AS	

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012 S.nr. 12/548 J.nr. Avd. Arkivkode

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	B	39		13				25				37				49			
2	B	15	B	14				26				38				50			
3	B	18	B	15				27				39				51			
4	B	28	B	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:	100	= nevner:	100

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.

Dato	Utstederens underskrift
21/12/11	Kare Nilsen

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)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

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 21/12/11	Norbobygg å AS ved Kåre Nilsen – Styreformann	

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
Stavanger 21/12/11	Kåre Nilsen

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
52	184		1,2,3,4	Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
01.02.2012	May-Tove Rosseid

STAVANGER KOMMUNE
KULTUR OG BYUTVIKLING
GEODATAAVDELINGEN

Noter:

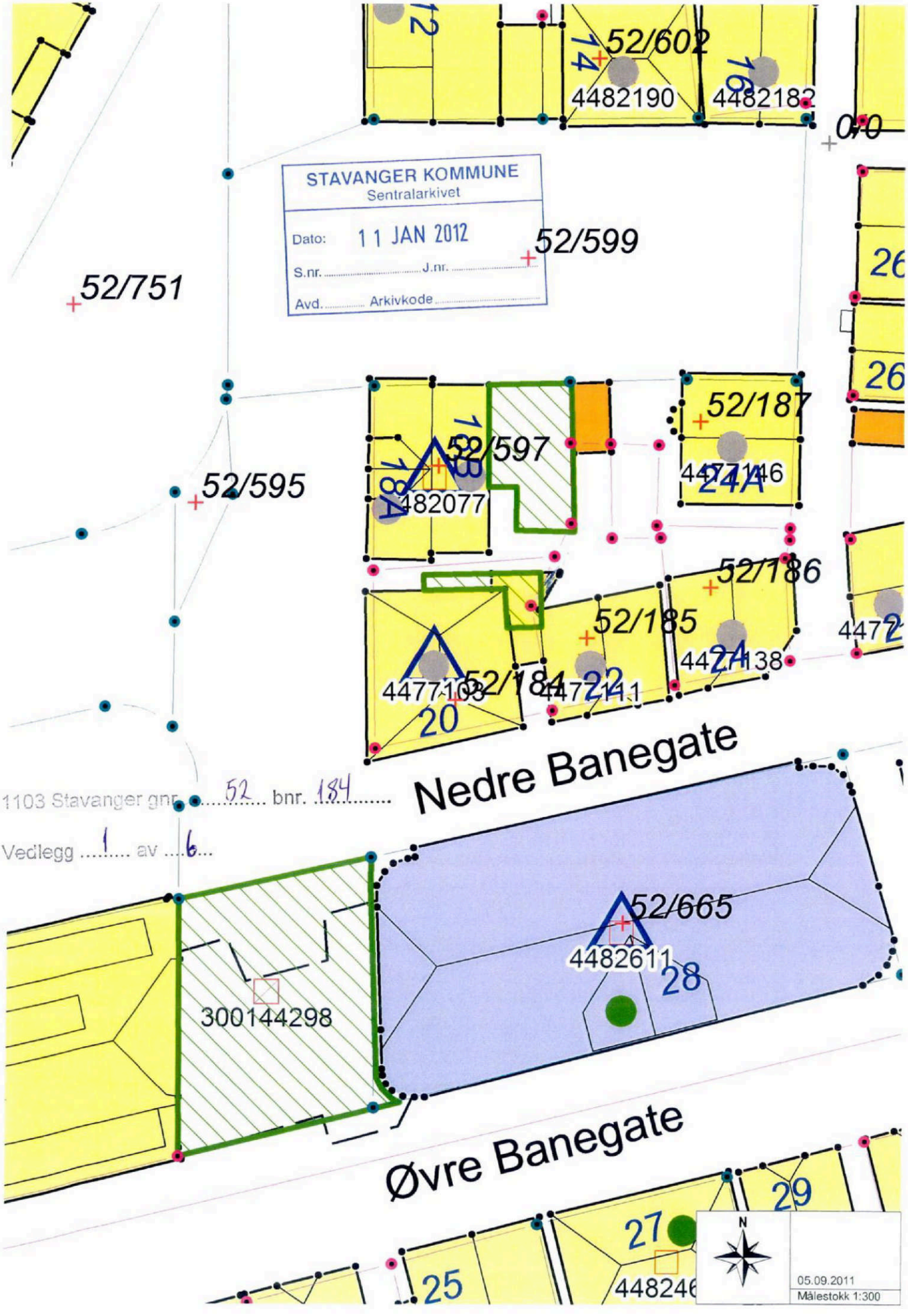
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som 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.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

