PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

BYFJORDPARKEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Servitutt

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Grunnkart

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

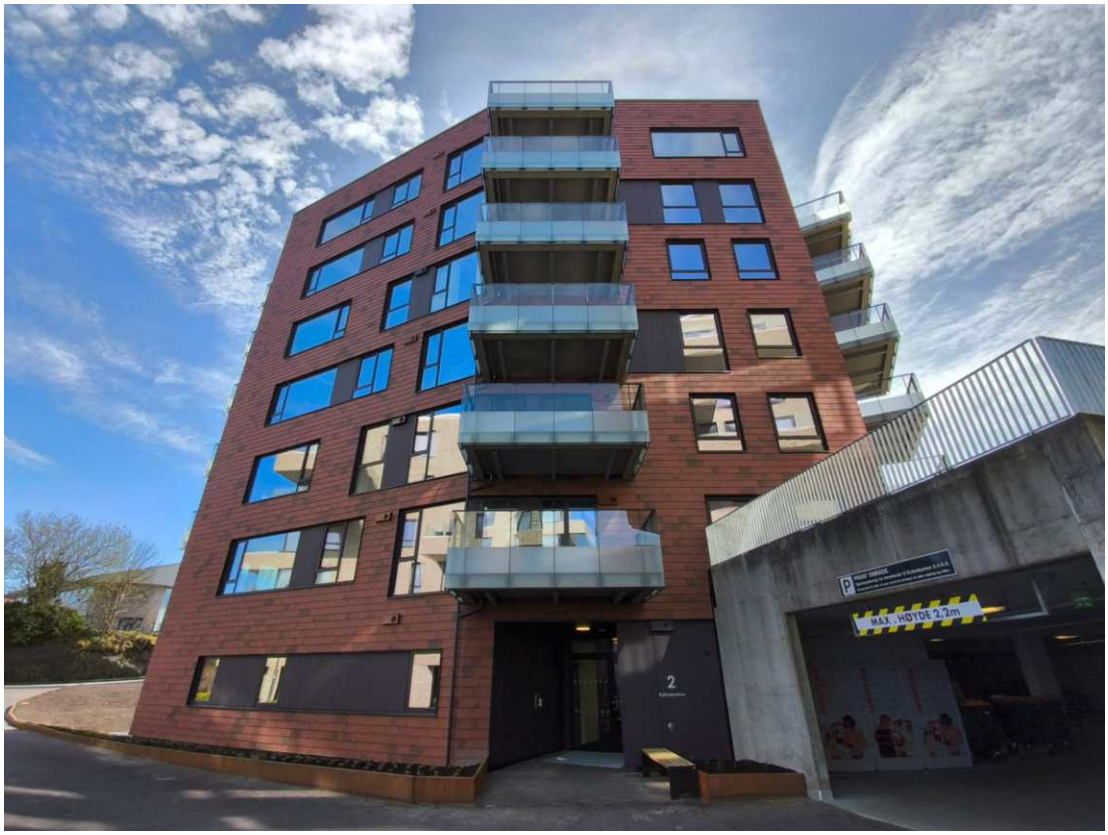
Leilighet

Byfjordparken 2, 4007 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 2039, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2936 **Eiendomsverdi ref nr:** XH7248

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

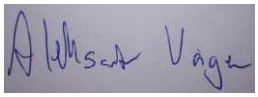
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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.

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

Hjørneleilighet i 4. etasje, oppført i 2026 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tegl og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Tomt er opparbeidet med gangstier og beplantet fellestomt med blant annet lekeplass og grillplass.

Boligen er oppvarmet via vannbåren varme/konvektor.

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

Leilighet - Byggeår: 2026

UTVENDIG Gå til side

Blokken har nedløp og beslag av aluminium/stål, fra byggeår.

Blokken har yttervegger, av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer og fellesgang er av betong.
Utvendig fasade består av noe fasadeplater samt tegl.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2025.
Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

Ytterdøren og balkongdøren er av tre, fra byggeår.
Balkongdøren har 3-lags glass, og har beslag montert utvendig for økt levetid.
Ytterdøren er en EI30-dør (branndør).

Det er en balkong utenfor stue/kjøkken, på 10m2.
Balkongen er av betong, og er under halvtak.
Rekkverket er av glass og jern, og har en høyde på 121-122 cm.
Det er et sluk i gulvet.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet, malt gips og malt betong på veggene. I taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i stuen er på 2,55 m.

Boligen har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Boligen har malte glatte innvendige dører.
Der er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Badet har flis på veggene i dusjsonen. Resterende vegger har våtromssystem. Det er malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap.
Badet har en avtrekksventil i taket samt luftespalte under døren.
Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Sigdal.
Det er en benkeplate av laminat.
Det er beige, slette fronter.
Kjøkkenet har ikke hvitevarer montert på befaringsdagen. Det er lagt opp til et frittstående kjøleskap.
Kjøkkenet har parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.
Vannrør er rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over der hvor koketoppen skal monteres.

Det er en ventilator over der hvor koketoppen skal være, koblet til boligens ventilasjonsanlegg.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert på badet.
Hovedstoppekranen er også plassert i fordelerskapet.
Boligen og blokken har avløpsrør av både plast og soil, fra byggeår.
Det er stakeluker i underetasjen/parkeringsanlegget.
Leiligheten har ventilering via balansert ventilasjon, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom, og det er luftespalter under dørene.
Anlegget styres fra en bryter ved hoveddøren, og er plassert i taket på gangen.
Boligen er tilkoblet fjernvarme/sentralvarmesystem.
Det er en vannmåler i fordelerskapet.
Leiligheten har vannbåren varme på badet.
Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en radiator i taket/over døren på kjøkkenet, koblet til anlegget.
Fordelerskapet er plassert i skapet på badet.
Boligen har elektrisk anlegg fra 2025-26.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Det foreligger samsvarserklæring fra utførende elektriker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, grunnmursplast og drensrør.
Det er synlig klemlist/beslag utvendig rundt blokken.

Beskrivelse av eiendommen

Blokken har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår.

Det er flatt terreng med svakt fall vekk samt fall langs blokken.

Blokken har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

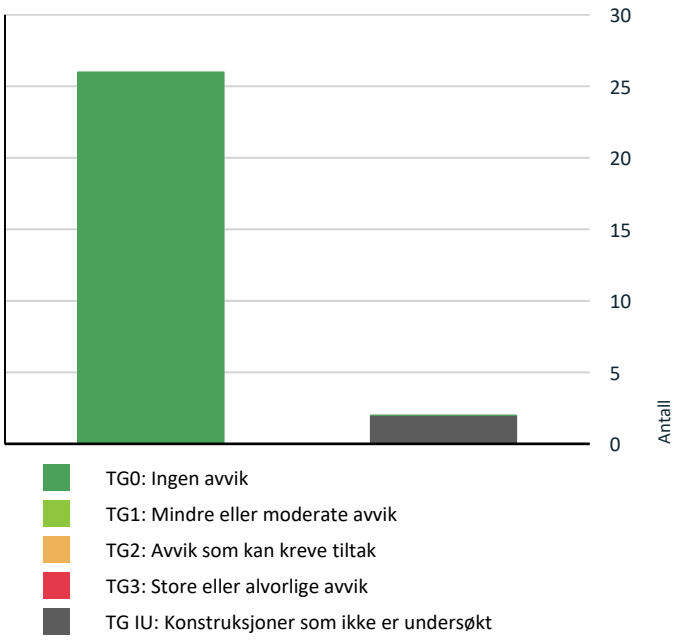
Leilighet

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2026

Standard
Leiligheten har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Blokken har nedløp og beslag av aluminium/stål, fra byggeår.

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokken har yttervegger, av isolert bindingsverk fra byggeår. Vegger mot naboer og fellesgang er av betong.
Utvendig fasade består av noe fasadeplater samt tegl.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2025.
Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren og balkongdøren er av tre, fra byggeår.
Balkongdøren har 3-lags glass, og har beslag montert utvendig for økt levetid.
Ytterdøren er en EI30-dør (branndør).

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stue/kjøkken, på 10m2.
Balkongen er av betong, og er under halvtak.
Rekkverket er av glass og jern, og har en høyde på 121-122 cm.
Det er et sluk i gulvet.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet, malt gips og malt betong på veggene. I taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i stuen er på 2,55 m.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.
Det største høydeavviket som er registrert, er på 6 mm.
Det er målt på stuen/kjøkkenet og på soverommet.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte innvendige dører.
Der er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2026.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene i dusjsonen. Resterende vegger har våtromssystem. Det er malt gips i taket.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 1-1,5 cm.
I dusjsonen er det 1:50-fall.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran i sluket, klemt via klemring.
Badet har smøremembran.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en avtrekksventil i taket samt luftespalte under døren.
Avtrekket er koblet til ventilasjonsanlegget.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger også garantier og dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet er ikke brukt.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Sigdal.
Det er en benkeplate av laminat.
Det er beige, slette fronter.
Kjøkkenet har ikke hvitevarer montert på befaringsdagen. Det er lagt opp til et frittstående kjøleskap.
Kjøkkenet har parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.
Vannrør er rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over der hvor koketoppen skal monteres.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over der hvor koketoppen skal være, koblet til boligens ventilasjonsanlegg.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert på badet.
Hovedstoppekranen er også plassert i fordelerskapet.



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen og blokken har avløpsrør av både plast og soil, fra byggeår.
Det er stakeluker i underetasjen/parkeringsanlegget.

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ventilering via balansert ventilasjon, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom, og det er luftespalter under dørene.
Anlegget styres fra en bryter ved hoveddøren, og er plassert i taket på gangen.

