PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SØLVBERGGATA 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Vedtekter

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Sølvberggata 22, 4006 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 1571, snr. 5

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



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 08.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3046 **Eiendomsverdi ref nr:** YQ8632

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

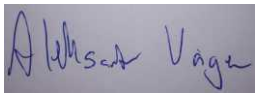
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

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.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i toppetasjen samt loft, oppført i 1836 i Stavanger kommune.

Tre- og teglkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak, og av trekonstruksjon.

Boligen er oppvarmet via strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1836

UTVENDIG Gå til side

Boligen har teglstein som taktekking.
Tekkingen, lekter, strø og undertak er av eldre, ukjent årstall.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av plast, av eldre ukjent dato.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og mønedrager.

Boligen har varevinduer, av eldre dato.
Det er et stuevindu med 2-lags glass, fra 1995.
Boligen har et takvindu, med 2-lags glass, av eldre dato.

Boligen har en hoveddør av tre.
Døren er en B30-dør (branndør), og er fra 1995.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulvet.
Boligen har malte plater på veggene, samt synlig tegl og treverk. I taket er det malt gips.

Leiligheten har etasjeskiller av tre, fra eldre dato/byggeår.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Det er også en trapp i fellesområdene, samt en heis i boligen.

Innvendig har boligen profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 1994-95, men er overflateoppgradert i ettertid. Det er sannsynligvis smurt smøremembran på belegg fra 1995.
Det er flis og varmekabler på gulvet, samt flis på veggene og malt gips i taket.
Rommet har et frittstående toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask, og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin. Det er et avtrekk i taket.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 1994.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen, med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra 1994-1995.
Hovedstoppekranen er plassert i fellesområdet/kjeller

Boligen har ventilering via åpning av vinduer.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 1995, og er plassert på kottet på loftet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i fellesskap på gangen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

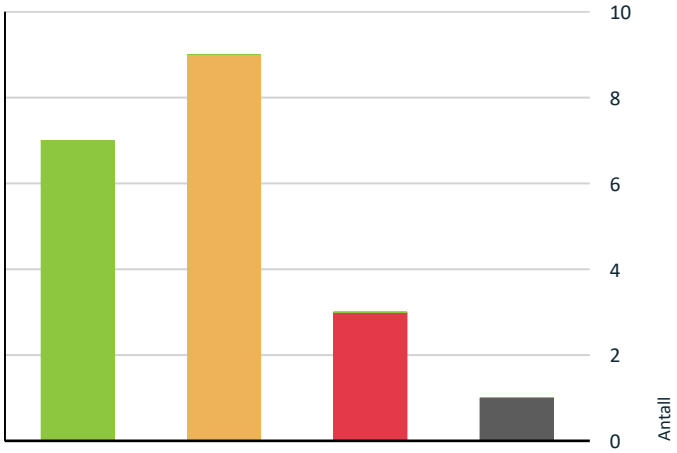
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

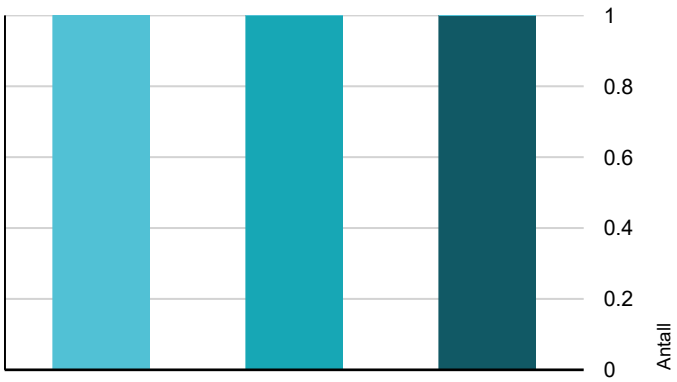
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1836

Kommentar
Boligen er opplyst innvendig oppgradert i 1994.

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har teglstein som taktekking.
Tekkingen, lekter, strø og undertak er av eldre, ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er slitasje på taktekkingen, og det mangler stedvise knaster av steinene.
Det er en del mose på taket.

Konsekvens/tiltak
• Når taksteinen eldes, nedbrytes og svekkes steinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

Taket bør renses for mose for økt levetid.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av plast, av eldre ukjent dato.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og mønedrager.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Det er synlige sig i takkonstruksjonen, sett fra takvinduet.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Taket kan rettes av i forbindelse med bytting av taktekking.

Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av tre og tegl, fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har varevinduer, av eldre dato.
Det er et stuevindu med 2-lags glass, fra 1995.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.
- Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Boligen har et takvindu, med 2-lags glass, av eldre dato.
Det er også et varevindu på loftet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råte i takvinduet og loftsvinduet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en hoveddør av tre.
Døren er en B30-dør (branndør), og er fra 1995.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har parkett på gulvet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malte plater på veggene, samt synlig tegl og treverk. I taket er det malt gips.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Vurdering av avvik:
• Det er noe skader på veggen under trappen.

Konsekvens/tiltak
• Veggen kan behandles og utbedres lokalt ved behov/ønske.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av tre, fra eldre dato/byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
5,5 cm. Det er målt på stuen og gangen.

Loftet har et høydeavvik på 8 cm

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Skjevhetene i gulvene kan utbedres lokalt ved behov eller ønske. Dette anbefales utført i forbindelse med bytte av gulv eller renovering, da dette ikke er kostnadseffektivt å utføre uten oppgradering av overflater i boligen. Gulv uten skjevheter vil kunne gi økt bokvalitet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er også en trapp i fellesområdene, samt en heis i boligen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra 1994-95, men er overflateoppgradert i ettertid. Det er sannsynligvis smurt smøremembran på belegg fra 1995.
Det er flis og varmekabler på gulvet, samt flis på veggene og malt gips i taket.
Rommet har et frittstående toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask, og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin. Det er et avtrekk i taket.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder. Det er synlig belegg ved dørterskelen, fra 1995.
Ved vannlekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen, vil vann renne ut i boligen.
Badet har ujevnt fall, og flate områder.
Det er bom i flere flis.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra stuen og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning/kasse
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.



KJØKKEN

4. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 1994.
Det er hvite, slette fronter.

Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

4. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen, med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra 1994-1995.
Hovedstoppekranen er plassert i fellesområdet/kjeller

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Boligen har ventilering via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 1995, og er plassert på kottet på loftet.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er dryppmerker i toppen av berederen, fra justeiringsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.
- Rørlegger anbefales innhentet, som kan gi en pekepinn på om det er behov for tiltak ifbm. dryppmerkene.



⚠ 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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i fellesskap på gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Det er manglende dokumentasjon på utført arbeid, samt at det er løse ledninger på boden ved berederen.

Tilstandsrapport





Løse ledning på kott på loft

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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

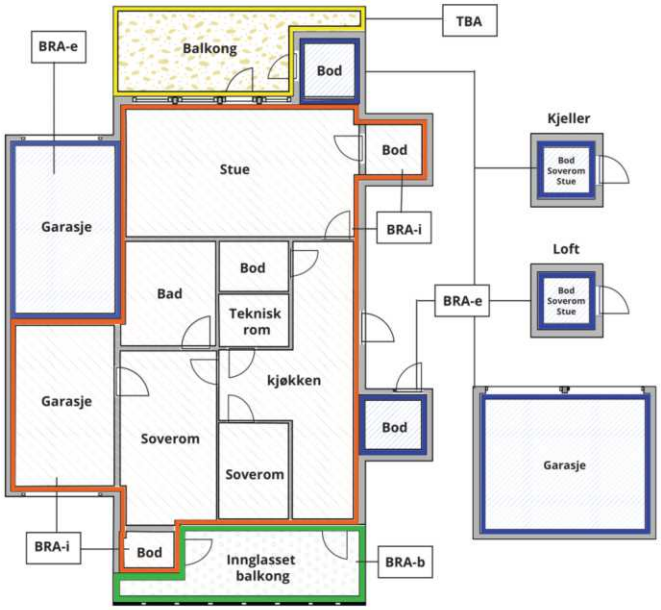
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	40			40	
Loft	11			11	
SUM	**51**				
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom		
Loft	Gang, soverom, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1571		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sølvberggata 22

Hjemmelshaver
Bie Beate

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bolig.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 605/10778.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260154
Addresse	Sølvberggata 22		
Postnr.	4006	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Beate Bie		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

aldri

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7178982

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

lagt nye fliser på badet og satt opp baderomsmøbler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

utført det selv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

lagt membran oppå eksisterende gulv før det ble lagt nye fliser

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det er en del mose på taket over hele bygget, det er også noen tette rør. Sameiet er kjent med dette og jobber med en løsning

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

vinduene i hele bygget er eldre, sameiet vurderer å skifte ut none. Det er ikke kjent nå at noen av vinduene i denne leiligheten må byttes

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

nabobygget skal renoveres

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det må gjøres vedlikehold på tak og brananlegg hadde noen avvik på sist kontroll som må utbedres av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.06.2026

Signert av *Beate Bie*

Initialer selger:
B B

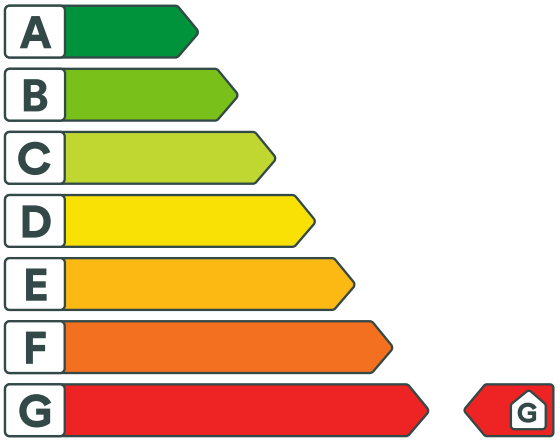
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sølvberggata 22, 4006 STAVANGER**	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321650**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4526899**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **1571**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1836**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **475,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **387,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 764 kWh**

Vedtekter for eierseksjonssameiet

i medlov av lov om eierseksjoner

23. mai 1997 nr 31
Sist endret på årsmøte 29.04.15

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Sølvberggata 22-24.
Sameiet består av 4 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 20___. Sameiets seksjoner og fellesareal skal nyttes til boligformål og næringsseksjoner til næring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 55 bnr. 1571 i Stavanger Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Sameiet kan registreres i Brønnøysundregisteret.