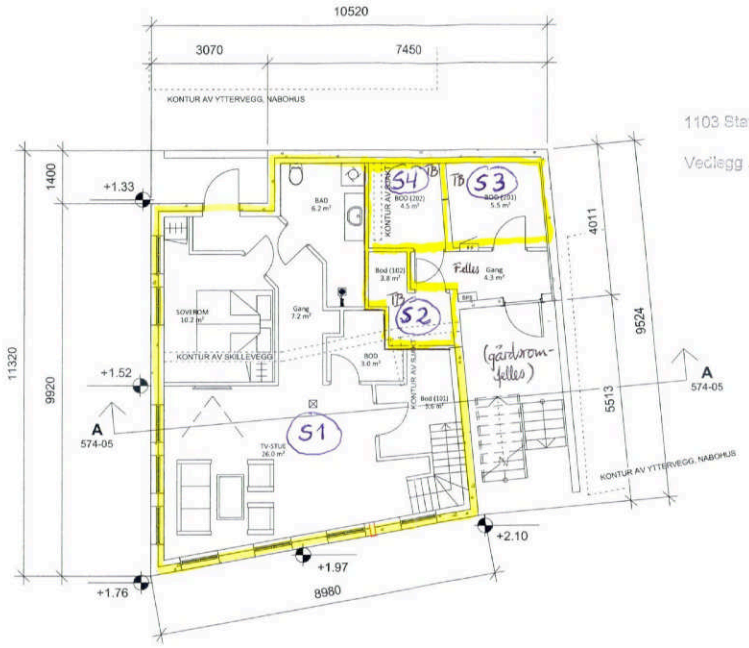
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 02.02.2012
dokumentnr. 95389

Dato	Utstederens underskrift
21/12/11	Kåre Nilsen


52/602
4482190
4482182
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode
52/599
52/751
52/597
52/187
52/595
4482077
24A
52/186
52/185
52/184
4477103
4477141
20
22
1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 184
Vedlegg 1 av 6
Nedre Banegate
52/665
4482611
28
300144298
Øvre Banegate
29
27
25
N
05.09.2011
Målestokk 1:300

E-1



1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 184

Vedlegg 2 av 6

N

PLAN U. ETG.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

BRA IHT. NS 3940 NEDRE BANEGT 20	
U. ETG.	80,9 m²
1. ETG.	86,7 m²
2. ETG.	86,3 m²
3. ETG.	36,1 m²
TOTALT	290,0 m²

BRA IHT. NS 3940 U. ETG.	
H0101 (BOD)	5,0 m²
H0102 (BOD)	5,0 m²
H0201 (BOD)	5,0 m²
H0202 (BOD)	5,0 m²
LEILIGHET	58,3 m²
TOTALT	80,9 m²

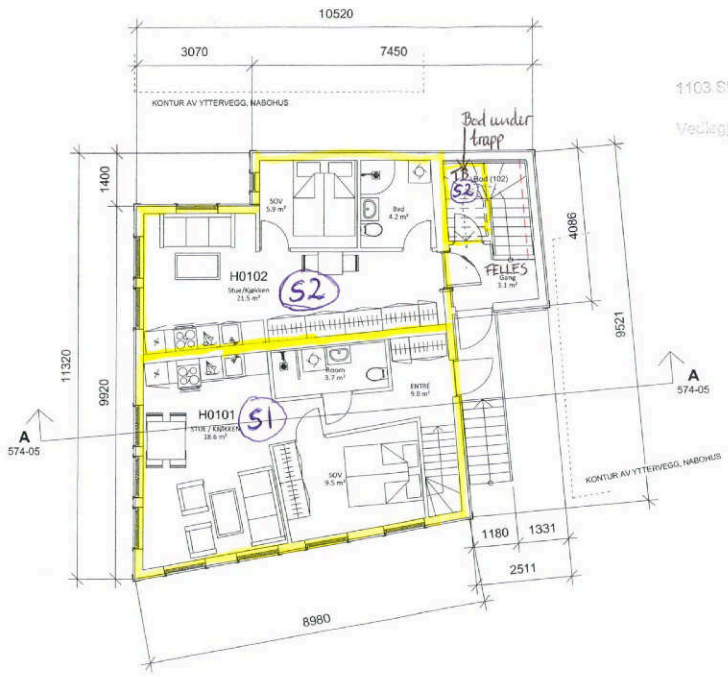
TILTAKSHAVER: NORBOBRYGGÅ A/S V/ KÅRE NILSEN SKEIEHAGEN 56 4085 HUNDVÅG

SAKSBEHANDLER: C. MICHELSEN
TEGNET AV: K. SLEVELAND
DATO: 02.09.08
FERDIGGRAD: 2
KONTROLL:
PROSJEKTNR: 574.08
PROSJEKT: NEDRE BANEGT 20
GNR. 52 BNR. 184 STAVANGER KOMMUNE
MÅLESTOKK: 1 : 100
TEGNINGSNR: 574-01
TEGNING: PLAN U. ETG.