TG 0 Varmtvannstank

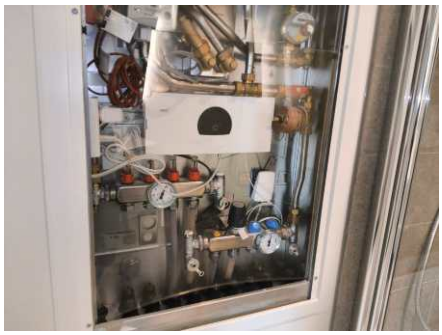
Beskrivelse

Boligen er tilkoblet fjernvarme/sentralvarmesystem.
Det er en vannmåler i fordelerskapet.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme på badet.
Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en radiator i taket/over døren på kjøkkenet, koblet til anlegget.
Fordelerskapet er plassert i skapet på badet.



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 2025-26.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Det foreligger samsvarserklæring fra utførende elektriker.

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

Spørsmål til eier

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

inntakssikring og videre.
2026

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 0 Drenering

Beskrivelse

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, grunnmursplast og drensrør.
Det er synlig klemlist/beslag utvendig rundt blokken.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokken har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng med svakt fall vekk samt fall langs blokken.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Blokken har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

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

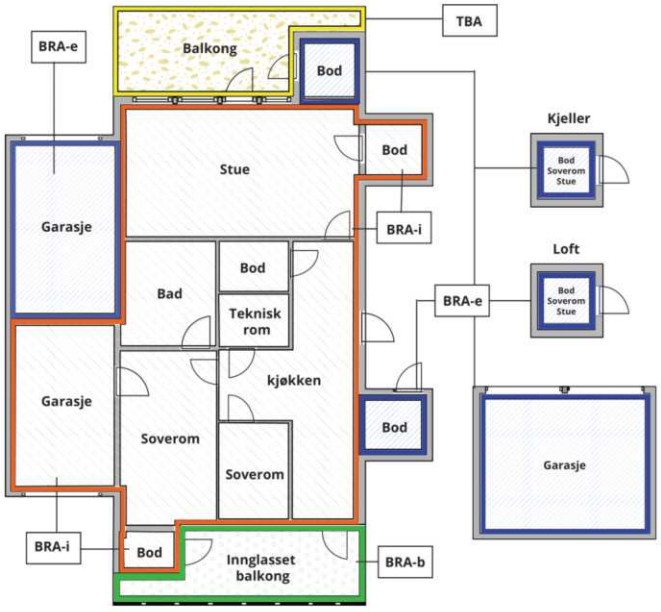
Hva er måleverdig areal?

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	56			56	10
Underetasje		6		6	
SUM	**56**	**6**			**10**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
Underetasje		Bod/402	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Blokken er bygget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	2039		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Byfjordparken 2

Hjemmelshaver
H&a Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2298P, og er regulert til Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Om tomten

Tomt er opparbeidet med gangstier og beplantet fellestomt med blant annet lekeplass og grillplass.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en rettighet vedrørende fjernvarme.

Det foreligger en sameiebrøk på 65/2614.

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere 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: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260090
Addresse	Byfjordparken 2		
Postnr.	4007	Sted	STAVANGER
Selgers navn	H&A Eiendom AS		
Selgers navn	Anders Austad		

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

Dato 20.05.2026

Signert av *Anders Austad*

Initialer selger:
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Byfjordparken 2, 4007 STAVANGER**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284000**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301298997**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **2039**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0402**



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 **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,2 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,2 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
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 **58,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **81,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 526 kWh**

Boligopplysninger:

Sameiet Byfjordparken 2
Byfjordparken 2
4007 STAVANGER

Vår ref.: 2160/16
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: H&A Eiendom AS

Organisasjonsnr:
Seksjonsnr: 16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 037**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 568
Tilleggsytelser:	Fiberaksess og porttelefon	469

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Kevin Jensen
Adresse: Byfjordparken 2
Postnr/-sted: 4007 STAVANGER
Telefon: Mob.: 41666743
E-post: byfjordparken2@styretmitt.no
Webside: 112

5: Restanse felleskostnader pr. 13.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 59/2039 - seksjon:16
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.05.2026	SSBnr:	H0402
Etasje:		Oppvarmingstype:	Egen varmesentral		
Heis:	Ja	BRA	55		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 65		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Byfjordparken 2	**Vår ref.:**	2160/16
Byfjordparken 2	**Type:**	Eierseksjonssameie
4007 STAVANGER	**Eiere:**	H&A Eiendom AS
Organisasjonsnr:		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 35 seksjoner i blokk
- Tilrettelagt for el-bil lading
- Felles garasjeanlegg (Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles)
- Sportsboder i underetasje - ca 5 m2
- Fjernvarme/varmt vann faktureres direkte til hver enkelt seksjonseier fra Lyse
- Heis
- Mulighet for å installere gassovn - ta kontakt med leverandør av gass - faktura på forbruk sendes direkte til bruker/eier
- Eiere kan etterbestille nøkler ved å gå inn på www.bate.no - velg "For beboer" og "bestille nøkkel"
- Altibox - betaler månedlig beløp i tillegg til felleskostnadene
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

KLUGE Advokat
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 913 296 117

Rett kopi 25/10-17
M. Ianniello
Marianne D. Ianniello
Kluge Advokatfirma AS

ERKLÆRING

1.
Byfjordparken Energi AS, org.nr. 913 909 518, har på samtlige seksjoner i gnr. 59 bnr. 2018, samt gnr. 59 bnr. 2019, bnr. 2020 og bnr. 2021 i Stavanger kommune, evigvarende og vederlagsfri rett til følgende:

Å legge, ha liggende, samt foreta drift og vedlikehold av ledningsnett for fjernvarme og fjernkjøling. Alle rør, ledninger og annen teknisk infrastruktur som Byfjordparken Energi AS anlegger på ovennevnte eiendommer, tilhører Byfjordparken Energi AS.

Graving skal skje i samarbeid med grunneier, og grunnen skal tilbakeføres til opprinnelig standard etter avtale med grunneier. Byfjordparken Energi AS skal, etter at ledningsnettet er lagt, utarbeide kart som viser traséen for ledningsnettet som er lagt på ovennevnte eiendommer.

Etter at ledningsnettet er lagt, plikter grunneier å avstå fra aktivitet på ovennevnte eiendommer som medfører risiko for skade på ledningsnettet eller som vil kunne vanskeliggjøre ettersyn og vedlikehold av dette. Graving, sprengning og lignende tiltak på ovennevnte eiendommer må ikke skje uten forutgående avklaring med Byfjordparken Energi AS.

Disse rettighetene kan tinglyses på samtlige seksjoner i gnr. 59 bnr. 2018, samt gnr. 59 bnr. 2019, bnr. 2020 og bnr. 2021 i Stavanger kommune. De kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Byfjordparken Energi AS.

2.
Byfjordparken Energi AS, org.nr. 913 909 518, har evigvarende og vederlagsfri rett til å benytte et teknisk rom i gnr. 59 bnr. 2020 for oppbevaring av energisentral. Energisentralen eies av Byfjordparken Energi AS, som er ansvarlig for all drift og vedlikehold av denne.

Denne retten omfatter også rett til nødvendig adkomst frem til energisentralen, inkludert for kjøretøy.

Denne retten kan tinglyses på gnr. 59 bnr. 2020 i Stavanger kommune. Den kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Byfjordparken Energi AS.

3.
Byfjordparken Energi AS, org.nr. 913 909 518, har evigvarende og vederlagsfri rett til å ha et gasskap stående på gnr. 59 bnr. 2021. Gasskapet eies av Byfjordparken Energi AS, som er ansvarlig for all drift og vedlikehold av denne.

Denne retten omfatter også rett til nødvendig adkomst frem til energisentralen, inkludert for kjøretøy.

Denne retten kan tinglyses på gnr. 59 bnr. 2021 i Stavanger kommune. Den kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Byfjordparken Energi AS.

For Byfjordparken AS, org.nr. 992 740 825

Stavanger, den 24 / 10 2017

Gunnar Magne Christensen

Doknr: 1199059 Tinglyst: 30.10.2017
STATENS KARTVERK

Stavanger kommune

Masiv Bygg AS
Att.Synnøve Okstad
Plogfabrikkvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Dato	05.09.2025
Saksnr.	2025/235297 - 5
Deres ref.	
Side	1

Midlertidig brukstillatelse (1) for heis 55NA0A432 - Byfjordparken 2 - Eiendom 59/2039 - Boligblokk 7 etasjer

Tiltakshaver:	BYFJORDPARKEN BOLIGUTVIKLING AS
Ansvarlig søker:	Masiv Bygg AS
Søknad mottatt:	02.09.2025

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Midlertidig brukstillatelse er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 11.01.2024.

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Send inn søknad om ferdigattest

Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 14.12.2026, i henhold til søknad.

Ansvar

Ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

Du kan klage på vedtaket

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

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Anna Gretchen Sutherland Berthelsen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi
BYFJORDPARKEN BOLIGUTVIKLING AS

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

Stavanger kommune

Masiv Bygg AS
Att.Synnøve Okstad
Plogfabrikkvegen 2
4353 KLEPP STASJON

Dato	13.04.2026
Saksnr.	2025/235297 - 13
Deres ref.	
Side	1

Midlertidig brukstillatelse (2) - Byfjordparken 2 - Eiendom 59/2039 - Boligblokk 7 etasjer

Tiltakshaver:	BYFJORDPARKEN BOLIGUTVIKLING AS
Ansvarlig søker:	Masiv Bygg AS
Søknad mottatt:	24.03.2026
Søknad komplett:	08.04.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Midlertidig brukstillatelse er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 11.01.2024.

Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Send inn søknad om ferdigattest

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at mangler angitt i søknad er utført.

Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 14.12.2026, i henhold til søknad.