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1.1 ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Oppsetting av reklameskilt er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og skal tas opp i styret. Dersom det er uenighet i styret skal sameiermøtet behandle saken.

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

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter bruksareal. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 Vedlikeholdsfond

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

§ 6 Registrering av sameiere

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

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styret som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer. Både næringsseksjoner og boligseksjoner skal være representert i styret. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 31, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

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

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

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med

alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 10 Sameiermøtet

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

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

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

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

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

§ 11 Saker som behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 12 Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 13 Om sameiermøtet

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakt anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

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

§ 15 Forretningsfører

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

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

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

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

§ 16 Mislighold

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

§ 17 Fravikelse

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

§ 18 Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 19 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

§ 20 forhold til lov om eierseksjoner

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

Stavanger, _____2011

_____

Bispebryggen AS

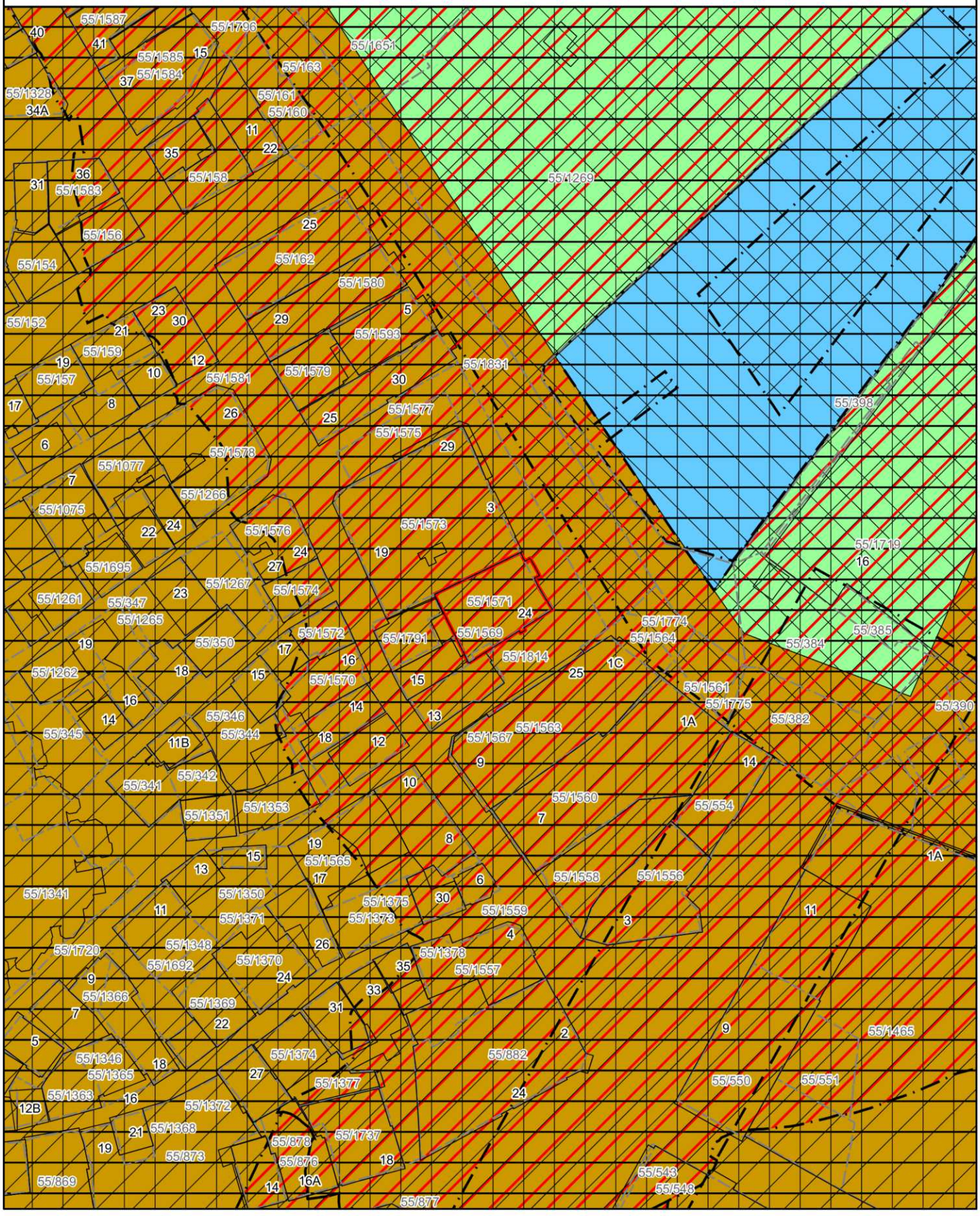
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1571/0/5
Dato: 2026-06-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



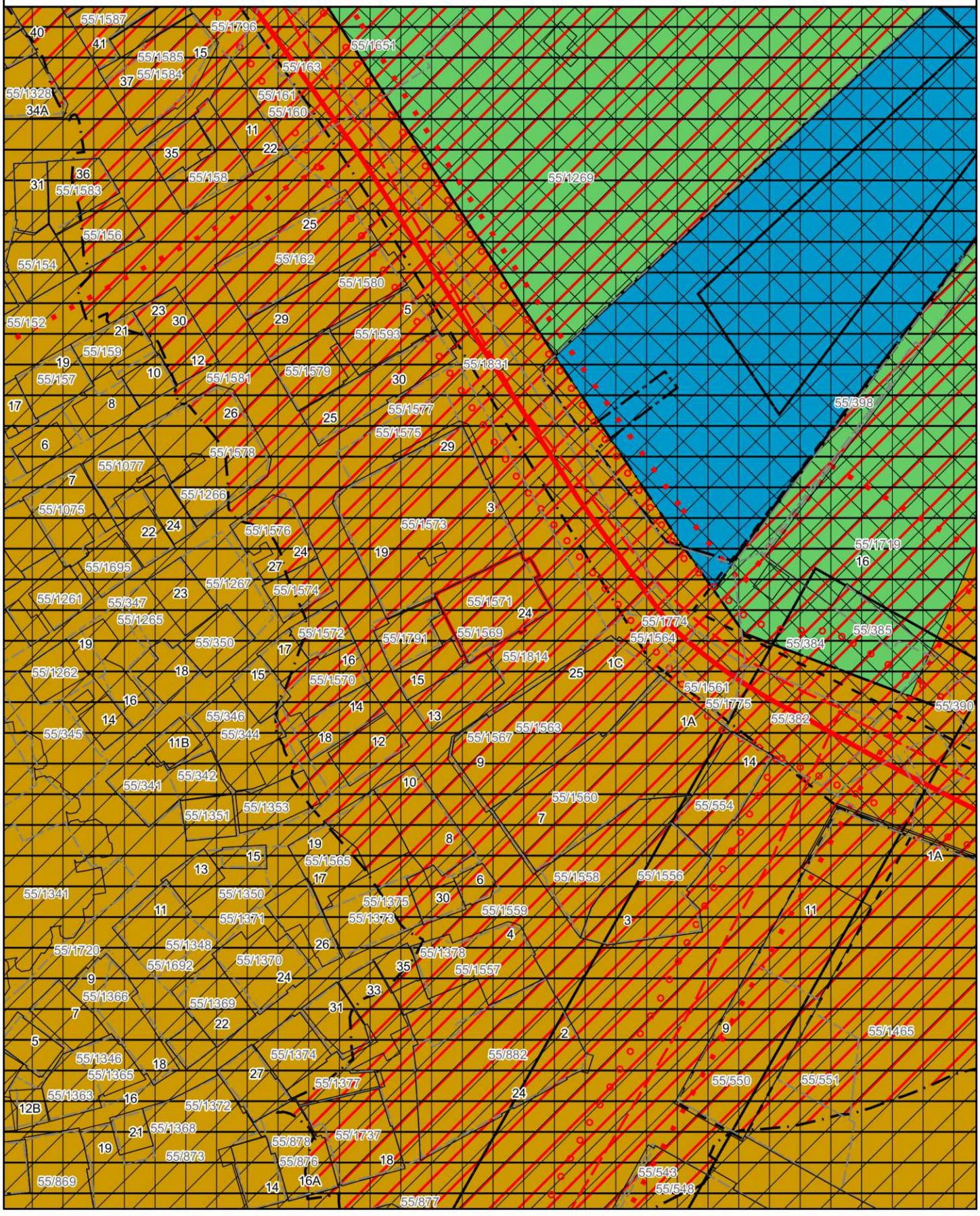
Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1571/0/5
Dato: 2026-06-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N