ARKITEKTKONTORET STAV AS
BREIFORSET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAKS: 51537491

C	15.12.11	Som bygget
B	25.03.10	Søknad om igangsettingstillatelse
A	31.07.09	RETTET / JUSTERT INNREDNING

E-2



1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 184

Vedlegg 3 av 6

PLAN 1. ETG.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

BRA IHT. NS 3940 NEDRE BANEGT 20	
U. ETG.	80,9 m²
1. ETG.	86,7 m²
2. ETG.	86,3 m²
3. ETG.	36,1 m²
TOTALT	290,0 m²

BRA IHT. NS 3940 1. ETG.	
H0101	41,2 m²
H0102	33,8 m²
FELLES	9,0 m²
TOTALT	86,7 m²

TILTAKSHAVER: NORBOBRYGGÅ A/S V/ KÅRE NILSEN SKEIEHAGEN 56 4085 HUNDVÅG

SAKSBEHANDLER: C. MICHELSEN | TEGNET AV: K. SLYDLAND | DATO: 02.09.08

TEGNINGSNR: 2 | KONTROLL: | PROSJEKTNR: 574.08

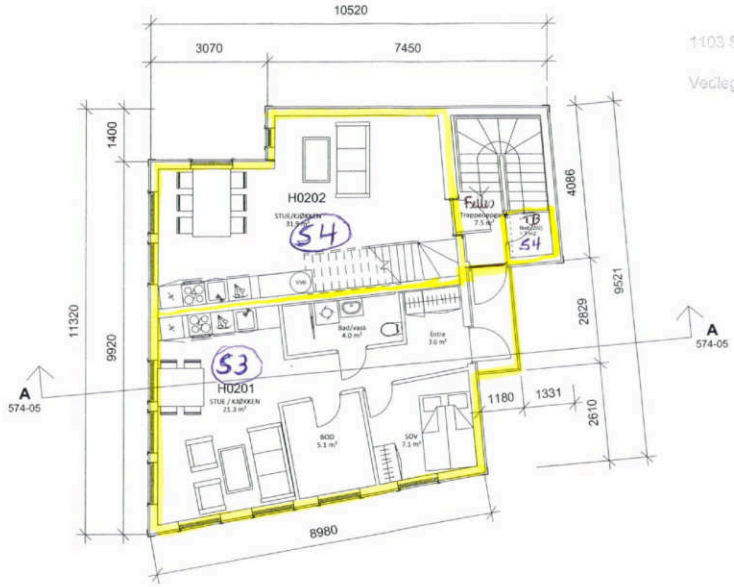
PROSJEKT: NEDRE BANEGT 20 GNR. 52 BNR. 184 STAVANGER KOMMUNE

TEGNING: PLAN 1. ETG. | MÅLESTOKK: 1 : 100 | TEGNINGSNR: 574-02

ARKITEKTKONTORET STAV AS
BRETTORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAKS: 51537491

C	15.12.11	Som bygget
B	25.03.10	Søknad om igangsettingstillatelse
A	31.07.09	RETTET / JUSTERT INNREDNING

E-3



1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 184

Vedlegg 4 av 6

PLAN 2. ETG.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

BRA IHT. NS 3940 NEDRE BANEGT 20	
U. ETG.	80,9 m²
1. ETG.	86,7 m²
2. ETG.	86,3 m²
3. ETG.	36,1 m²
TOTALT	290,0 m²

BRA IHT. NS 3940 2. ETG.	
H0201	41,2 m²
H0202 (1)	33,8 m²
FELLES	8,5 m²
TOTALT	86,3 m²

TILTAKSHAVER: NORBOBRYGGÅ A/S V/ KÅRE NILSEN SKEIEHAGEN 56 4085 HUNDVÅG

SAKSBEHANDLER: C. MICHELSEN
TEGNET AV: K. SLEVELAND
DATO: 02.09.08

FORSLAGSNR: 2
KONTROLL:
PROSJEKTNR: 574.08

PROSJEKT: NEDRE BANEGT 20
GNR. 52 BNR. 184 STAVANGER KOMMUNE
MÅLESTOKK: 1 : 100
TEGNINGSNR: 574-03
TEGNING: PLAN 2. ETG.