Til digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak: 2025/235297

Du kan klage på vedtaket

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

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Igangsettelsestillatelse, Midlertidig brukstillatelse, Ferdigattest for tiltak med tillatelse etter pbl. § 20-3	3400,00	1	3400,00	Midlertidig brukstillatelse

Gebyret er fakturert iht. gebyrforskriften, og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Anna Gretchen Sutherland Berthelsen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi

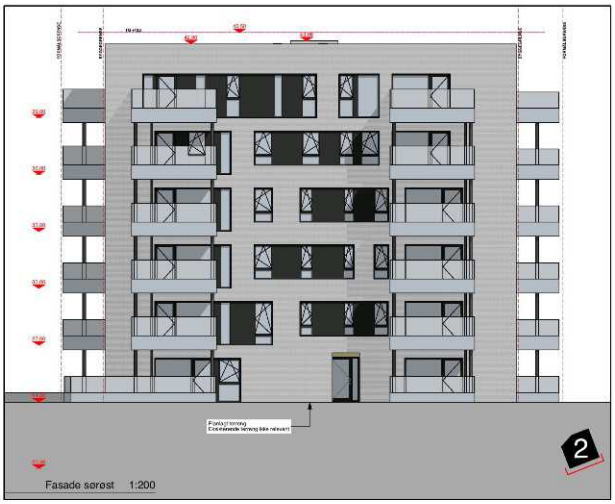
BYFJORDPARKEN BOLIGUTVIKLING AS

INFORMASJON OM KLAGERETT

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



Fasade nordøst 1:200



Fasade sørøst 1:200

BYGGEGRENSER OG FORMÅLSGRENSER MÅLT VED AKTUELL BALKONG



Fasade nordvest 1:200

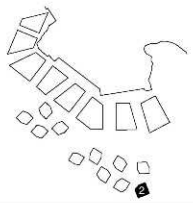


Fasade sørvest 1:200

Tegningsnr.:	Revisjon:
A-B3-40-01 (C)	C

Type tegning:
Fasader

Rev.	Rev.dato:	Tekst:	Tegn.	Kontr.
C	02.11.2023	Tilpasning av bygg B mht kommunens innspill	HV	TG
B	01.03.2023	Justering mindre høyder i 2-3 etg., justering av overgang	HV	TG
		bestilling på justering mot nordvest. Påført mangelnoe målsetting.		
A	19.04.2022	Justering terrengtilpasning, optimalisering balkonger	HV	TG



Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Prosjekteringsgruppen:

- (●) ARK: RAMP AS
- ( ) LARK:
- ( ) PLI:
- ( ) RIB:
- ( ) RIV:
- ( ) RIE:
- ( ) RIBr:
- ( ) RIL:

Fase:
RAMMESØKNAD

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

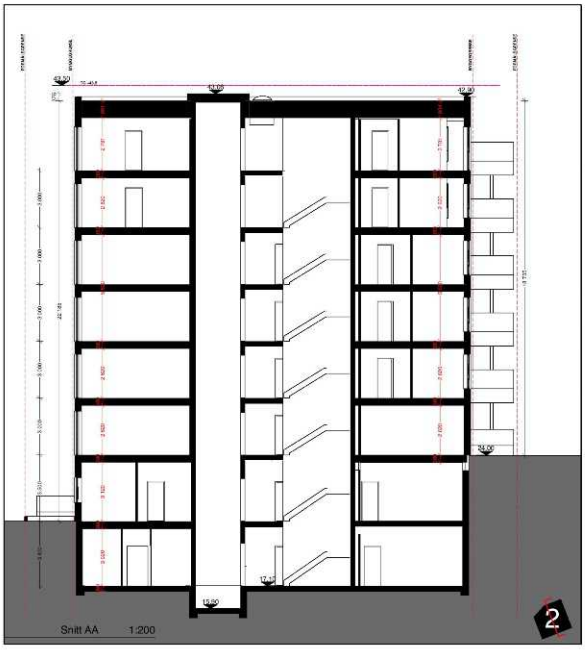
Tittel:

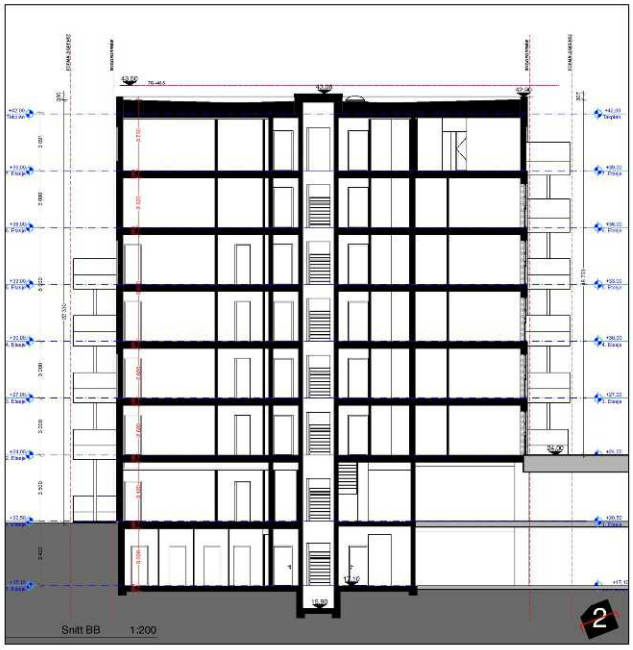
PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

BYFJORD PARKEN

Filnavn:	13-662 B3.pln
Dato:	22.02.22
Målestokk (A3):	1:200
Oppdragsansv.:	TG
Arkitekt:	TG
Kontroll:	HV
Revisjon:	C

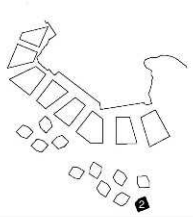
Tegningsnr.: A-B3-40-01 (C)
Type tegning: Fasader





Tegningsnr.: A-B3-30-01 (C)	Revisjon: C
Type tegning: Snitt AA og BB	

Rev.	Rev.dato:	Tekst:	Tegn.	Kontr.
C	02.11.2023	Tilpasning av bygg til nytt kotesystem mm	HV	TG
B	01.03.2023	Justering mindre lengder i 2.7 etg. Justering av bunnkg.	HV	TG
		Justering på takvinkel, retning mot nord. Påført mangelfull nabolegg.		
A	13.04.2022	Justert snitt etter optimalisering av boligsplanløsninger for	HV	TG
		begrensning.		



Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

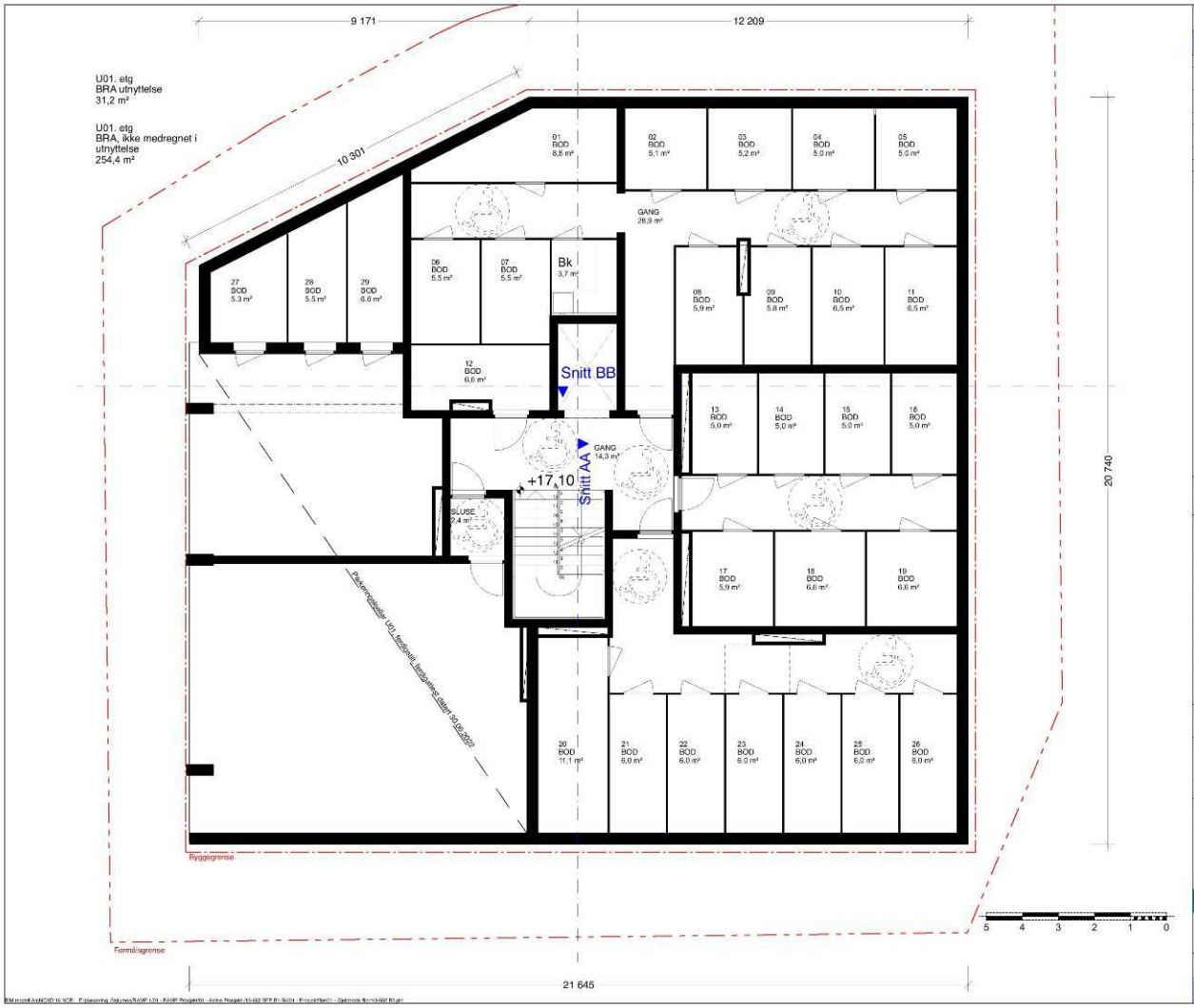
Prosjekteringsgruppen:

- (●) ARK: RAMP AS
- ( ) LARK:
- ( ) PLI:
- ( ) RIB:
- ( ) RIV:
- ( ) RIE:
- ( ) RIBr:
- ( ) RIL:

Fase:
RAMMESØKNAD

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:	Filnavn: 13-662 B3.pln
PROSJEKT **BYFJORDPARKEN 2**	Dato: 22.02.22
	Målestokk (A3): 1:200
	Oppdragsansv.: TG
BYFJORD PARKEN	Arkitekt: TG
	Kontroll: HV
Tegningsnr.: A-B3-30-01 (C)	Revisjon: C
Type tegning: Snitt AA og BB	

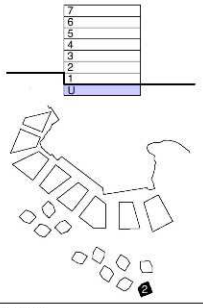


Tegningsnr.:
A-B3-20-U1 (C)

Revisjon: C

Type tegning:
Plan U1. Etasje

Rev.	Rev.dato:	Tekst:	Tegn.	Kontr.
C	02.11.2023	Tilpasning av bygg til nytt kotesystem/nabo	HV	TG
B	01.03.2023	Justering mindre lengder 27 stg. Justering enkeltstg	HV	TG
		Justering på balkong ved inngang. Påført manglende målsetting		
A	13.04.2022	Justert plassering for optimalisering av	HV	TG
		bygningsmasser for nøyaktig endring		



Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Prosjekteringsgruppen:

- ARK: RAMP AS
- LARK: Vist AS
- PLI: Novaform AS
- RIB: Sweco Norge AS
- RIV:
- RIE:
- RIBr: BrannCon AS
- RIL: Rimbo & Strand AS

Fase:
RAMMESØKNAD

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:

PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

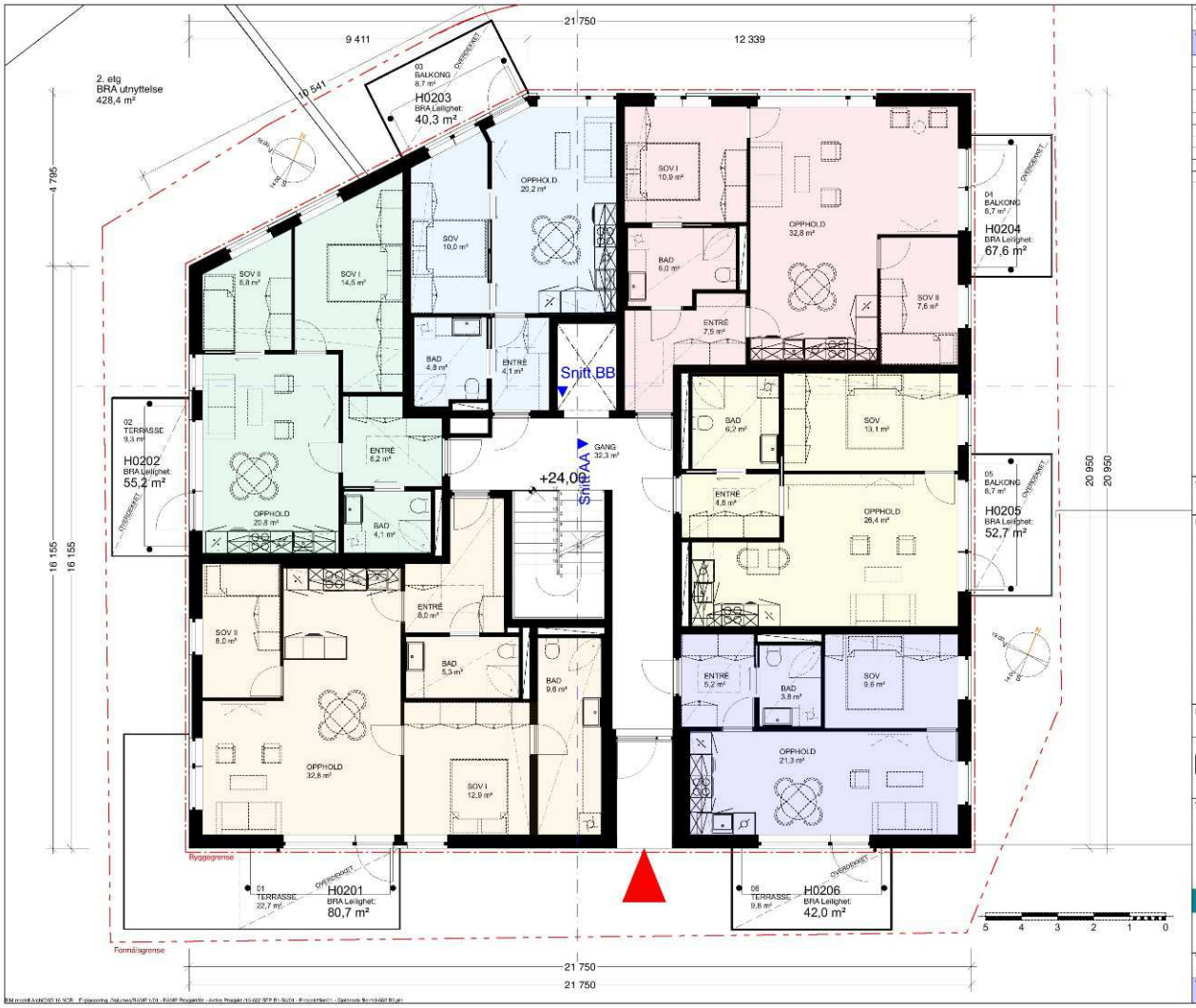
Filnavn: 19 662 B3.pln
Dato: 22.02.22
Målestokk (A3): 1:100
Oppdragsansv.: TG
Arkitekt: TG
Kontroll: HV

BYFJORD PARKEN

Tegningsnr.:
A-B3-20-U1 (C)

Revisjon: C

Type tegning:
Plan U1. Etasje



Tegningsnr.: A-B3-20-02 (C)

Revisjon: C

Type tegning: Plan 2. Etasje

Rev.	Rev.dato:	Tekst:	Tegn.	Kontr.
C	02.11.2023	Tilpasning av bygg til nytt kontrollansvarsområde	HV	TG
B	01.03.2023	Justering mindre leilighetsstørrelser. 67 stk. Justering av bæring	HV	TG
		Justering på balkong ved inngang. Påført manglende målsetting		
A	13.04.2022	Justert plassering for optimalisering av	HV	TG
		bygningsmasser for veg endring		

7 6 5 4 3 2 1 U

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Prosjekteringsgruppen:

- ARK: RAMP AS
- LARK: Vist AS
- PLI: Novaform AS
- RIB: Sweco Norge AS
- RIV:
- RIE:
- RIBr: BraunCon AS
- RIL: Brekke & Strand AS

Fase:
RAMMESØKNAD

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:

PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

Filnavn: 19 662 B3.pln

Dato: 22.02.22

Målestokk (A3): 1:100

Oppdragsansv.: TG

Arkitekt: TG

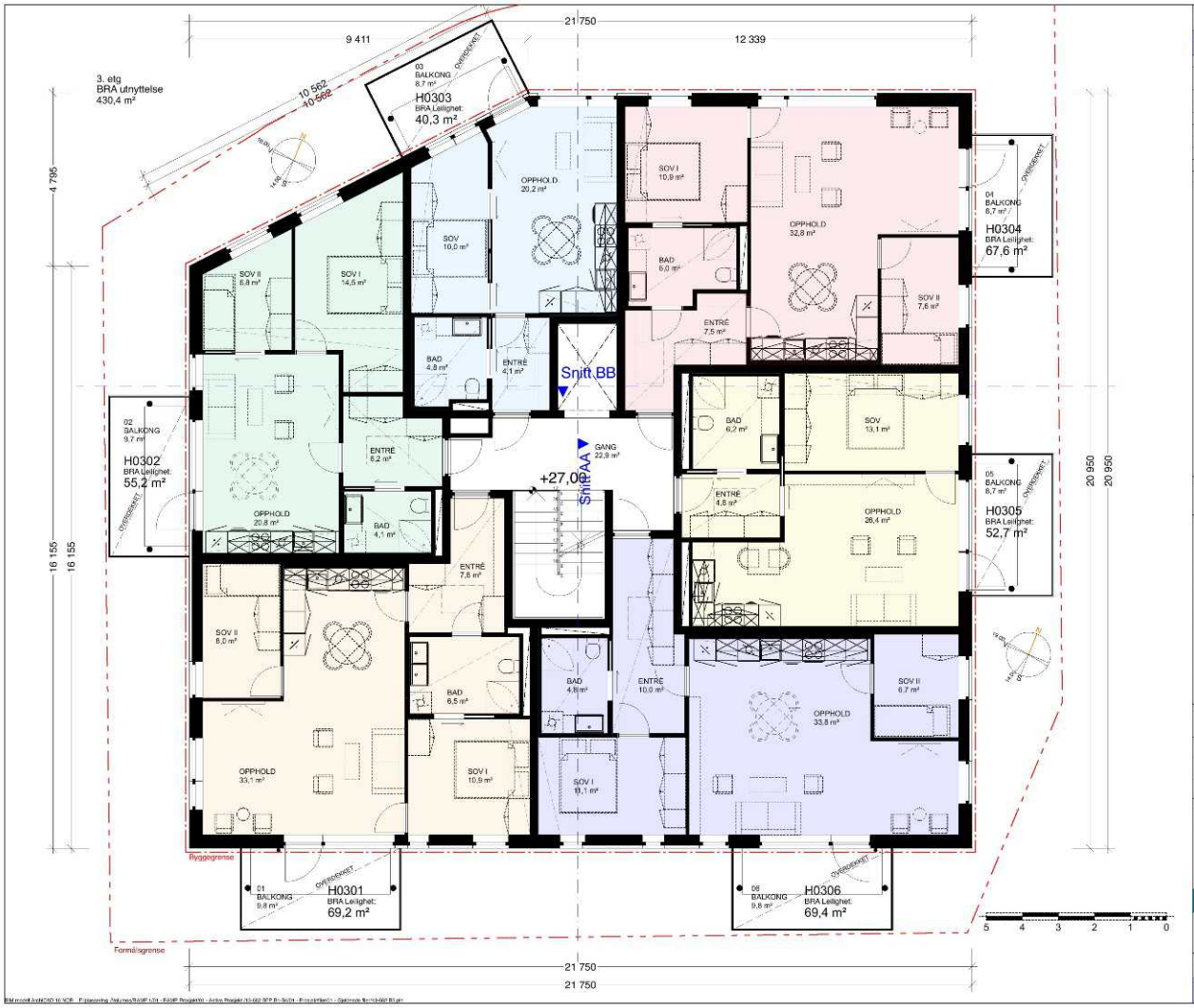
Kontroll: HV

BYFJORD PARKEN

Tegningsnr.: A-B3-20-02 (C)