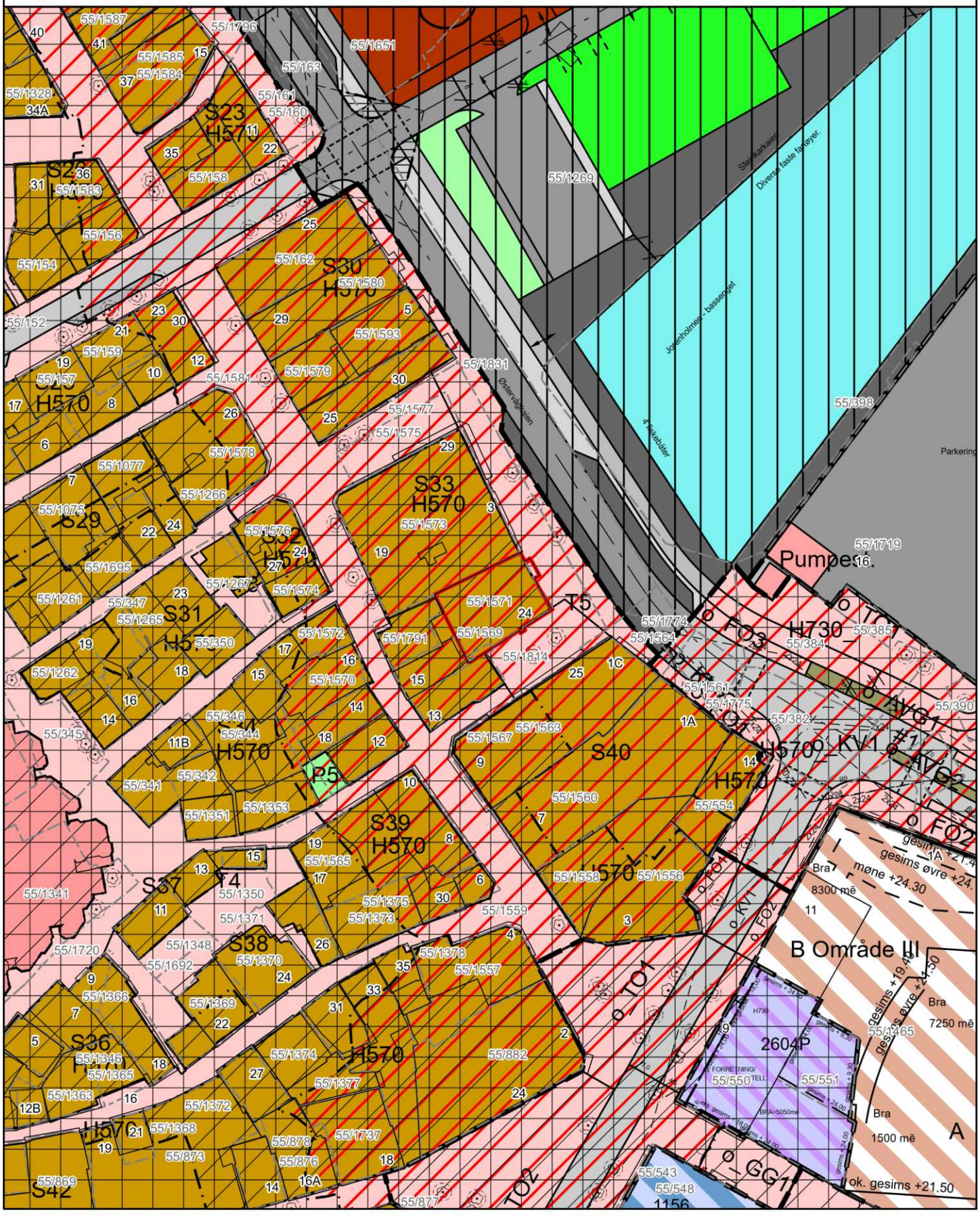


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1571/0/5
Dato: 2026-06-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2222
Ikrafttredelsesdato: 28.4.2014

Stavanger kommune



BESTEMMELSER
TIL OMRÅDEPLAN FOR SENTRUMSHALVØYA – PLAN 2222
STORHAUG KOMMUNEDEL

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

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

§ 1 FORMÅL

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

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

§ 2 PLANKRAV

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

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

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

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

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

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

§ 2.4 Plan for varelevering (jf. § 5.11)

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

§ 3 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.3 Tekniske planer

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

§ 3.4 Domkirkeplassen og Valbergparken

Utomhusplan for Domkirkeplassen og Valbergparken: se § 6.1.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV

§ 4.1 Grunnforhold

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

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

§ 4.2 Automatisk fredet middelaldersk bygrunn

Planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Stavanger», som er et automatisk fredet kulturminne. Alle tiltak som medfører inngrep i bakken er søknadspliktige etter kulturminnelovens § 8. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne skal sendes rette kulturminnemyndighet, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige granskinger belastes tiltakshaver.
Tiltak som kan medføre endring av grunnvannstand er ikke tillatt.
Utomhusplan for Domkirkeplassen og Valbergparken, se pgf. 3.4.

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

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

§ 4.3 Energiforsyning

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

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

- Før igangsettingstillatelse kan gis for opparbeidelse av T1- T10, gågater, fortau og gater skal utomhusplan være godkjent (jf. § 3 og 5.6 Idékatalogen).
- T1: Jf. reg. plan 2237P § 3.4. Før større ombygging kan tas i bruk skal T1opparbeides/sikres opparbeidet.
- S 11: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før det offentlige trappeanlegg mellom Skagen 25 og Skagen 35 er utført/sikret opparbeidet. Heis (UU) fra Skagen til øvre nivå på parken skal vurderes.
- Eksisterende vann- og avløpsledninger skal vurderes skiftet ved gjennomføring av godkjent utomhusplan.
- Før graving innen planområdet skal trekkrør med tilstrekkelig kapasitet for strøm i de offentlige uterom planlegges og legges som en del av gravearbeidet, jf. retningslinjer for graving på kommunale arealer.

- S32: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før plass og smau mellom kvartal S31 og S32 er opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.
- P2, Valberget: Kommunen skal fatte et nytt skiltvedtak for Valberget når parken opparbeides. De eksisterende vann- og avløpsledninger skal skiftes ut samtidig med opparbeidelsen av området.
- FT, P1, OP1: Til igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge godkjent utomhusplan inklusiv tilliggende fortau, OP1 og P1, jf. Idékatalogen.
- FT: Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal P1opparbeides eller sikres opparbeidet.
- S22: Brukstillatelse for ny bebyggelse kan ikke gis før smau mot nord er opparbeidet iht godkjent plan.
- S45: Før brukstillatelse for påbygg kan gis skal smau mellom S45 og S22 opparbeides/sikres opparbeidet.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

§ 5.1 Universell utforming

God tilgjengelighet for alle skal sikres slik at området kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig (nybygg, opparbeidelse av gågater, torg/ plasser og HC – parkering), jf. forskriften.
Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 5.2 Veileder universell utforming

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



Figur 1: Første prioritet: angitt med blå farge.

§ 5.3 Utforming og krav til estetikk

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

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

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

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

§ 5.5 Gårdsrom

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

§ 5.6 Idekatalog

Idekatalogen skal sikre en funksjonell, miljømessig og estetisk opparbeidelse innen planområdet. Den skal gi inspirasjon og føringer for stedsutforming/prosjektutforming av offentlige opparbeidelser og private prosjekt.
Offentlige prosjekt: Katalogen er program for offentlige satsingsområder og uterom.
Private prosjekt: Katalogen viser illustrasjoner som skal bidra til inspirasjon og ev. oppfølging.

§ 5.7 Miljø og klima

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

§ 5.8 Brannsikring

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

§ 5.9 Energikrav

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

§ 5.10 Renovasjon

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

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

§ 5.11 Varelevering/ av- og pålessing
Varelevering innenfor gågateområdet skal skje før kl. 11 eller etter kl 19.

§ 5.12 Private p-plasser
For sentrumshalvøya gjelder krav om frikjøp for all parkering.
I bygge-/delesaker skal eksisterende parkeringsplasser med atkomst fra gågate fjernes fra privat grunn.

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

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

§ 6 HENSYNSSONE VERN AV KULTURMILJØ

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

§ 6.2 Hensynssone båndlegging etter kulturminneloven, fredede bygninger og anlegg (O1, O3, S15, P3).
Bygningene/anleggene er fredet iht. Kulturminneloven § 15. Alle tiltak på og inngrep i bygg/anlegg må behandles og godkjennes av Rogaland fylkeskommune. Påbygg eller andre endringer som vil virke negativt inn på de fredede anleggene tillates ikke i tilstøtende områder. O1, O3, S15 skal gjenoppføres etter ev. totalskade.

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

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

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

§ 6.3.1 Riving

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

§ 6.3.2 Rehabilitering og tilbakeføring

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

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

§ 6.3.3 Hovedombygging

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

2.§ 6.3.4 Utearealer

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

§ 6.3.5 Fasade

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

§ 6.3.6 Fargebruk

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

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

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

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

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

Følgende interiører skal bevares:

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

§ 6.4 Sjøhus

Sjøhusene inndeles i følgende kategorier:

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

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

§ 6.5 Byantikvaren

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

§ 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG (formål)

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

§ 7.1 Sentrumsformål

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

§ 7.1.1 Generelt

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

§ 7.1.2 Bebyggelsesstruktur

Ved sammenslåing eller overbygging av eiendommer skal opprinnelig bebyggelsesstruktur opprettholdes.

§ 7.1.3 Nybygg og fornyelse

Ny bebyggelse kan oppføres innenfor kvartal: S1, S3, FT, S9, S11, S14, S16, S22, S32, jf. plankartet. Ved søknad om rammetillatelse skal fasadeoppriss av tilliggende bebyggelse vedlegges, se også § 3.2.
Fornyelse av eksisterende bebyggelse tillates der bebyggelsen ikke er regulert til Hensynssone vern av kulturmiljø – bebyggelse, gatestruktur, smug og gårdsrom, jf. § 6. Nytt bygg/hovedombygging skal som hovedregel følge eksisterende fasadeliv, og skal ha et nåtidig uttrykk med høy kvalitet på materialer og detaljering. Materialbruken skal primært være tre eller tilpasses materialer i tilstøtende bebyggelse. Nybygg/større ombygging skal tilpasses nabobebyggelse mht. høyder og volum, og ha en høy estetisk kvalitet.

§ 7.1.4 Sokkel- og første etasje

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

§ 7.2 Formål

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

Kvartal S1: Eiendommen gnr/bnr 55/1811 tillates bebygget med maks høyde kote + 22,5, maks gesims mot Norbøgata kote + 16, 3 (topp rekkverk). Mindre del tillates utkraget over Skansegata 19. Maks BRA=570 m^2. Fasadeoppriss skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
Materialvalg: Hovedmateriale skal være tre, glass, tegl pusset mur, og lignende.

Kvartal S5, S6: Forsamlingslokale tillates.

Kvartal S11: Hotell/overnatting tillates, se også pgf. 7.1.4. Form, høyde, materialvalg takvinkel og fasade skal harmonere med Skagen 37. Fasade mot trappeanlegg skal tilføre trapperommet arkitektoniske og romlige elementer. Fasade og trappeanlegg skal ha grønn karakter. Maks gesims kote 12,1, maks møne kote 15,0 (4 et), maks BRA 510 m^2, BYA= 148 m^2.

Kvartal S13: Kvartalet vurderes som ferdig utbygget. Fornying/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare materialvalg, nytt volum, høyder, m.m. Disse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, se for øvrig § 7.1.3.

Kvartal S15: Fredet iht. Kulturminneloven, jf. §6. Skal gjenoppføres v/brann eller annen total ødeleggelse.

Kvartal S16: Innen S16 tillates eiendommene gnr/bnr 55/514 og 55/517 fornyet.
Innen eiendommen 55/514 tillates oppføring av nytt bygg maks 3000 m^2 BRA/BYA = 690 m^2. Maks gesimshøyde mot Kirkegata + kote 19,5 meter, maks møne + kote 23,5 meter.
Innen eiendommen gnr/bnr 55/517 tillates ny bebyggelse med maks gesims + kote 20.5 meter og maks møne + kote 24.0 meter.