ARKITEKTKONTORET STAV AS
BRIITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAKS: 51537491

C	15.12.11	Som bygget
B	25.03.10	Søknad om igangsettingstillatelse
A	31.07.09	RETTET / JUSTERT INNREDNING

E-4

N

1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 184

Vedlegg 5 av 6



PLAN 3. ETG.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

BRA IHT. NS 3940 NEDRE BANEGT 20	
U. ETG.	80,9 m²
1. ETG.	86,7 m²
2. ETG.	86,3 m²
3. ETG.	36,1 m²
TOTALT	290,0 m²

BRA IHT. NS 3940 3. ETG.	
H0202 (1)	36,1 m²
TOTALT	36,1 m²

TILTAKSHAVER: NORBOBRYGGÅ A/S V/ KÅRE NILSEN SKEIEHAGEN 56 4085 HUNDVÅG

SAKSBEHANDLER: C. MICHELSEN
TEGNET AV: K. SLEVELAND
DATO: 02.09.08

FORSLAGSNR: 2
SIDENR/ANT:
PROSJEKTNR: 574.08

PROSJEKT: NEDRE BANEGT 20
GNR. 52 BNR. 184 STAVANGER KOMMUNE
TEGNING: PLAN 3. ETG.
MÅLESTOKK: 1 : 100
TEGNINGSNR: 574-04

ARKITEKTKONTORET STAV AS
BREITORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537490 FAKS: 51537491

D	15.12.11	Som bygget
C	22.11.10	Justert iht. endret snitt
B	25.03.10	Søknad om igangsettingstillatelse
A	31.07.09	RETTET / JUSTERT INNREDNING

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
958427700
org.nr./fødselsnr.

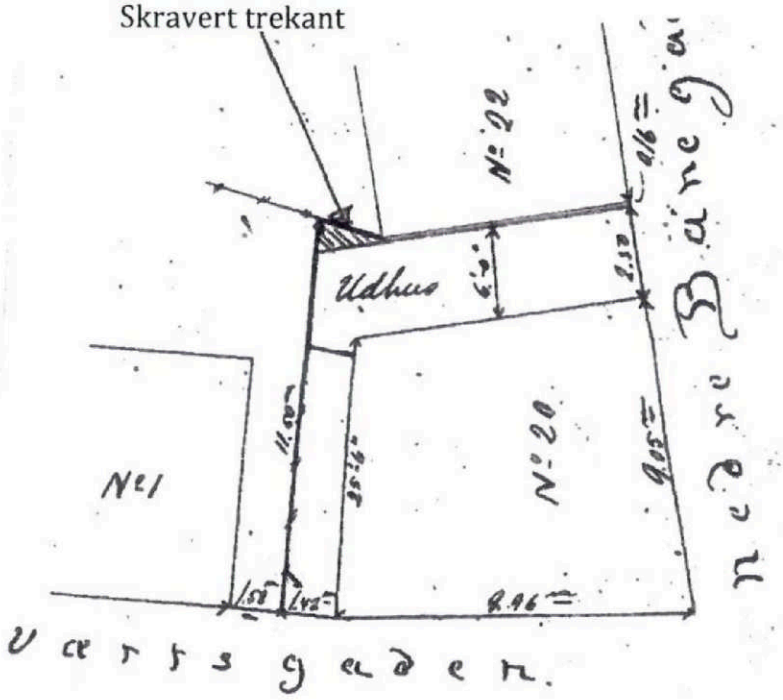
TINGLYST
DOKUMENTNR. 772759
26 SEPT. 2011
STATENS KARTVERK

GRUNNEIER AVTALE
MELLOM
FOR NEDRE BANEGATE 20, GNR. 52, BNR. 184
OG
FOR NEDRE BANEGATE 22, GNR. 52, BNR. 185

1. NEDRE BANEGATE 22, GNR. 52, BNR. 185 skal disponere hele skravert trekant merket på kart under, samt bebygge denne med egen bod.
2. NEDRE BANEGATE 20, GNR. 52, BNR. 184 har rett til montere brannstige for rømmingsvei via tak på nevnte bod på GNR. 52 BNR. 184

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Skravert trekant



Denne avtale skal tinglyses på GNR. 52, BNR. 184 samt GNR. 52, BNR. 185

Dato: Stavanger 14/9 2011

MARIT CECILIE FARSUND
GNR. 52, BNR. 185

Dato: Stav. 14/9/11

NORBOBRYGGÅ AS
GNR. 52 BNR. 184

TINGLYST
DOKUMENTNR. 772759
26 SEPT. 2011
STATENS KARTVERK
Ruth Norstrøm

1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 184

Vedlegg 6 av 6

Sjur A. Svihus
Megler MNEF
EiendomsMegler 1
Stavanger 22/9-11

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
958427700
org.nr./fødselsnr.