Revisjon: C

Type tegning: Plan 2. Etasje



Tegningsnr.: A-B3-20-03 (C)	Revisjon: C
Type tegning: Plan 3. Etasje	

Rev.	Rev.dato:	Tekst:	Tegn.	Kontr.
C	02.11.2023	Tilpasning av bygg til nytt kontrollareal/mål	HV	TG
B	01.03.2023	Justering mindre leiligheter. 67 stg. Justering av bæring	HV	TG
		Justering på balkong ved inngang. Påført manglende målsetting		
A	13.04.2022	Justert plassering for optimalisering av	HV	TG
		bygningsmasser for neg endring		

7 6 5 4 3 2 1 U

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Prosjekteringsgruppen:

- ARK: RAMP AS
- LARK: Vist AS
- PLI: Novaform AS
- RIB: Sweco Norge AS
- RIV:
- RIE:
- RIBr: BraunCon AS
- RIL: Brekke & Strand AS

Fase:
RAMMESØKNAD

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:

PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

Filnavn: 19 662 B3.pln
Dato: 22.02.22
Målestokk (A3): 1:100
Oppdragsansv.: TG
Arkitekt: TG
Kontroll: HV
Revisjon: C

BYFJORD PARKEN

Tegningsnr.: A-B3-20-03 (C)	Revisjon: C
Type tegning: Plan 3. Etasje	



Tegningsnr.:	Revisjon:
A-B3-20-04 (C)	C

Type tegning:
Plan 4. Etasje

Rev.	Rev.dato:	Tekst:	Tegn.	Kontr.
C	02.11.2023	Tilpasning av bygg til nytt kontrollareal mm/tg	HV	TG
B	01.03.2023	Justering mindre leiligheter 27 stg. Justering av bygg	HV	TG
		Justering på balkong ved inngang. Påført manglende målsetting		
A	13.04.2022	Justert plassering for optimalisering av	HV	TG
		bygningsmasser for neg endring		

7
6
5
4
3
2
1
U

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Prosjekteringsgruppen:

- ARK: RAMP AS
- LARK: Vist AS
- PLI: Novaform AS
- RIB: Sweco Norge AS
- RIV:
- RIE:
- RIBr: BraunCon AS
- RIL: Brekke & Strand AS

Fase:
RAMMESØKNAD

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

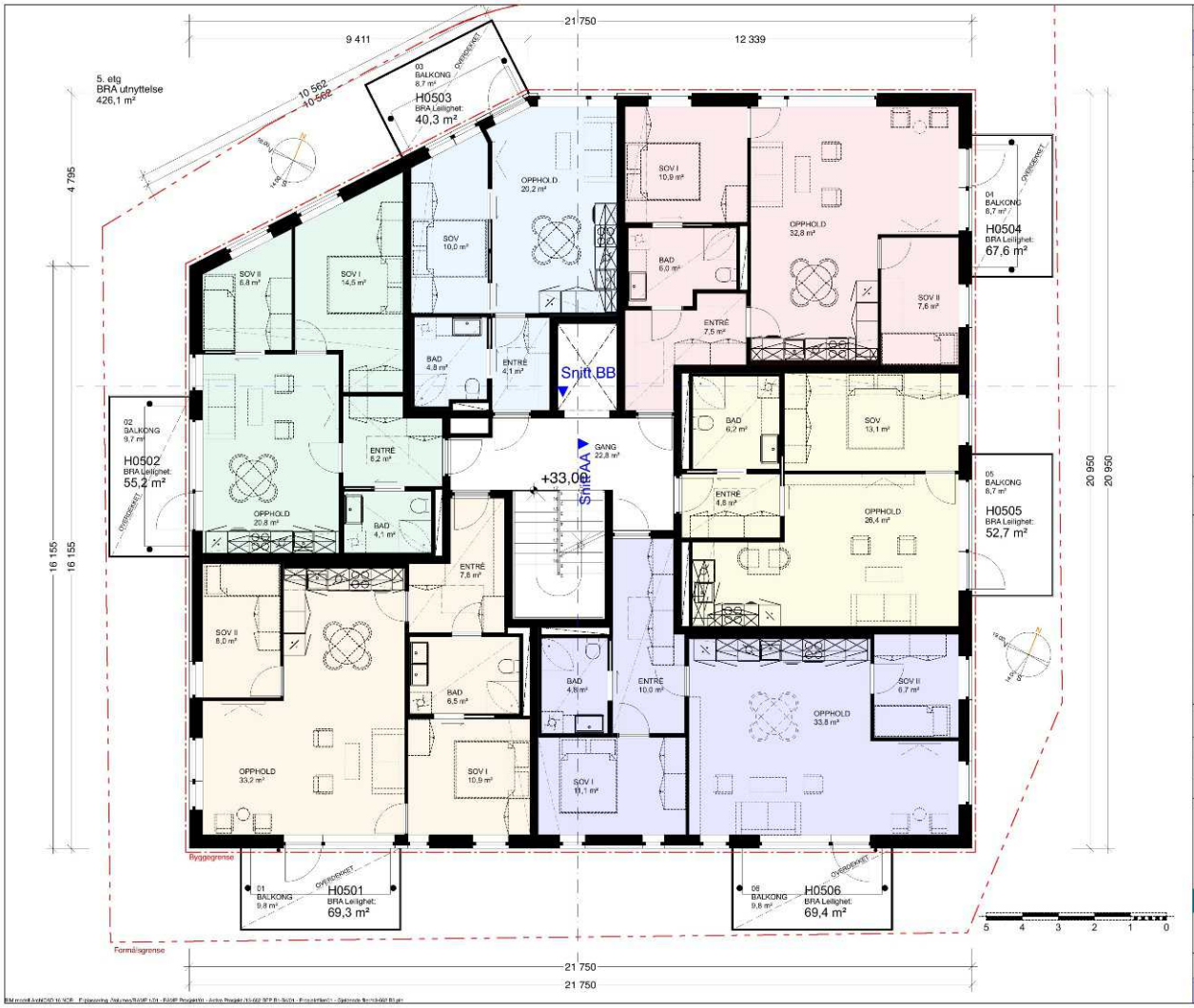
Tittel:

PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

BYFJORD PARKEN

Filnavn:	19 662 B3.pln
Dato:	22.02.22
Målestokk (A3):	1:100
Oppdragsansv.:	TG
Arkitekt:	TG
Kontroll:	HV
Revisjon:	C

Tegningsnr.: A-B3-20-04 (C)
Type tegning: Plan 4. Etasje



Tegningsnr.: A-B3-20-05 (C)	Revisjon: C
Type tegning: Plan 5. Etasje	

Rev.	Rev.dato:	Tekst:	Tegn.	Kontr.
C	02.11.2023	Tilpasning av bygg til nytt konstruksjonsmaks	HV	TG
B	01.03.2023	Justering mindre leiligheter G7 og Justering av bæring	HV	TG
		Justering på bæring ved trappekjerne. Påbygning av balkong		
A	13.04.2022	Justert plassering for optimalisering av	HV	TG
		brannseksjoner for rømningsvei		

7
6
5
4
3
2
1
U

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Prosjekteringsgruppen:

- ARK: RAMP AS
- LARK: Vist AS
- PLI: Novaform AS
- RIB: Sweco Norge AS
- RIV:
- RIE:
- RIBr: BrannCon AS
- RIL: Brekke & Strand AS