Kvartal S17 Ved fornying av gårdsrommet skal det utarbeides en samlet utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise bruksformål, tekniske anlegg, terrasser, materialbruk, vegetasjon, møblering, forstøtningsmurer, vannavrenning, m.m. Utomhusplanen/-er skal godkjennes av byggesaksjefen v/rammesøknad, jf. § 3.2.

Kvartal S30: Bolig tillates over 2. et.

Kvartal S33: Bolig tillates over 2.et.

Kvartal S38: Fornyelse av deler av bebyggelsen tillates, jf. plankart og § 7.1.3.

Kvartal S40: Bolig tillates over 2.et mot Sølvberggata (S40). Deler av bebyggelsen innen kvartal 40 tillates fornyet**.** Fornying/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare nytt volum, høyder, materialvalg, m.m. Takvinkel og fasadelinje skal harmonere med tilliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, se for øvrig § 7.1.3.
Fasade på Østervåg 7 skal tilbakeføres som fasaderekonstruksjon.

Kvartal 41 Fornying (indre del): som for kvartal 17 og 45. Innenfor eiendommen, gnr. 55, bnr. 497, tillates boliger i de to øverste etasjene. Det skal etableres privat og felles balkong/terrasser for boligene på min. 45 m2 totalt mot gårdsrom. Balkong/terrasser skal harmonere med bygningen og opparbeides med høy kvalitet i detalj- og materialvalg.

Kvartal 45 Bebyggelsens 1. etasje (kote + 3,1) skal ha publikumattraktiv virksomhet. Over første etasje tillates annen offentlig eller privat tjenesteyting innpasset (kultur, trening, helse, pleie, servering, og lignende). Bebyggelsen tillates fornyet i sin helhet/delvis. Fasademateriale skal ha høy kvalitet som granitt, tre, pusset mur, tegl, glass, og lignende.
Baldakin: Mot Kjeringholmen kan del av offentlig fortau overbygges med baldakin og vindskjermet uteservering jf. Veileder for uteservering og Idékatalog/ illustrasjonsplan.
Maks tillatt BRA = 5740 m^2, Maks BYA = 1083 m^2. Maks høyder: maks høyde rekkverk kote + 14,2 (Nedre Holmegate 30), maks høyde rekkverk kote + 18 (Nedre Holmeg. 32 -34), maks høyde for inntrukket etasje kote + 20,4.
Toppetasje: Hele toppetasjen skal trekkes inn, se plankart. Det skal etableres rampe/- trapp fra Nedre Holmegate (kote + 2) til fortau mot Kjeringholmen (kote +1). Smauet/atkomsten skal være tilgjengelig for alle.
Utfylling av hjørnet mot Kirkegata medfører at fortauet skal omlegges før påbygg tas i bruk.
Eksisterende parkeringsanlegg tillates ikke utvidet.

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

Kvartal S2: Ev. påbygg på eiendommen Nordbøgata 8 gnr/bnr 55/1809 må avklares som mindre endring eller i detaljplan. Nyttes del av eiendommen til boligformål (over 1. et) skal uteopphold sikres (takterrasse eller annet uteopphold), jf. lekeplassnormen.

Kvartal S3: Eiendommene gnr/bnr 55/845, 55/847 tillates bebygget med maks møne kote + 17 og maks gesims kote + 13,5, maks BYA = 145 m^2. Møneretning skal legges parallelt med Nordbøgata. Ark tillates mot Nordbøgata. Terrasse/balkong skal ikke overskride eiendomsgrensen.

Kvartal S8: Innen S8 tillates hotell/overnatting, se også pgf. 7.1.4. Ved ev hovedombygging/nybygg skal materialvalg, takvinkel, form, høyde og fasadelinje harmonere med tilliggende bebyggelse. Det kan etableres boliger innen gnr/bnr 55/1442 med krav om etablering av lekeareal iht. lekeplassnorm for sentrum.

Kvartal S9: Innen del av eiendommen gnr/bnr 55/531 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote+ 20 meter og maks møne kote +23 meter, Maks BYA= 70 m^2.

Kvartal S14: Fornyelse/hovedombygging av uthus tillates jf. pgf. 7.1.3. Maks møne kote 22, 6, gesims +19.

Kvartal S22: Innen eiendommen gnr/bnr 55/1786 og del av 55/1592 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote + 12 meter og maks møne kote + 16 meter, maks BYA = 100 m^2. Se også § 7.1.3.

Kvartal S24 Bebyggelsen er ferdig utbygget. Fasadene for Kirkegata 33, 37, 39 og Breigata 6 skal bevares/tilbakeføres. Boliger tillates over 2. et. mot Kirkegata og Breigata. Øverste dekke skal tjene som uteareal for boligene iht. lekeplassnormens krav. Utearealet tillates ikke innebygget. Varelevering skal skje fra tilliggende offentlig gate.

Kvartal S32: Innen del av eiendommen gnr/bnr 55/1267 tillates ny bebyggelse med maks gesims kote + 13 meter og maks møne kote +16 meter, maks BYA = 110 m^2. Terrasse/balkong skal ikke overskride formålsgrensen. Se også § 7.1.3.

Kvartal S35: Ny bebyggelse krever detaljplan (volum, høyder, materialvalg). Takvinkel skal harmonere med tilliggende bebyggelse. Maks høyde mot Arneageren kote + 24, maks høyde mot Filmteateret kote +14, jf. også § 7.1.3.

Kvartal S42: Del av kvartalet tillates fornyet. Fornying/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare nytt volum, høyder, materialvalg, m.m. Takvinkel og fasadelinje skal harmonere med tilliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, maks høyde kote + 18, maks gesims mot Søregata kote+ 13,5, maks gesims v/ Nygata 4 kote +14, v/Nygata 10 maks gesims kote +12,5, se for øvrig § 7.1.3.
Hotell/overnatting tillates, se også pgf. 7.1.4.
Søregata 15: Ved hovedombygging/fornying skal volum, høyder og takutforming i hovedsak opprettholdes som i dag, se § pgf. 7.1.3.

Kvartal S43: Boliger mot Klubbgata tillates ikke. Bebyggelsen mot Klubbgata tillates fornyet. Fornying/ hovedombygging skal skje iht. detaljplan, hvor nytt volum, høyder, m.m avklares. Disse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, maks kote + 30, se § 4.1 og § 7.1.3.
Eiendommen Klubbgata 6, gnr/bnr 55/549 tillates påbygget mot Lars Oftedals plass (T6) med maks høyde kote + 20. Toppetasjen må trekkes inn 1,5 meter

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

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

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

§ 7.2.5 Kjøpesenter (K1, K2, K3)
Forretninger vendt mot offentlig gate skal i hovedsak ha inngang fra denne (i tillegg til intern atkomst).
Eiere av nabobygninger må samordne sine leietakere mht. til atkomster og varelevering. Møblering av utearealer skal samordnes med gjeldende retningslinjer for utstyr og materialbruk/fargebruk i sentrum. De skal ikke ha faste gjerder mot fortau/gangareal. Ny bebyggelse og uterom skal utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet og skal i form og utseende ta hensyn til tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

K1: Delområdet er ferdig utbygget. Ved totalskade kan bebyggelsen kreves gjenoppført/tilbakeført slik den fremstår i dag. 2. og 3 etasje kan benyttes til hotell/overnatting. Varelevering skal skje fra Bakkegata. Renovasjon: jf. § 5.11.

K2: Delområdet er ferdig utbygget.

K3: Fornyelse av de deler av bebyggelsen som ikke er regulert for bevaring skal skje iht. detaljplan. Nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.

- Forretningsvirksomhet skal fortrinnsvis plasseres i 1.etasje til og med 3. etasje. Kontorvirksomhet, tjenesteyting og servicevirksomhet tillates i de øvrige etasjene. Varelevering skal skje fra Hospitalsgata/som i dag, eller iht. den til enhver tid gjeldende plan for varelevering i sentrum.

§ 7.2.6 Offentlig eller privat tjenesteyting: O1 – O3 (Kulturhuset, Domkirkeplassen 3, Valbergtårnet).
Hovedinnholdet skal til enhver tid være lokaler til bruk for differensierte kulturformål. Det tillates at en begrenset del (fortrinnsvis del av første etasje) av bebyggelsen innredes lokaler til erverv (butikker, restauranter etc.). Servicekjøring til Kulturhuset skal skje via Breigata - Bakkegata.

§ 7.2.7 Bolig/forretning/kontor: BFK 1

Hjørnebygget mot Nedre Holmegate/Valberggata tillates i sin helhet nyttet til kontor og/eller boligformål.
Bebyggelsens 1. etasje mot offentlig gate skal ha publikumattraktiv virksomhet. 2. etasje skal i hovedsak ha kontor-/forretningsfunksjoner. I første og annen etasje kan annen offentlig eller privat tjenesteyting innpasses.
P-anlegget tillates ikke utvidet. B/F/K 1 tillates ikke utbygget. På- eller tilbygg tillates ikke.

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

- I tillegg skal servicefunksjoner for småbåthavnen og annen offentlig servise som offentlig toalett, innebygget sykkeloppstilling, forsamlingslokale ivaretas. Forretning, kafé, restaurant, service skal fortrinnsvis plasseres i 1.etasje.
- Utforming: Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet som i form og utseende tar hensyn til tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Første etasje skal ha høy grad av transparens.
- Tillatt bruksareal (T-BRA): 750 m^2.
- Maks høyde mot Holmeallmenningen kote + 11, 5 maks høyde mot Nedre Holmegate kote + 8,5.
- Materialvalg: Hovedmateriale tre, glass. Tak: Grønt tak (vegetasjon, fordrøyning).
- Varelevering skal skje fra Nedre Holmegate.
- Parkering: Løses ved frikjøp iht. gjeldende parkeringsnorm.

§ 7.8 Kontor KT1 (jf. § 2 og 4).

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

§ 7.9 Andre typer bebyggelse og anlegg

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

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 8.1 Torg, plass (T1 – T10).

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

§ 8.2 Gågate

Ny opparbeidelse av gategrunn jfr. § 3.
Trasé for varelevering og beredskap skal ha min. bredde på 3,5 meter og kjøresterkt belegg fritt for møblering, servering eller reklame. Fri høyde: min. 4,5 meter. Varelevering skal skje før kl. 11 eller etter 19.
Pullerter: Det skal etableres nedsenkbare pullerter ved alle innkjøringspunkter til gågatenettet.