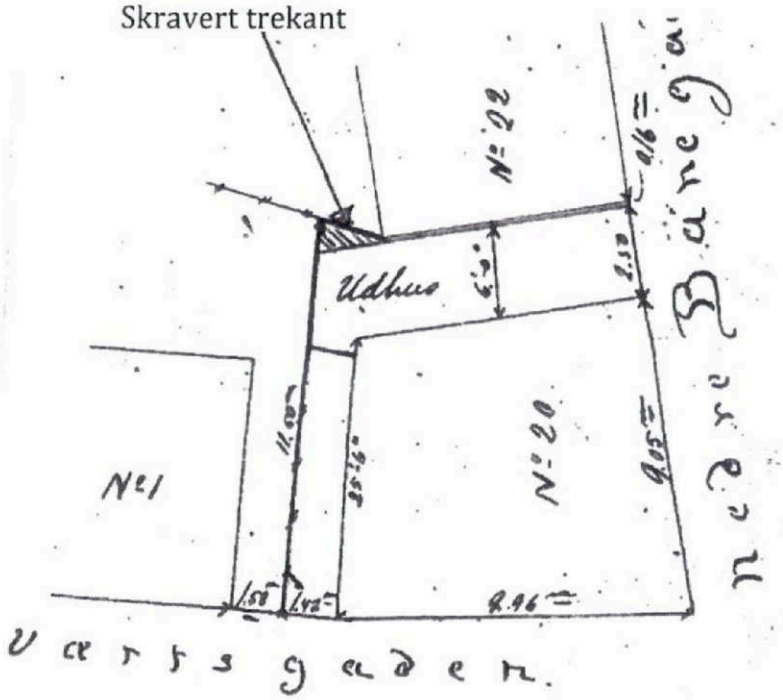
TINGLYST
DOKUMENTNR. 122759
26 SEPT. 2011
STATENS KARTVERK

GRUNNEIER AVTALE
MELLOM
FOR NEDRE BANEGATE 20, GNR. 52, BNR. 184
OG
FOR NEDRE BANEGATE 22, GNR. 52, BNR. 185

1. NEDRE BANEGATE 22, GNR. 52, BNR. 185 skal disponere hele skravert trekant merket på kart under, samt bebygge denne med egen bod.
2. NEDRE BANEGATE 20, GNR. 52, BNR. 184 har rett til montere brannstige for rømmingsvei via tak på nevnte bod på GNR. 52 BNR. 184

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JAN 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Skravert trekant



Denne avtale skal tinglyses på GNR. 52, BNR. 184 samt GNR. 52, BNR. 185

Dato: Stavanger 14/9 2011

MARIT CECILIE FARSUND
GNR. 52, BNR. 185

Dato: Stav. 14/9/11

NORBOBRYGGÅ AS
GNR. 52 BNR. 184

1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 184

Vedlegg 6 av 6

TINGLYST
DOKUMENTNR. 122759
26 SEPT. 2011
STATENS KARTVERK

Ruth Norstrøm

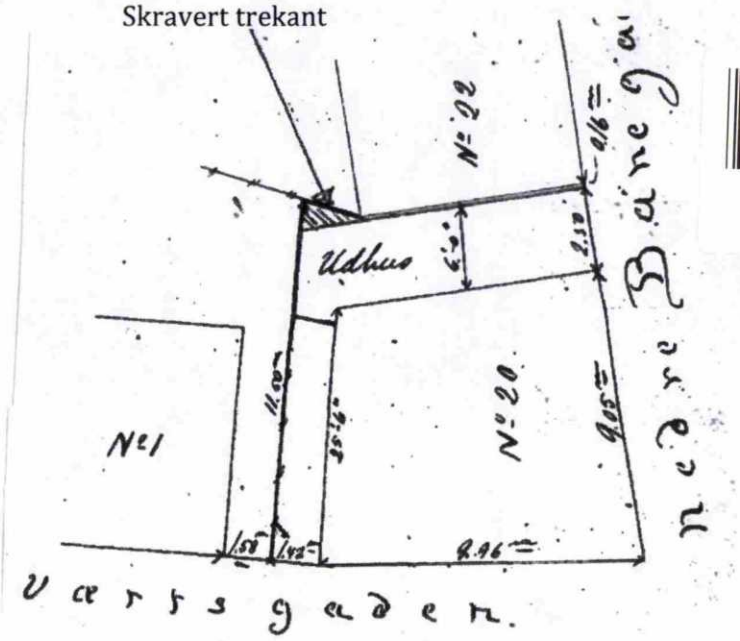
Sjur A. Svihus
Megler MNEF
EiendomsMegler 1
Stavanger 22/9-11

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt.~~
958427700
org.nr./fødselsnr.