Fase:
RAMMESØKNAD

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

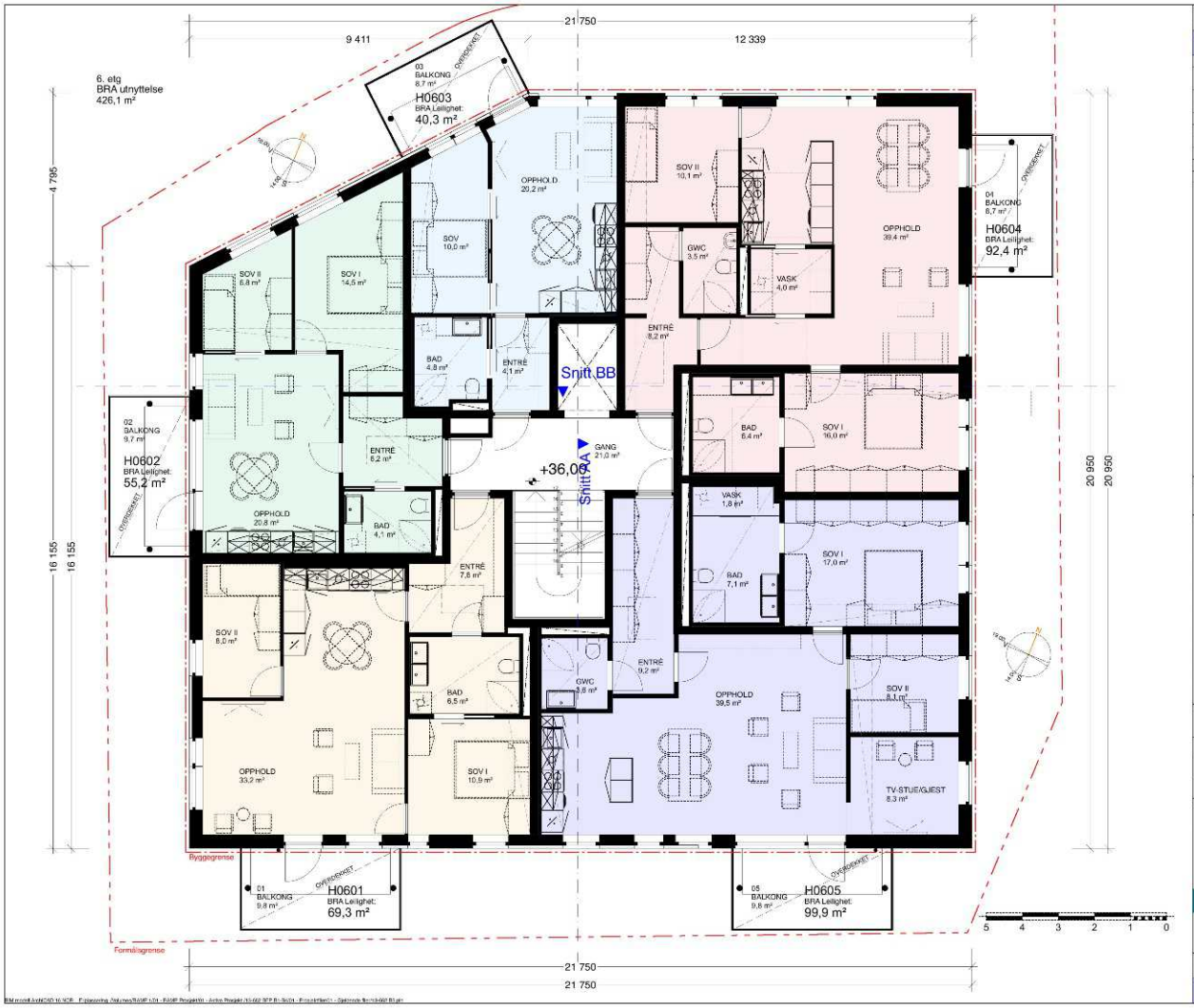
Tittel:

PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

BYFJORD PARKEN

Filnavn:	
Dato:	22.02.22
Målestokk (A3):	1:100
Oppdragsansv.:	TG
Arkitekt:	TG
Kontroll:	HV
Revisjon:	C

Tegningsnr.: A-B3-20-05 (C)
Type tegning: Plan 5. Etasje



Tegningsnr.:	Revisjon:
A-B3-20-06 (C)	C

Type tegning:
Plan 6. Etasje

Rev.	Rev.dato:	Tekst:	Tegn.	Kontr.
C	02.11.2023	Tilpasning av bygg til nytt kontrollansvarsområde	HV	TG
B	01.03.2023	Justering mindre leiligheter S7 og Justering enkeltvis	HV	TG
		justering på balkong nabo mot øst. Påført manglende nabolinje		
A	13.04.2022	Justert plassering for optimalisering av	HV	TG
		bygningsmasser for nøyaktig endring		

7
6
5
4
3
2
1
U

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Prosjekteringsgruppen:

- ARK: RAMP AS
- LARK: Vist AS
- PLI: Novaform AS
- RIB: Sweco Norge AS
- RIV:
- RIE:
- RIBr: BraunCon AS
- RIL: Brekke & Strand AS

Fase:
RAMMESØKNAD

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:

PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

Filnavn: 19 662 B3.pln
Dato: 22.02.22
Målestokk (A3): 1:100
Oppdragsansv.: TG
Arkitekt: TG
Kontroll: HV

BYFJORD PARKEN

Tegningsnr.:	Revisjon:
A-B3-20-06 (C)	C

Type tegning:
Plan 6. Etasje



Tegningsnr.: A-B3-20-07 (C)	Revisjon: C
Type tegning: Plan 7. Etasje	

Rev.	Rev.dato:	Tekst:	Tegn.	Kontr.
C	02.11.2023	Tilpasning av bygg til nytt kontrollansvarsområde	HV	TG
B	01.03.2023	Justering mindre leilighet S7 og Justering enhetsnr.	HV	TG
		Justering på balkong ved inngang. Påført manglende målsetting		
A	13.04.2022	Justert plassering for optimalisering av	HV	TG
		brannkrav ved for-veg endring		

7
6
5
4
3
2
1
U

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK:	RAMP AS
○	LARK:	Vist AS
○	PLI:	Novaform AS
○	RIB:	Sweco Norge AS
○	RIV:	
○	RIE:	
○	RIBr:	BrannCon AS
○	RIL:	Brekke & Strand AS

Fase:
RAMMESØKNAD

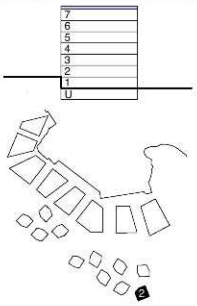
ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:	Filnavn: 19 662 B3.pln
PROSJEKT **BYFJORDPARKEN 2**	Dato: 22.02.22
	Målestokk (A3): 1:100
	Oppdragsansv.: TG
BYFJORD PARKEN	Arkitekt: TG
	Kontroll: HV
Tegningsnr.: A-B3-20-07 (C)	Revisjon: C
Type tegning: Plan 7. Etasje	



Tegningsnr.: A-B3-20-08 (C)	Revisjon: C
Type tegning: Plan tak	

Rev.	Rev.dato:	Tekst:	Tegn.	Kontr.
C	02.11.2023	Tilsvarer søknadsgrunnlag for midlertidig brukstillatelse	HV	TG
B	01.03.2023	Justering mot nabogrense / 2-veg. Justering av møneretning. Justering plassering av takoppbygg mot nordvest. Påført mangelfull nabovarsling.	HV	TG
A	19.04.2022	Lagt inn bygge- og formålsgrenser	HV	TG



Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK:	RAMP AS
○	LARK:	Vist AS
○	PLI:	Novaform AS
○	RIB:	Sweco Norge AS
○	RIV:	
○	RIE:	
○	RIBr:	BraunCon AS
○	RIL:	Brekke & Strand AS

Fase:
RAMMESØKNAD

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:	Filnavn: 19 662 B3.pln
PROSJEKT **BYFJORDPARKEN 2**	Dato: 22.02.22
	Målestokk (A3): 1:100
	Oppdragsansv.: TG
BYFJORD PARKEN	Arkitekt: TG
	Kontroll: HV
Tegningsnr.: A-B3-20-08 (C)	Revisjon: C
Type tegning: Plan tak	

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 11.01.2024

Saksnummer: 23/40757-4
Deres ref.:

Rammetillatelse - Gnr/bnr 59/2039 - Byfjordparken 2 - boligblokk i 7 etasjer - dispensasjon

Byggestedsadresse	Byfjordparken 2
Ansvarlig søker	Ramp AS
Tiltakshaver	Byfjordparken boligutvikling AS
Tiltaksklasse	3

Vi viser til din søknad mottatt 24.11.23.
Tiltaket omfatter oppføring av boligblokk.
Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.1 sjette ledd tredje punktum.
Det er kommet merknader på tiltaket.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Boligblokk med BRA 2782 m²

Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.1 sjette ledd tredje punktum for oppføring av balkonger med søyler, jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
3. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Begrunnelse for vedtaket
I den foreliggende saken er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.1 sjette ledd tredje punktum for oppføring av balkonger med søyler.

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunngitt søknad. I dispensasjonssøknaden er det argumentert med følgende:

«Omsøkt bygg er prosjektert med søyler på balkongene. Søylene har liten dimensjon, og de er trukket ca 1 meter inn fra dekkeforkant på ytterside balkong, og ca 15 cm inn fra utside balkonger. De er matt svarte, med lav refleksjon av lys. Dette medfører at søylene ikke gjør vesentlig mye ut av seg, de er mer underordnet resten av bygget og øvrige bygningselement. Søylene er en del av byggets konstruktive prinsipp, og er derfor nødvendige.

Hensynet bak bestemmelsen om forbud mot søyler, kan være å begrense tillatt areal innenfor de ulike feltene, det kan være et ønske om at boligbyggene innenfor planen skal ha et likt uttrykk, at balkongene ikke skal oppleves for massive, eller å sikre at ikke balkongene får veldig reduserte solforhold pga søyler med stor dimensjon.

Areal for boligbygget er innenfor det som er maks utnyttelse i bestemmelsene for feltet, dette hensynet tilsidesettes dermed ikke. Dersom det er et ønske at boligbyggene skal ha et likt uttrykk, er det naturlig at dette ville vært fulgt opp av flere bestemmelser om utforming av fasader, materialitet og uttrykk. Det er det ikke i bestemmelsene. Av dette tolker vi hensyn til lik utforming som et mindre viktig hensyn i planen. Pga den underordnede utformingen med tynn dimensjon, matt svart farge og søylenes plassering inntrukket fra ytterkanter, vurderer vi at hensynet til likhet i uttrykk ikke vesentlig tilsidesettes. Hensynet som kan være at balkongene ikke skal oppleves som for massive eller med redusert solforhold, vurderer vi at ikke vesentlig tilsidesettes på grunn av søylenes dimensjon, farge og plassering.

Fordelene ved å tillate søyler på balkong, er at det muliggjør det konstruktive prinsippet som er ønskelig for bygget. Vi kan ikke se at det er vesentlige ulemper for hverken beboere eller naboer.»

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd lyder:

> Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Bestemmelsen stiller to vilkår. Begge vilkår må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Hensynet bak bestemmelsen er hovedsakelig av estetisk art.
Vurdering av hvorvidt hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon:

Det er et forbud mot at balkongene blir understøttet av søyler, jf reguleringsplanens § 5.1 sjette ledd tredje punktum. I søknaden er balkongene tegnet med søyler. Kommunen mener derfor at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt. Det er imidlertid ikke

tilstrekkelig at hensynet blir tilsidesatt. Spørsmålet er om hensynet blir *vesentlig* tilsidesatt?