§ 8.3 Smau.
Smauenes romkvaliteter skal bevares og ikke overbygges eller bebygges, brukes til lager/hensetting av søppel og lignende. Smauene skal være allment tilgjengelige på dagtid. Nattestengsel tillates der det er fare for brann, eller annen sterk ulempe. Nattestengsel skal være transparent port eller gjerde (opprettholde siktlinjer). Utformingen skal godkjennes av Byantikvaren.
Belysning av smau skal ha som hovedmål å skape trygghet, god orientering og identitet.

§ 8.4 Parkeringsplasser (OP1, gateparkering).
Holmeallmenningen: Området skal brukes til offentlig korttidsparkering for 30 – 35 p-plasser. P-anlegget skal opparbeides etter godkjent utomhusplan, jf.§ 3.1. Planen skal sikre at parkeringsplassen fremstår med høy kvalitet, mest mulig grønn og med god belysning. Det skal medtas sykkelparkering/- bysykler. Det må avsettes minimum 10 % av det totale antall parkeringsplasser til HC- parkeringsplasser. Servicelommer skal brukes til varelevering, HC-parkering, ev korttidsparkering (Breigata, Kirkegata, N. Holmegate).

§ 8.5 Valberget parkeringsanlegg (OP2).
Området skal brukes til offentlig parkering for korttidsparkering. Utvidelse tillates ikke. HC-plasser skal plasseres nær utganger. Ny heis knyttet til trappeanlegg mot Skagen/knyttet til p-anlegget tillates.

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

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

§ 8.8 Gatebruksplan Kongsgata

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

<u>Universell utforming</u>

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

<u>Tilpasning til kulturmiljø</u>

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

§ 9 GRØNNSTRUKTUR

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

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

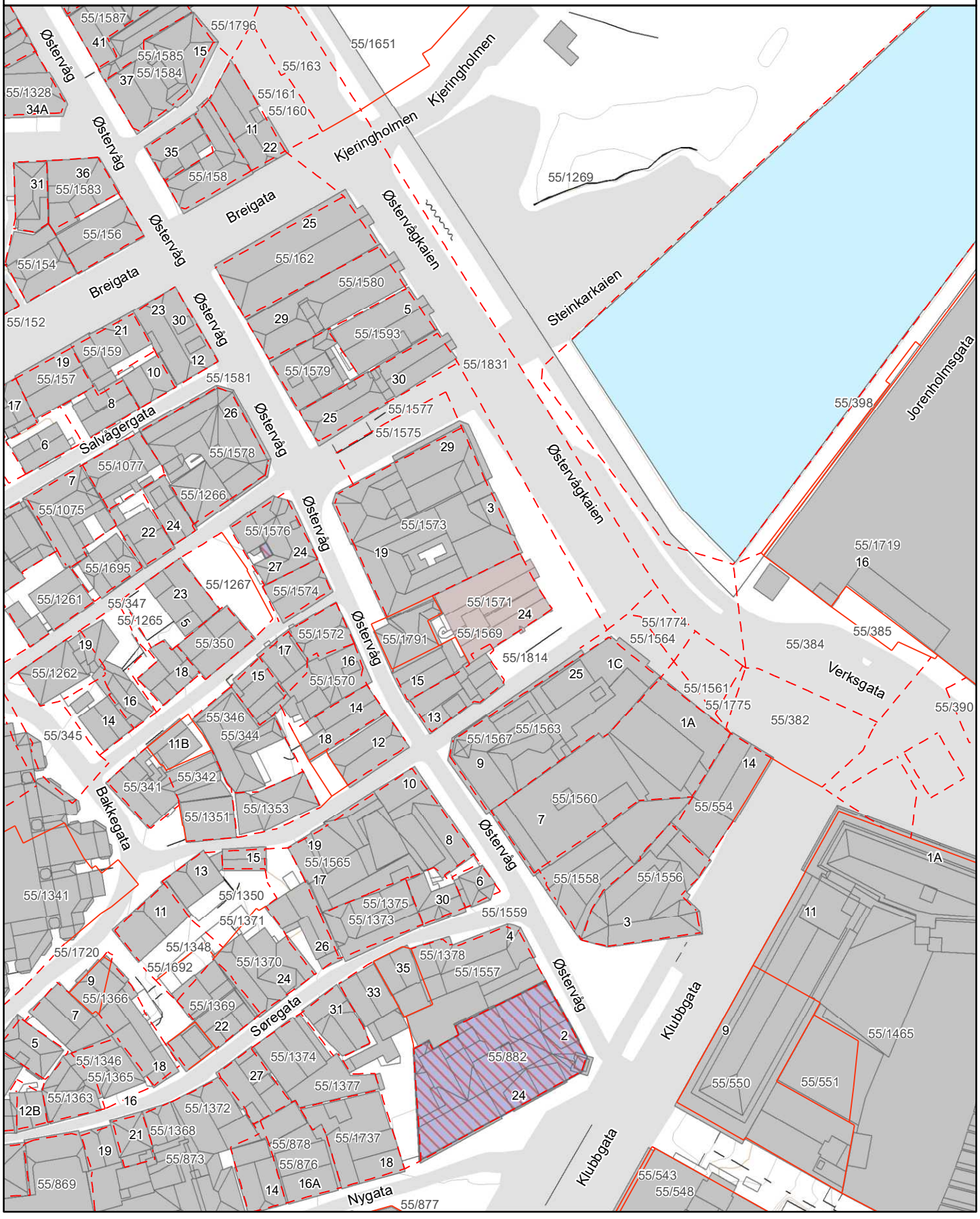
§ 9.3 P1Holmeallmenningen park
Park innen felt P1 på Holmeallmenningen skal opparbeides etter godkjent utomhusplan (inklusiv P1, OP1, T9 og tilliggende fortau), men først etter en nærmere vurdering av tilgjengelighet til sentrum i KDP sentrum.

§ 9.4 P2 Valbergparken, P3 og P4 (jf. § 6.2)
Valbergparken skal bevares som kulturlandskap og folkepark. Eksisterende terreng, store og-/eller verdifulle trær og vegetasjon skal sikres i godkjent utomhusplan. Parkens grønne areal skal ikke reduseres. Lekeplassen skal opparbeides i tråd med kommunes bestemmelser for lekeplasser. Trappeanlegg mellom Skagen og Valbergtårnet skal være minst 5 m bred. Nytt anlegg skal bygges med naturstein og vegetasjon, og skal tilpasses Tårngalleriets eksisterende inn- og utganger, jf. §§ 4.4 og 8.5.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/1571/0/5
Dato: 2026-06-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

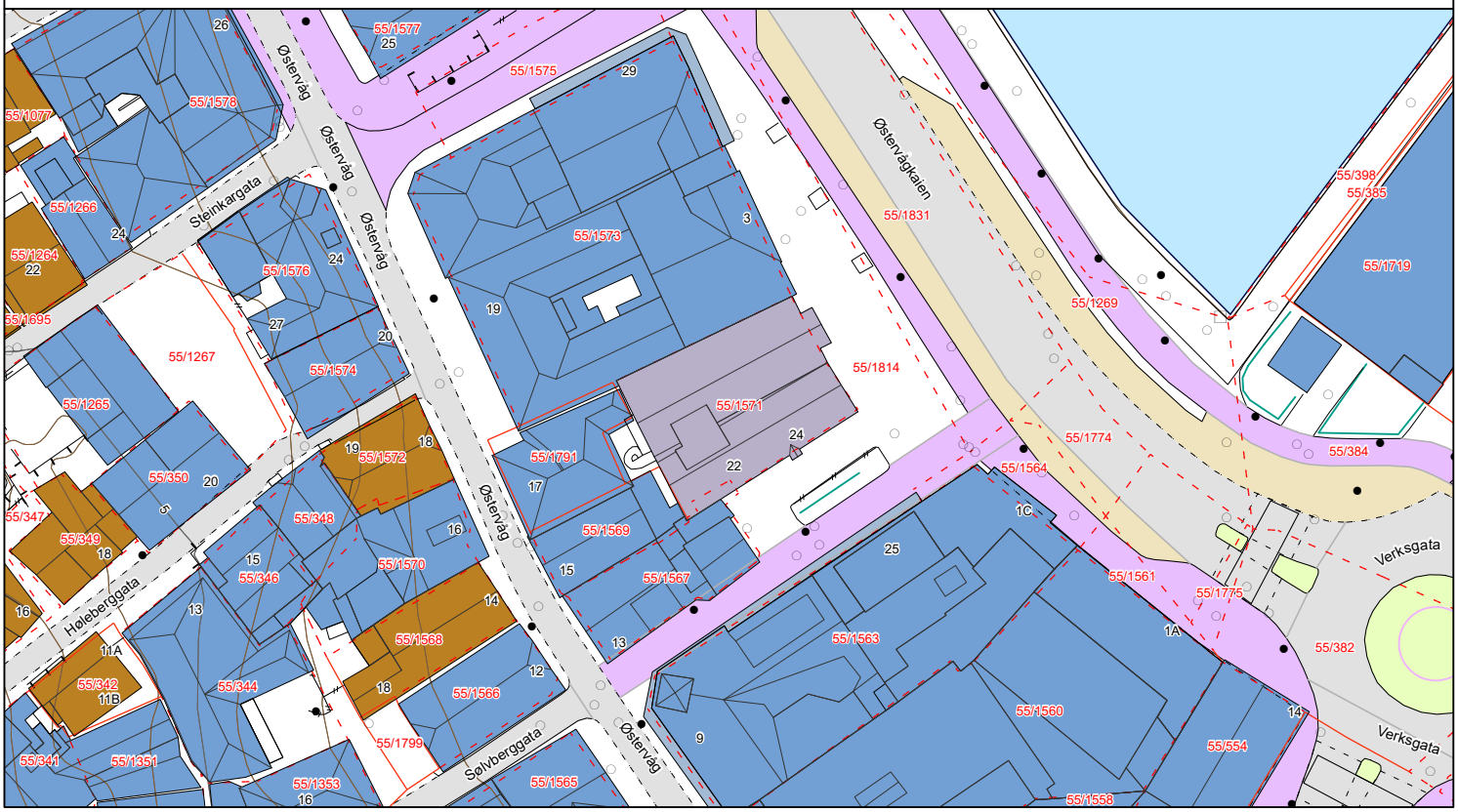


Oversiktskart

Adresse: **Sølvberggata 24, 4006 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/1571/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 274 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.06.2026