GRUNNEIER AVTALE
MELLOM
FOR NEDRE BANEGATE 20, GNR. 52, BNR. 184
OG
FOR NEDRE BANEGATE 22, GNR. 52, BNR. 185

1. NEDRE BANEGATE 22, GNR. 52, BNR. 185 skal disponere hele skravert trekant merket på kart under, samt bebygge denne med egen bod.
2. NEDRE BANEGATE 20, GNR. 52, BNR. 184 har rett til montere brannstige for rømmingsvei via tak på nevnte bod på GNR. 52 BNR. 184

Skravert trekant



Doknr: 772759 Tinglyst: 26.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne avtale skal tinglyses på GNR. 52, BNR. 184 samt GNR. 52, BNR. 185

Dato: Stavanger 14.9.2011

Marit Cecilie Farsund

MARIT CECILIE FARSUND
GNR. 52, BNR. 185

Dato: Stav. 14/9/2011

Kåre Nybøen

NORBOBRYGGÅ AS
GNR. 52 BNR. 184

Rett kopi bekreftes
Sjur A. Svihus
Megler
EiendomsMegler 1
Dato: 27-4-11 Sign:
Stavanger

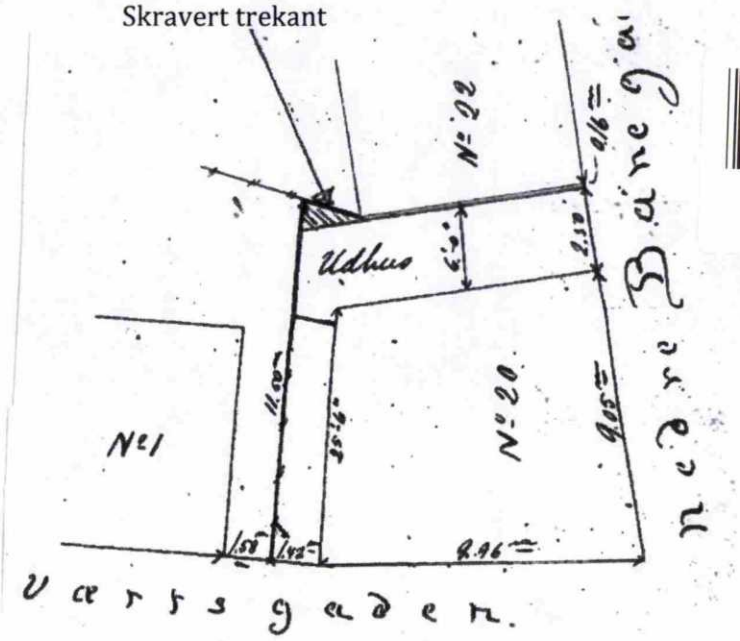
Rett kopi bekreftes
Sjur A. Svihus
Megler
EiendomsMegler 1
Dato: _____ Sign _____

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt.~~
958427700
org.nr./fødselsnr.

GRUNNEIER AVTALE
MELLOM
FOR NEDRE BANEGATE 20, GNR. 52, BNR. 184
OG
FOR NEDRE BANEGATE 22, GNR. 52, BNR. 185

1. NEDRE BANEGATE 22, GNR. 52, BNR. 185 skal disponere hele skravert trekant merket på kart under, samt bebygge denne med egen bod.
2. NEDRE BANEGATE 20, GNR. 52, BNR. 184 har rett til montere brannstige for rømmingsvei via tak på nevnte bod på GNR. 52 BNR. 184

Skravert trekant



Doknr: 772759 Tinglyst: 26.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne avtale skal tinglyses på GNR. 52, BNR. 184 samt GNR. 52, BNR. 185

Dato: Stavanger 14.9.2011

Marit Cecilie Farsund

MARIT CECILIE FARSUND
GNR. 52, BNR. 185

Dato: Stav. 14/9/2011

Kåre Nybøen

NORBOBRYGGÅ AS
GNR. 52 BNR. 184

Rett kopi bekreftes
Sjur A. Svihus
Megler
EiendomsMegler 1
Dato: 27-4-11 Sign:
Stavanger

Rett kopi bekreftes
Sjur A. Svihus
Megler
EiendomsMegler 1
Dato: _____ Sign _____

Nedre Banegate 20

Nabolaget Badedammen/Spilderhaug - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	13 min 1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	26 min 2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	12 min 1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	15 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekhuskaien Linje 1, 4, 38, X60, 100	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 1.4 km
Stavanger Sola	14 min

BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km
Tinnfabrikken barnehage	11 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Badedammen	3 min
Coop Extra Støperigården	6 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

Mediegården	8 min
Ditt Apotek Støperigården	5 min
Verksgata Vinmonopol	8 min

SPORT

Kjelvene balløkke	5 min
Kyviksmarka	7 min
Aura Fitness Storhaug	8 min
SATS Storhaug	8 min