Søylene er tynne, trukket inn på balkongene og malt matt svarte. Dette er forhold som gjør at søylene fremstår som underordnet resten av bygget og øvrige bygningselement. Søylene gjør dermed lite ut av seg, og fremstår som lite synlig/lite dominerende på fasadene. Kommunen har derfor kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det neste vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved denne vurderingen er det i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt. Personlige fordeler kan kun unntaksvis tillegges vekt.

Vurdering av fordeler/ulemper ved dispensasjonen. Kravet er kvalifisert overvekt av fordeler:

Det er en ulempe at det dispenseres fra en nylig vedtatt reguleringsplan. Det er en fordel å dispensere fra forbudet mot søyler fordi det muliggjør det konstruktive prinsippet som er ønskelig for bygget. Det er også en fordel at søylene er tynne, malt matt svarte, trukket godt inn på balkongene, slik at de dermed er lite dominerende på balkongene. Kommunen har kommet til at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Konklusjon:
Det innvilges dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.1 sjette ledd tredje punktum som omsøkt.

Nabomerknader:

Det er kommet merknader fra tre naboer, to fra eiere av Byfjordparken 4 og en fra eier av Byfjordparken 8.
Merknadene dreier seg hovedsakelig om at de synes bygget blir for høyt, og at det det ikke ser pent ut.

Kommunens vurdering av merknadene:

Høyde:
Byggets høyde er i tråd med høyden fastsatt i reguleringsplanen. Tiltakshaver har dermed krav på å få oppført bygget til omsøkt høyde, som er på kote 43,5 jf reguleringsplanens § 5.1.

Estetikk:
Reguleringsplanens § 5.1.siste punktum har følgende ordlyd:
«Utforming, materialbruk og farge for B03 skal prinsipielt være som vist i vedlegg 1.»
Ordlyden i bestemmelsen legger altså opp til et handlingsrom, bygget må ikke se nøyaktig ut som vist i vedlegg 1. I sin estetiske redegjørelse viser søker at bygningen skal oppføres med skjermtegl på fasaden. Det er varianten «red flamed» som er valgt. Denne har samme farge, og ligner veldig på fasaden som er vist i plansaken. De er ikke identiske, men det er det heller ikke et krav, da både illustrasjon og bestemmelse legger opp til et visuelt handlingsrom.

Kommunen har kommet til at nabomerknadene ikke kan føre frem.

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

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere
https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Arild Rage
saksbehandler

Kopi til:
Sigrida Dariela Lozano, Nygardshagen 364158 Bru
Marcel Rene Escoin, Nygårdshagen 364158 BRU
Lasse Dahle Mjølhus, Byfjordparken 84007 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

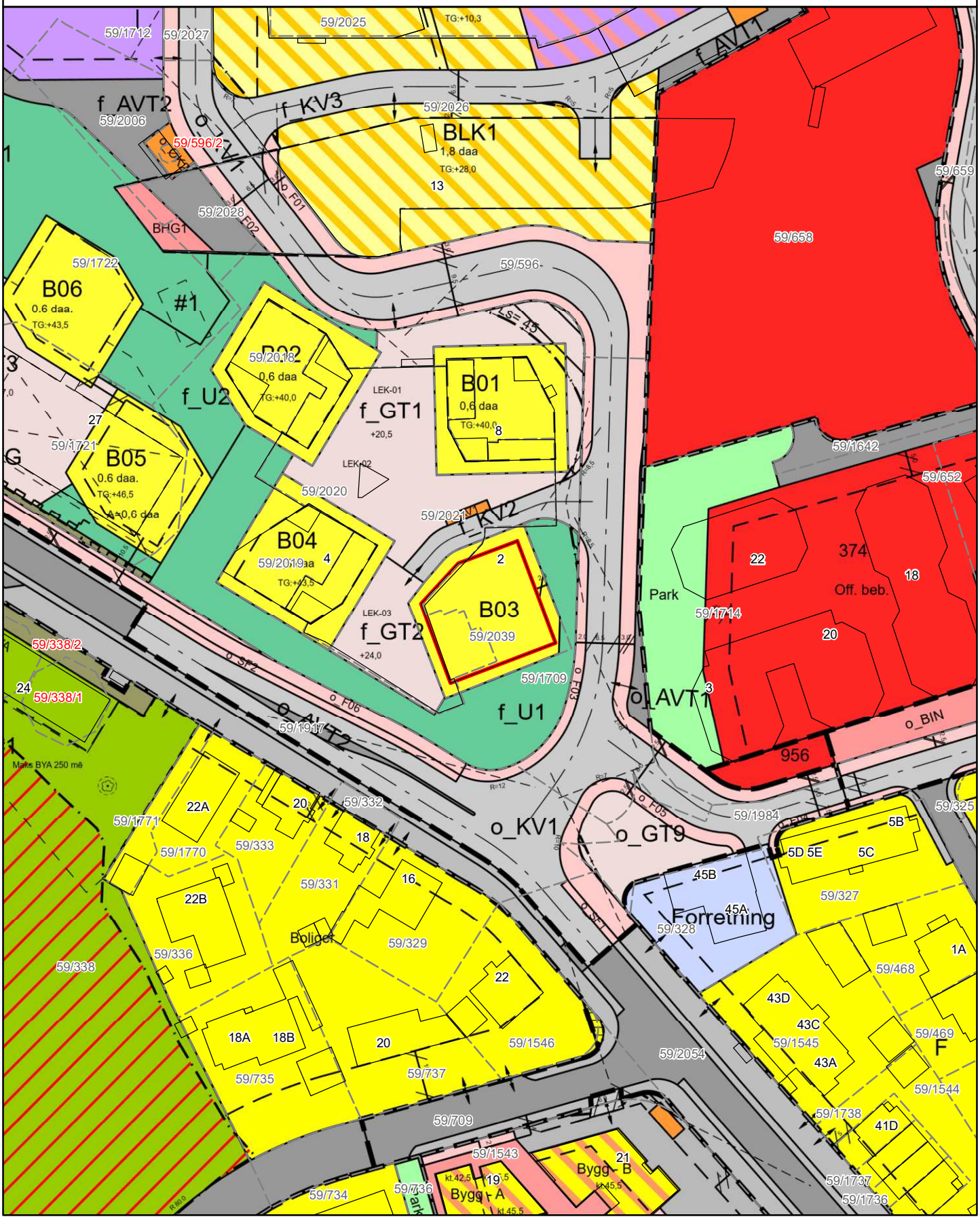
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/2039/0/16
Dato: 2026-05-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2298P
Ikrafttredelsesdato: 31.3.2014

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

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

Reguleringsformål

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

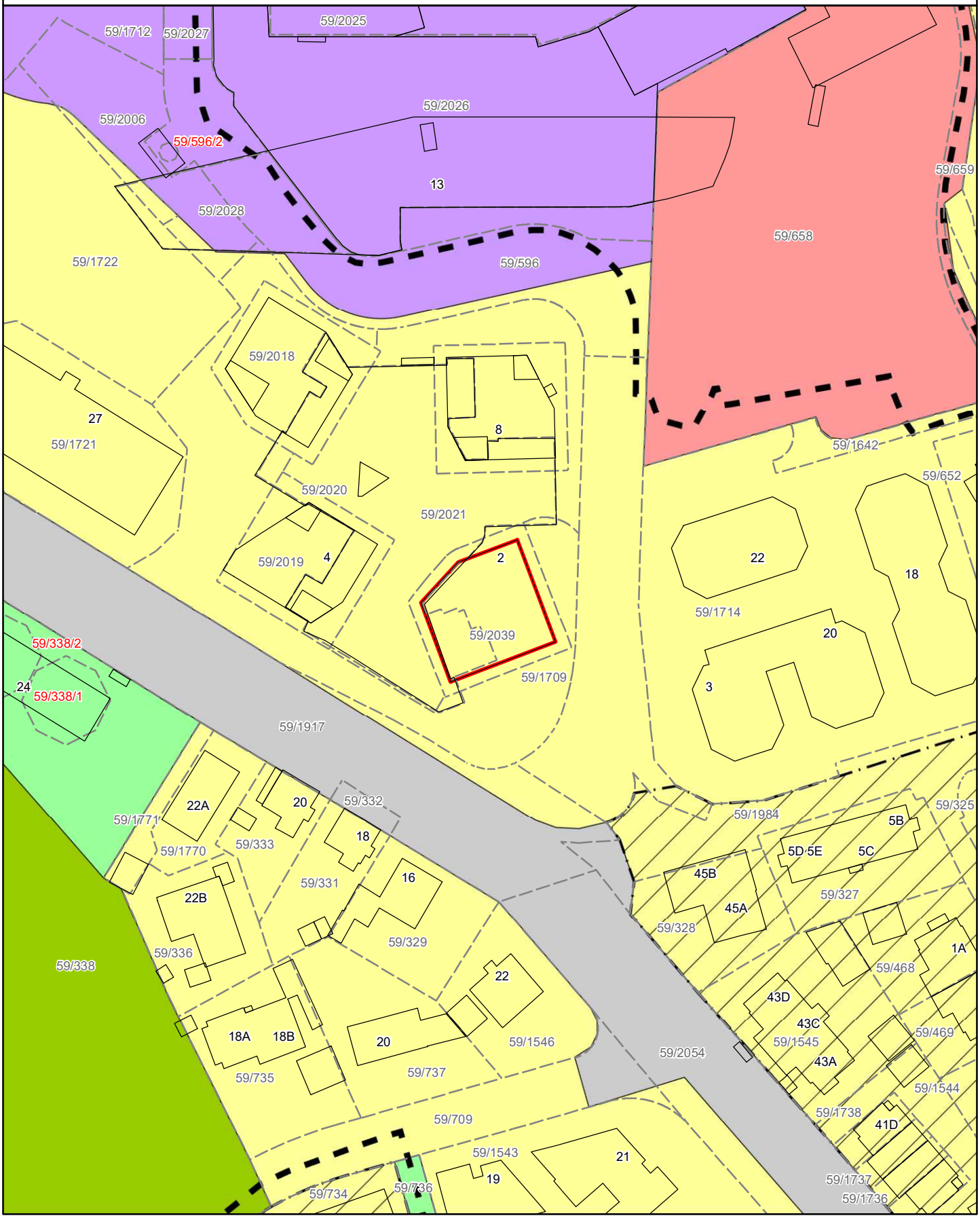
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/2039/0/16
Dato: 2026-05-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