N



Matrikkelkart

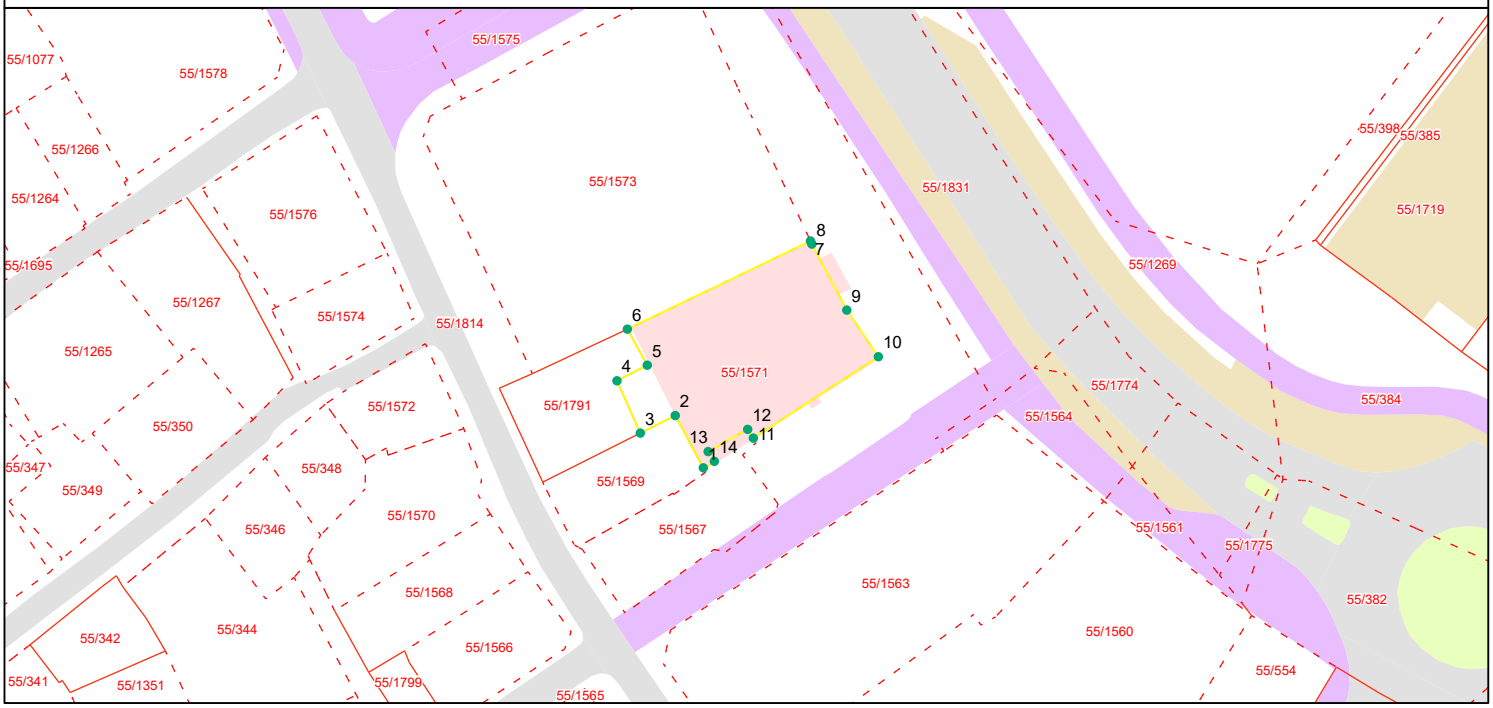
Adresse: **Sølvberggata 24, 4006 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/1571/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 274 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.06.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 274 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541500.7	312330.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	5.56	0
2	6541505.59	312327.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	3.66	0
3	6541503.95	312324.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.37	0
4	6541508.84	312322.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.19	0
5	6541510.3	312324.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.86	0
6	6541513.67	312323.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.03	0
7	6541521.91	312340.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0.32	0
8	6541521.62	312340.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	7	0
9	6541515.45	312343.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	5.28	0
10	6541511.09	312346.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	13.97	0
11	6541503.48	312334.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0.98	0
12	6541504.3	312334.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	4.25	0
13	6541502.22	312330.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med målebånd	36	1.08	0
14	6541501.31	312331.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med målebånd	36	1.2	0

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

F A K T U R A

Fakturanummer	**40092356**
Fakturadato	10.03.2026
Kundenummer	3008550
Ordrenummer	80047626
Referanse	

Bie Beate
Hinnavågen 4 B
4018 STAVANGER

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**20.03.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**3008550040092356104**
Beløp å betale	**4.565,27**

Juridisk ansvarlig:
Bie Beate
Hinnavågen 4 B
4018 STAVANGER

Gjelder: Kommunale gebyr, 1. termin 2026
Eiendom 55/1571/0/5, Sølvberggata 22

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	560,00	0,00	0,00	560,00
Renovasjon	2.542,00	25,00	635,50	3.177,50
Vann og avløp	719,80	15,00	107,97	827,77
Totalt fakturagrunnlag	**3.821,80**		**743,47**	**4.565,27**

Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter og purregebyr i henhold til gjeldende sats.
Info om vann/avløpsgebyr: www.stavanger.kommune.no/renovasjon-og-miljo/renovasjonsgebyr-og-priser/, evt. tlf 51 50 70 90

Stavanger kommune

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010126-300626	1120000 PRM	1.00	1/1	560,00	0,00	560,00
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**560,00**

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Renovasjon 010126-010726	1 stk	2058.00	1/2	1.029,00	25,00	1.286,25
Sekk i spann - Rest 010126-010726	1 stk	3026.00	1/2	1.513,00	25,00	1.891,25
Sum brutto terminbeløp Renovasjon						**3.177,50**

Vann og avløp

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Vann 010126-300626	59 m2	10.50	1/2	309,75	15,00	356,21
Fastdel Avløp 010126-300626	59 m2	13.90	1/2	410,05	15,00	471,56
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**827,77**

Beløp å betale **4.565,27**

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.06.2026 15:46

Eiendom 1103-55/1571/0/5

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	06.04.2011	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	55	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1571	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	5	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sølvberggata 22	4006 Stavanger	Sentrum Øst	Storhaug	Domkirken og St. Petri

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.04.2011	Seksjonering	1103-55/1571	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Butikk/forretningsbygning

Bygningsnr	4526899			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	367/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1836	Areal, annet (bruk/brutto)	700/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	1067/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	250/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	113	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	48	3	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	82	3	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	230/0	230/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	235/0	235/0
H03	Hovedetasje	0	0/0	235/0	235/0
H04	Hovedetasje	3	235/0	0/0	235/0
H05	Hovedetasje	1	132/0	0/0	132/0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	16.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	55	Bnr:	1571	Fnr:		Snr:	5
Adresse:	Sølvberggata 22						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Telefon: 51 50 70 90
Telefaks: 51 50 70 26

Bispebryggen A/S v/Kåre Vierdal
Pedersbakken 1
4012 Stavanger

Stavanger, 23.05.97
Deres ref.: -
Var ref.: JM
Ark.: 511
Jnr.: 9703 4152
Sid.: 9402323
Bygn.nr.: -

Org.nr.: NO 964 965 226

Midlertidig brukstillatelse

Bygning som er oppført på eiendommen Gnr.55, Bnr.1571, Østervåg 17 tilhørende Bispebryggen A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 05.04.95, sak 3090 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

DENNE BRUKSTILLATELSE GJELDER FOR 3. ETASJE.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Innreguleringsrapport for ventilasjonsanlegget må fremlegges.
2. Det må dokumenteres at støy fra ventilasjonsanlegget ikke overstiger 40 dB(A) i kontorlokaler, foran vinduer til arbeids- og oppholdsrom, samt på naboene sine utearealer.
3. Testrapport for brannvarslingsanlegget må fremlegges. Prosedyre for testen må vedlegges.
4. Testrapport for sprinkleranlegget må fremlegges.
5. Det dokumenteres at utsparinger for el-kabler, rør og vent. kanaler i brannklassifiserte konstruksjoner, er tettet med Be-godkjente materialer og utførelse i riktig brannklasse.
6. Eventuelle innredningsarbeider må byggeanmeldes.

Igangsatt: 22.02.95

Byggemelding mottatt: 26.01.95

Påpekte mangler må rettes innen: 01.07.97

Paul A. Paulsen
Byggesakssjef

Jonas Malmei

Kopi til: Brannvesenet
Arkitekt Kjell Inge Torgersen, Øvre Kleivegt.1, 4005 Stavanger
Boye og Waage &Co A/S, Sverdrupsgt. 23, 4007 Stavanger.