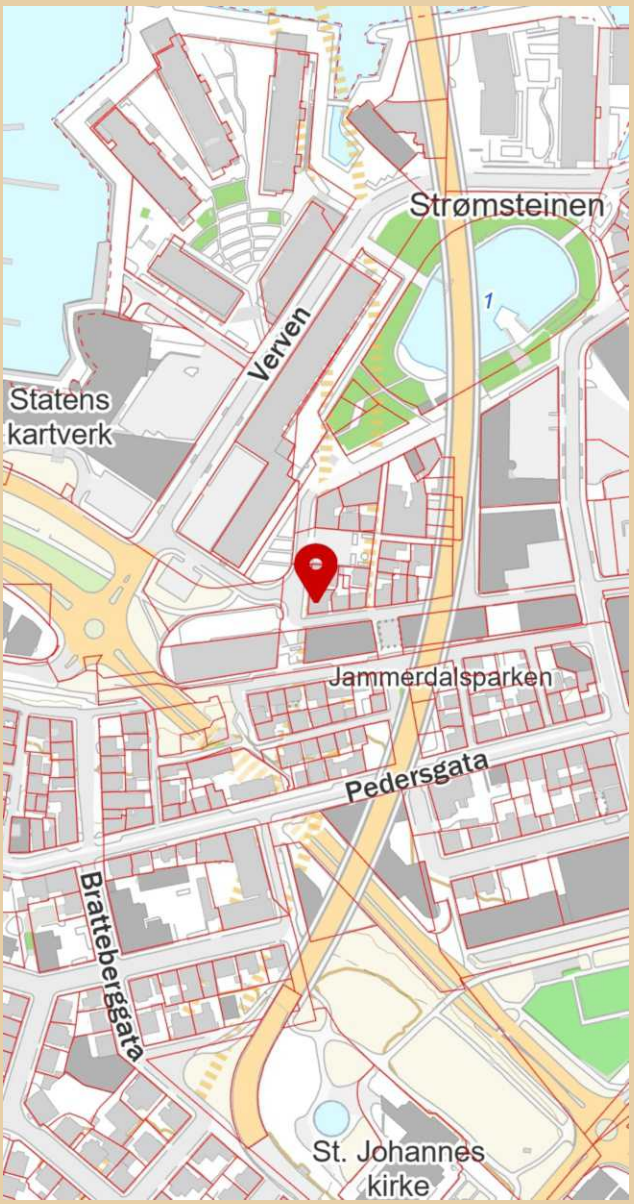
Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

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

Nedre Banegate 20

Nabolaget Badedammen/Spilderhaug - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	13 min 1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	26 min 2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	12 min 1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	15 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekhuskaien Linje 1, 4, 38, X60, 100	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 1.4 km
Stavanger Sola	14 min

BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km
Tinnfabrikken barnehage	11 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Badedammen	3 min
Coop Extra Støperigården	6 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

Mediegården	8 min
Ditt Apotek Støperigården	5 min
Verksgata Vinmonopol	8 min

SPORT

Kjelvene balløkke	5 min
Kyviksmarka	7 min
Aura Fitness Storhaug	8 min
SATS Storhaug	8 min

«Gangavstand til sentrum. Nærhet til sjø. Urbane omgivelser. Flott at Badedammen er nærmeste nabo.»

— Sitat fra en lokalkjent

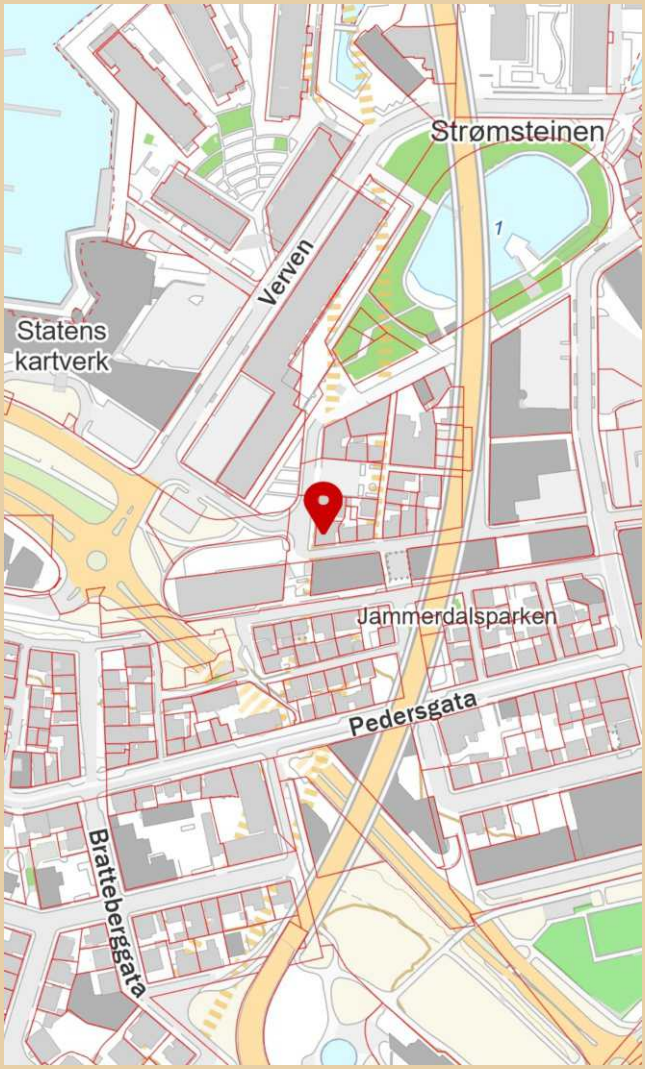
Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