LEILIGH.A.
LEILIGH.B. NEDRE DEL
LEILIGH.C.NEDRE DEL

Bruttoareal leiligh.A : 122,8
Bruksareal leiligh. A : 115,4

Bruttoareal leiligh. B: 58,8
Bruksareal leiligh. B: 55,8

Bruttoareal leiligh. C. 64,2
Bruksareal leiligh. C. 58,6

HUSTVEDT
Østervåg 19

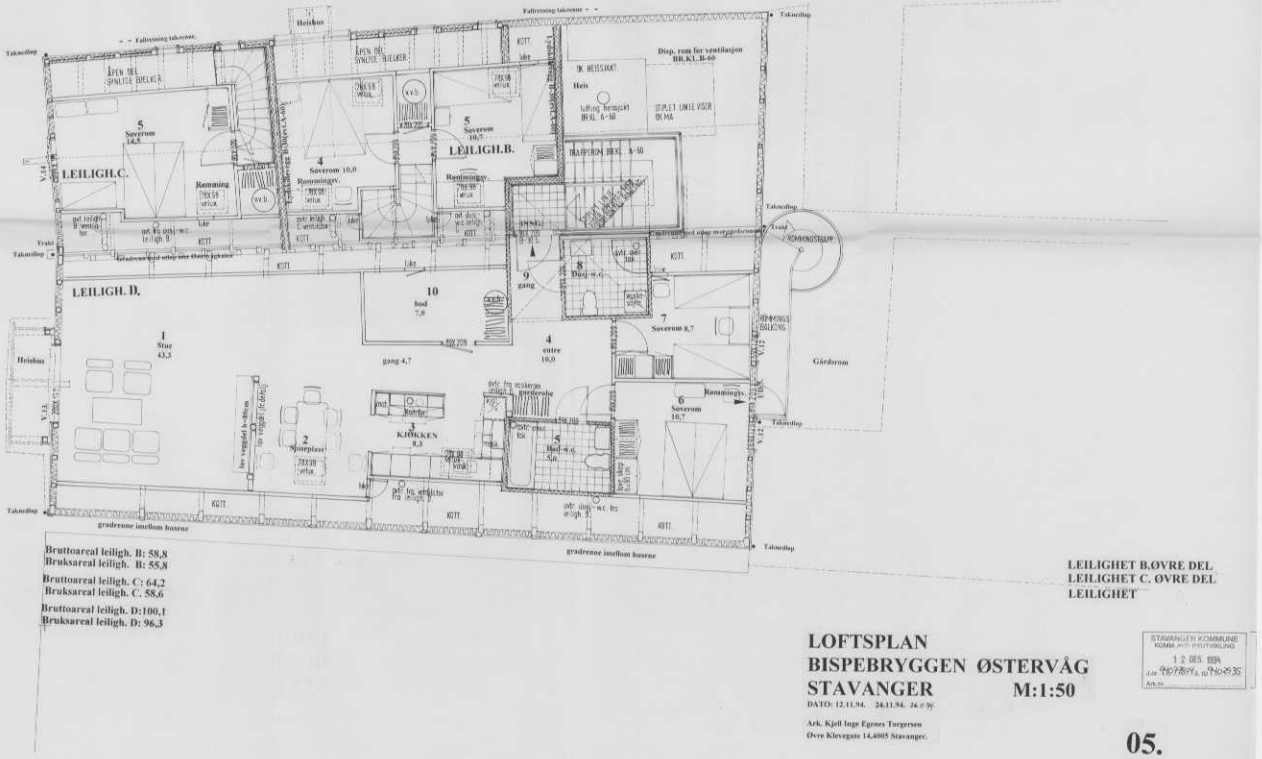
4.ETASJE
BISPEBRYGGEN ØSTERVÅG
STAVANGER M:1:50

DATO: 12.11.94. 24.11.94.

Ark. Kjell Inge Egenes Torgersen
Øvre Kleivegate 14,4005 Stavanger

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
12 DES. 1994
Saksnr. 94/29535
Ark.nr.

04.



Bruttoareal leiligh. B: 58,8
Bruksareal leiligh. B: 55,8

Bruttoareal leiligh. C: 64,2
Bruksareal leiligh. C. 58,6

Bruttoareal leiligh. D:100,1
Bruksareal leiligh. D: 96,3

LEILIGHET B.ØVRE DEL
LEILIGHET C. ØVRE DEL
LEILIGHET

LOFTSPLAN
BISPEBRYGGEN ØSTERVÅG
STAVANGER M:1:50

DATO: 12.11.94. 24.11.94. 24.1.95.

Ark. Kjell Inge Egenes Torgersen
Øvre Klevegate 14,4005 Stavanger.

STAVANGER KOMMUNE
KOMM.AVD. PLUTTVIKLING
12 DES. 1994
Dnr 94/07804 Lnr 94/40535
Ark.nr

05.

11/3603

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601071521
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968630083	Bispebryggen AS		Postboks 719, 4003 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	55	1571

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	55	1571	0	1	4930 / 10778	Næringseksjon	Ja	Nei
1103	55	1571	0	2	2500 / 10778	Næringseksjon	Ja	Nei
1103	55	1571	0	3	1191 / 10778	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	55	1571	0	4	551 / 10778	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	55	1571	0	5	605 / 10778	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	55	1571	0	6	1001 / 10778	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 271061
- 6 APR. 2011
STATENS KARTVERK
Lise Merethe W. Blakisrud

Returneres til
Stavanger Kommune
Postboks 8001
4068 STAVANGER

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 MAR 2011
S.nr. 11/3603 J.nr. 18759/11
Avd. KB Arkivkode L36 55/1571

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	55	1571		

Tinglyst 06.04.2011
dokumentnr. 27106

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
968630083	Bispebryggen AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	4930	B	13				25				37				49			
2	N	2500	B	14				26				38				50			
3	B	1191		15				27				39				51			
4	B	551		16				28				40				52			
5	B	605		17				29				41				53			
6	B	1001		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			

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

Sum tellere: 10878 = nevner: 10878

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	Partenes underskrift
14/3-11	Kåre Vierdal

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,

eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,

eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,

eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.

På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

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

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger, den 14.03.11	Kåre Vierdal	For Bispebryggen AS Orgnr. 968630083

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
55	1571			Stavanger **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Stavanger 1.4.2011	Susanne Kvaal STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

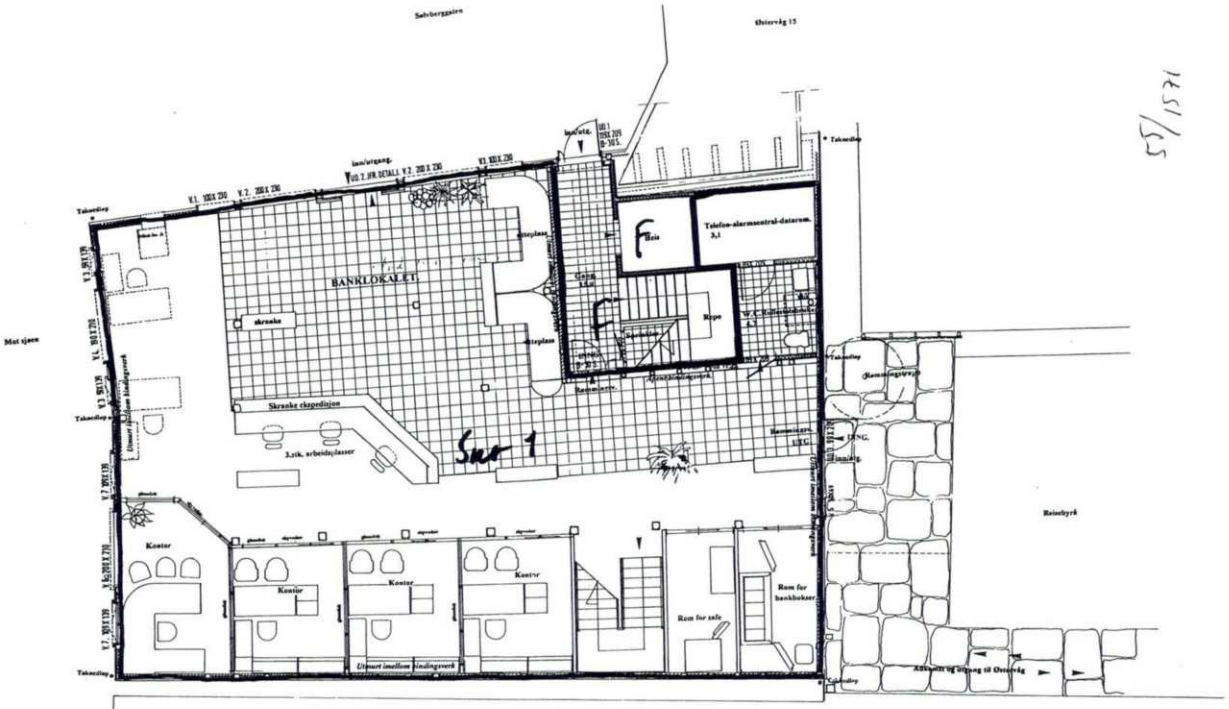
Noter:

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

Tinglyst 06.04.2011
dokumentnr. 271061

Dato	Partenes underskrift	
14/3-11	Kåre Vierdal	

Vedlegg 2 av 6



1.ETASJE
SANDNES SPAREBANK
BISPEBRYGGEN ØSTERVÅG,
STAVANGER. **M:1.50**

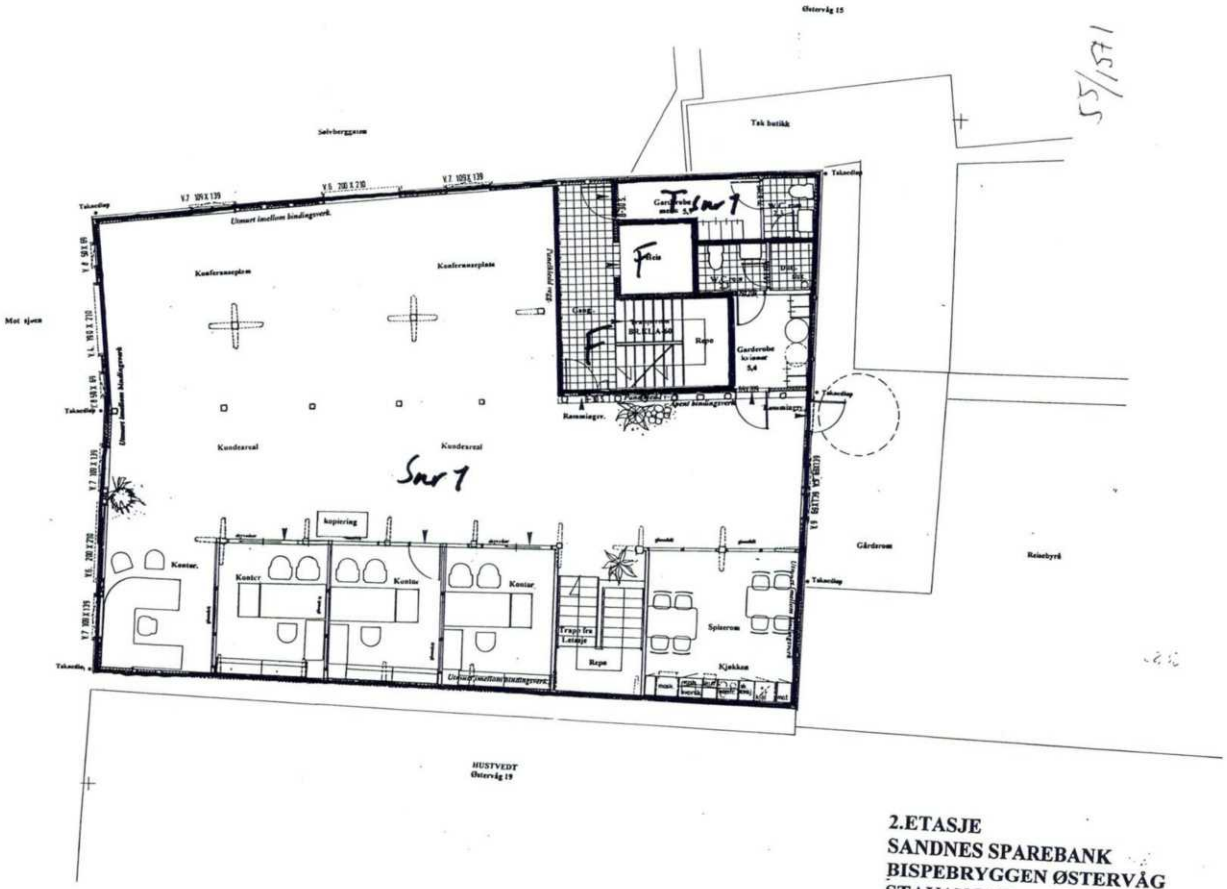
DATO:02.11.94.
RV. 12.11.94.
24.11.94.
R. 12.12.94.

Ark. Kjell Inge Egenes Torgersen
Øvre Kleivegate 14,4005 Stavanger

01.

15/1521

Vedlegg 3 av 6



2.ETASJE
SANDNES SPAREBANK
BISPEBRYGGEN ØSTERVÅG
STAVANGER.

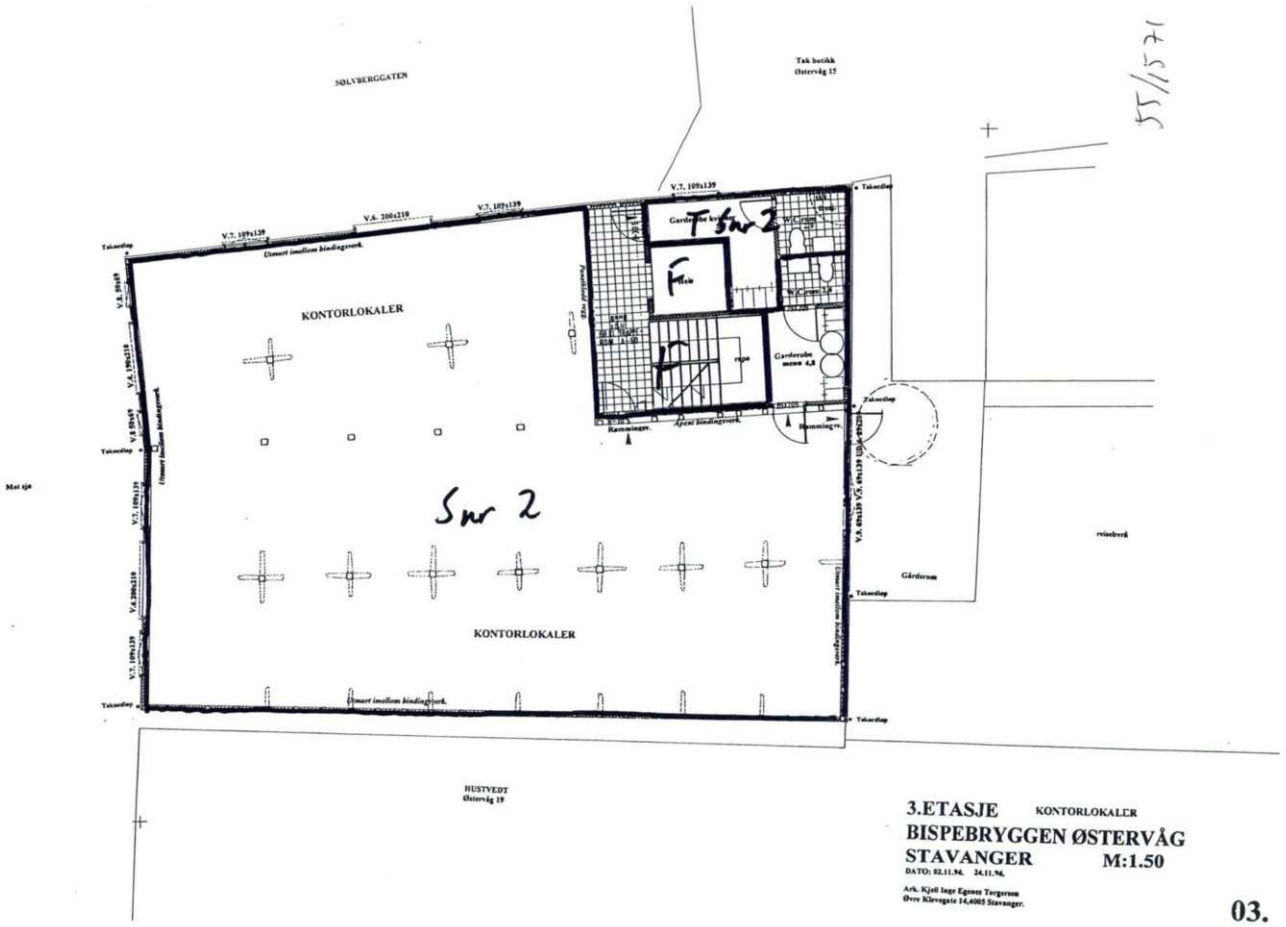
Ark. Kjell Inge Egenes Torgersen
Øvre Kleivgate 14. 4005 Stavanger
DATO:02.11.94. REV. 12.11.94.
REV. 24.11.94.

M:1.50

02.

Vedlegg 4 av 6

55/1571

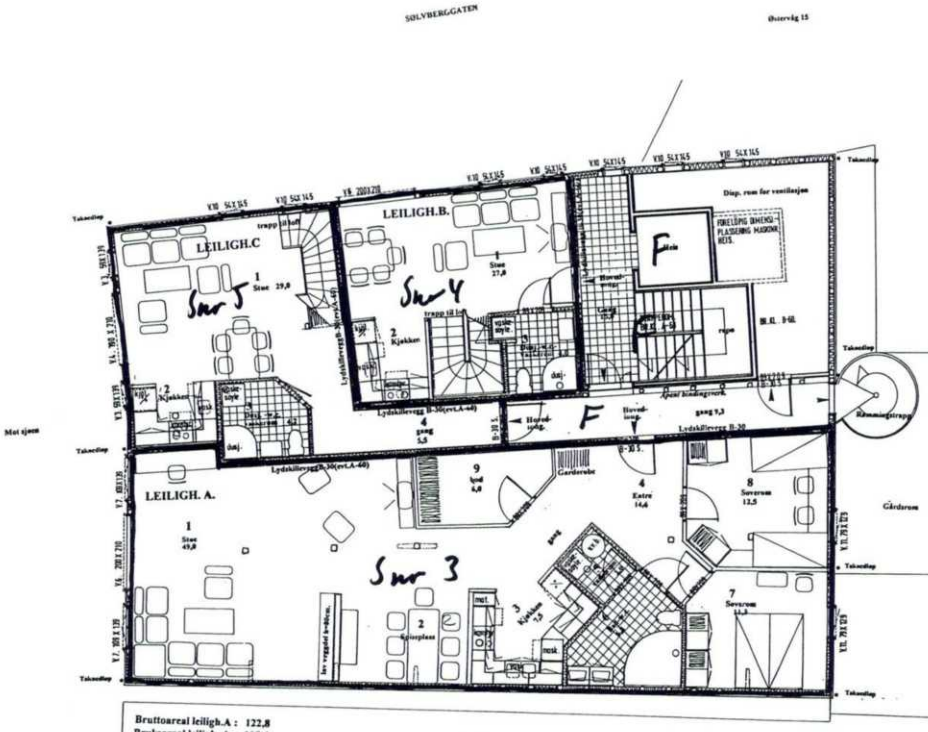


3.ETASJE KONTORLOKALER
BISPEBRYGGEN ØSTERVÅG
STAVANGER M:1.50
DATO: 02.11.94. 24.11.94.

Ark. Kjell Inge Egeset Torgersen
Øvre Klevegate 14,4005 Stavanger.

03.

Vedlegg 5 av. 6.



LEILIGH.A.
LEILIGH.B. NEDRE DEL
LEILIGH.C.NEDRE DEL

4.ETASJE
BISPEBRYGGEN ØSTERVÅG
STAVANGER **M:1:50**

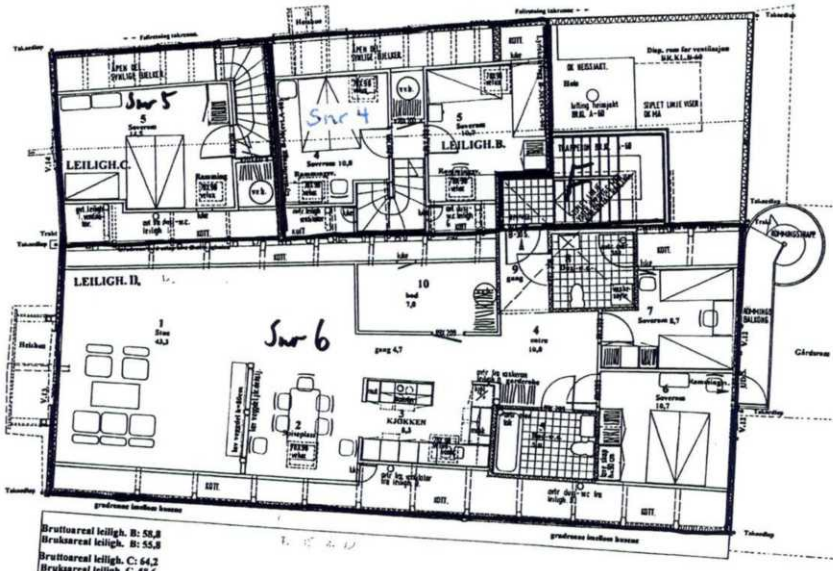
DATO: 12.11.94. 24.11.94.

Ark. Kjell Inge Egeson Torgersen
Øvre Kleivegate 14,4005 Stavanger

04.

Vedlegg 6 av 6

53/1571



Bruttoareal leiligh. B: 58,8
Bruksareal leiligh. B: 55,8
Bruttoareal leiligh. C: 64,2
Bruksareal leiligh. C. 58,6
Bruttoareal leiligh. D:100,1
Bruksareal leiligh. D: 96,3

LEILIGHET B.ØVRE DEL
LEILIGHET C. ØVRE DEL
LEILIGHET D.

LOFTSPLAN
BISPEBRYGGEN ØSTERVÅG
STAVANGER **M:1:50**

DATO: 13.11.96. 24.11.94. 20.07.95.

Ark. Kjell Inge Egenes Torgersen
Øvre Kleivgate 14,4005 Stavanger.

05.

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:
Sølvberggata 22, 4006 Stavanger
Gnr. 55, Bnr. 1571, Snr. 5, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Kine Christensen

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 915 74 194

E-post: kine.christensen@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.