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

Nedre Banegate 20

Nabolaget Badedammen/Spilderhaug - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	13 min 1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	26 min 2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	12 min 1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	15 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekhuskaien Linje 1, 4, 38, X60, 100	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 1.4 km
Stavanger Sola	14 min

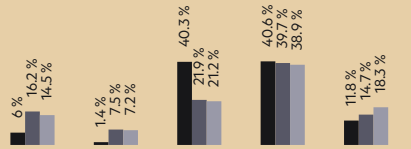
BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km
Tinnfabrikken barnehage	11 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Badedammen	3 min
Coop Extra Støperigården	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Badedammen/Spilderhaug	1 778	1 278
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 49/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss

SPORT

Kjelvene balløkke	5 min
Kyviksmarka	7 min
Aura Fitness Storhaug	8 min
SATS Storhaug	8 min

«Gangavstand til sentrum. Nærhet til sjø. Urbane omgivelser. Flott at Badedammen er nærmeste nabo.»

— Sitat fra en lokalkjent

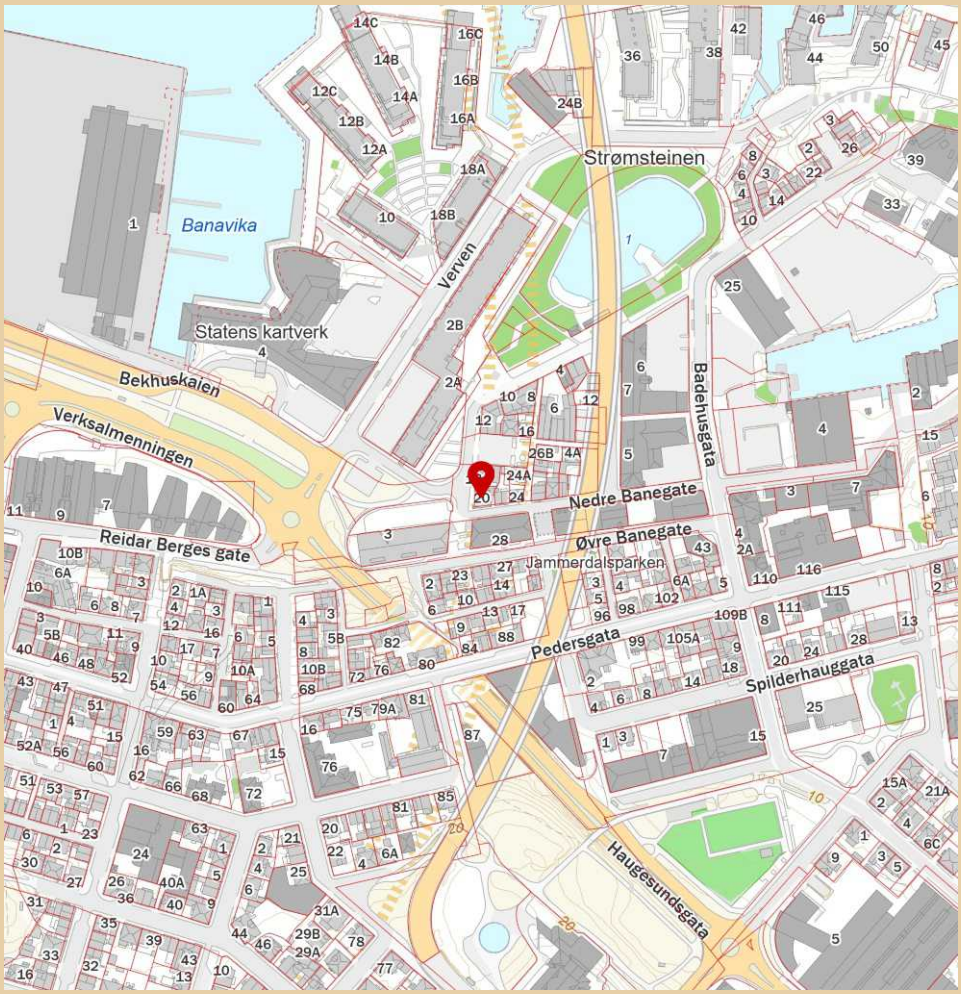
Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

—

Shoppingutvalg
Bra 73/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100



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:
Nedre Banegate 20, 4014 Stavanger
Gnr. 52, Bnr. 184, Snr. 3, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Caroline Larsen

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 478 61 986

E-post: caroline.larsen@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.