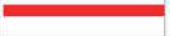
HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

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

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

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						

KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						

KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						

Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	59	**Bruksnr**	2039	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	16
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	656.72 kvm
Omrnavn	B18
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2298P
Navn	Reguleringsplan for Kalhammarvigå. Tasta bydel

Rapporten er levert av Geodata AS

Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/31/2014 00:00:00
Bestemmelser	2298PE bestemmelser vedtatt 05.02.2026.pdf

Delarealer

Areal	648.05 kvm
Feltnavn	B03
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GT2
Rparealformal	2014 - Gatetun
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_KV2
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	8.67 kvm
Feltnavn	f_U1
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
PLAN 2298P – DETALJREGULERING FOR KALHAMMARVIGÅ
Tasta og Eiganes og Våland bydeler

Vedtatt av Stavanger bystyre 31.03.2014 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 21.04.2017	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Delegert 30.10.2017	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Delegert 03.03.2023	§§ 3.5 og 5.1 vedr. B03, og lagt til vedlegg 1	pbl § 12-14
Delegert Utvalg by- og samfunnsutvikling 05.02.26	§ 2.1, 3.4, 4.2, 5.1, 5.7, 10 og vedlegg 2	pbl § 12-14

§ 1 FORMÅL
Formålet med planen er å legge til rette for lett industri, kontorer, og boliger med tilhørende uteområder.

§ 2 KRAV TIL BYGGESØKNAD
Ved alle søknader skal det dokumenteres hvordan Kvalitetsprogram datert 19.12.12 sist revidert 03.02.14 er fulgt opp (vedlegg).

Ved første byggesøknad i området skal det foreligge en grovmasket plan for teknisk infrastruktur som omhandler vann- og avløp (inkl. overvannshåndtering) og energiforsyning.

§ 2.1 Krav til byggesøknad om boligbygg
Ved første søknad om boligbygg skal det foreligge en grovmasket plan for alle felles uteoppholdsarealer og gatetun samt offentlig lekeareal (L1) og areal som skal opparbeides ved Stemmen. Planen skal vise gode gangforbindelser mellom den enkelte boliggruppen/gatetunet og kvartalslekeplassen (L1), og til krysningspunktet mot Stemmen og bussholdeplasser

Ved søknad om det enkelte byggetrinn skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan for de arealene som inngår i byggetrinnet, jf. tabell i § 3.5. Planen skal vise tilkomst for brannbil, terrengbearbeiding, sikring av skjæringer og konstruksjoner, ev. støyskjerming, beplantning, belysning, lekeareal og uteoppholdsplasser, andre installasjoner, samt overgang mellom fellesareal og privat uteplass. Det skal dokumenteres at felles uteoppholdsareal har støynivå under 55 L_{den} (jf. T-1442).

Opparbeidelsesplanene skal utarbeides av fagkyndige i M 1:200 og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for byggetrinnet kan gis.

Sammen med byggesøknad for boliger skal det også følge dokumentasjon for at innendørs støy er iht. tekniske forskrift (under 30 dB) og at privat uteareal har støynivå under 55Lden. Private uteoppholdsareal kan innglasses for å nå dette målet.

Langs B05-B11 skal støyskjerm plasseres som vist på plankartet. Utformingen skal være iht. til prinsippene vist i vedlegg 2. Tekniske planer for støyskjermene må godkjennes av Rogaland fylkeskommune før igangsettingstillatelse.

§ 2.2 Krav til byggesøknad til kontorbygg

Ved første søknad om kontorbygg (K1-K3) skal det foreligge en grovmasket plan for alle fellesareal (gatetun, annen veggrunn, gangbroer/-veier mot Dusavikveien, kaiarealer) samt offentlig promenade mot sjø.

Ved søknad om det enkelte byggetrinn skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan for tiltakene som inngår i byggetrinnet, jf. § 3.5. Planen skal redegjøre for terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning og andre installasjoner. Planen skal utarbeides av fagkyndige i M 1:200 og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.3 Krav til byggesøknad for kombinert formål barnehage/lager/kontor og barnehageformål (BLK1, BHG1)

Sammen med rammesøknad for feltet skal det leveres utomhusplan for alle flater (tak, bro og på terreng) som inngår i barnehagens uteareal. Planen skal utarbeides i M 1:200, være utarbeidet av fagkyndige og være vedlagt en vurdering fra kommunens fagansvarlige for barnehager. Det skal dokumenteres at utearealer/lekearealer har støynivå under 55 L_{den} (jf. T-1442). Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal vise tilkomstløsning og parkering (bil og sykkel), avfallshåndtering, nødvendig sikring av kanter på takflater, bro og terreng, og tilrettelegging av utearealene for varierte former for lek for ulike aldersgrupper. Vegetasjon skal inngå både som bruks- og skjermings-element. Det skal legges til rette for at utearealene skal kunne brukes som bindeledd mellom boligområdet/kvartalslekeplassen og Kalhammaren, utenom barnehagens åpningstider. Det skal også tilrettelegges for at barnehagen kan bruke tilgrensende areal mot øst (gnr. 59/bnr.568) som uteareal.

Selve «broen» skal utformes som et landskapselement som binder sammen boligområdet med Kalhammaren. Undersiden av «broen» skal utformes som en portal til næringsdelen av området, samtidig som den markerer hvor fotgjengere/turgåere krysser tilkomstveien. Belysning skal inngå.

Med søknaden skal det også følge dokumentasjon for at utearealer har tilfredsstillende støynivå

§ 2.4 Krav til søknad om byggetillatelse for kombinert formål

industri/lager/kontor (ILK1, ILK2)
Med søknaden skal det foreligge dokumentasjon på at trafikken området gir på V3, ikke er til hinder eller fare for tilkomsten til barnehagen.

Dersom energianlegg med røykutslipp skal inngå i utbyggingen, skal det ved søknad dokumenteres at anlegget ikke medfører luftkvalitetsproblemer for boliger, barnehage eller tilgrensende skole.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Generelt
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for K1-3 før dagens virksomhet (Buksèr og Berging) i Dusavikveien 69 (gnr.59/bnr.587), er relokalisert, eller det er dokumentert at midlertidig promenade likevel kan føres forbi virksomheten på en trygg måte, jf. § 3.3. Før det kan igangsettingstillatelse til K3 skal bedriften være relokalisert.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for felt BLKI før det er sikret tilleggsareal (uteareal) for barnehagen mot øst.

§ 3.1 Forurensing
Boliger kan ikke tas i bruk før havnevirksomhet som medfører støybelastning over grenseverdiene i T-1442, er opphørt.

Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres, jf. Forurensingsforskriften kapittel 2.

Utfylling i sjø kan ikke gjennomføres før det foreligger tillatelse etter Forurensingsloven og Havne- og farvannsloven.

§ 3.2 Infrastruktur
Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor de enkelte feltene skal tekniske planer for den offentlige delen av tilkomstsystemet være godkjent av vegmyndigheten. Dette gjelder V1 for ILK1, ILK2 og B01-04, V4 for B05-11, og V5 for K1-3.

§ 3.3. Promenade
Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt K1, K2 eller K3, skal det være sikret en offentlig tilgjengelig passasje langs sjø med tilkomst opp mot Dusavikveien gjennom F1. Før det kan gis brukstillatelse til siste byggetrinn, skal permanent offentlig promenade, være ferdigstilt.

§ 3.4 Leke areal
Før det gis brukstillatelse til mer enn 190 boliger, skal FR1 og et areal innenfor friområdet sør for Stemmen idrettsanlegg være opparbeidet for lek og opphold. Dette i tillegg til leke- og uteoppholdsareal i planområdet.

§ 3.5 Krav om gjennomføring av tiltak
Følgende tiltak skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i det enkelte delfelt:

Tiltak	K1	K2	K3	ILK 1	ILK 2	BLK 1	B1-B4	B5-B7	B8, B10	B9, B11
Kjørevei KV1, inkl. nytt kryss/svingfelt i Dusavikveien	X			X	X	X	X			
Kjørevei KV2							X			
Kjørevei KV3				X	X	X				
Kjørevei KV4								X	X	X
Kjørevei KV 5		X	X							
Kvartalslek L1							X*	X	X	X
Gatetun GT1 (inkl. lek)							X			
Gatetun GT2 (inkl. lek)							X			
Gatetun GT3(inkl. lek)								X		
Gatetun GT4(inkl. lek)									X	X
Tiltak	**K1**	**K2**	**K3**	**ILK 1**	**ILK 2**	**BLK 1**	**B1-B4**	**B5-B7**	**B8, B10**	**B9, B11**
Gatetun GT5			X							
U1 (inkl. støyskjerming)							X			
U2 (inkl. støyskjerming)								X		
U3 og U4 og (inkludert støyskjerming)										X
U5 og U6									X	
Annen veggrunn AVT1	X									
Annen veggrunn AVT2		X								
Felles gangveg (GV2)	X									
Felles gangveg (GV1)		X								

* For B1-4 gjelder kravet de delene av L1 som kan opparbeides uavhengig av B5-7

B03 kan ikke tas i bruk før utomhusarealer som vist i vedlegg 1 er opparbeidet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Landskap og estetikk
Alle tiltak skal vektlegge god terreng- og landskapsbearbeiding. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Hovedmaterialer i fasaden skal være av god kvalitet og med egenskaper som gir estetiske og teknisk holdbarhet over tid.

§ 4.2 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp og uterom samt atkomst til bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede så langt det lar seg gjøre ut fra eksisterende terrengforhold.

§ 4.3 Energi
Det skal legges til grunn energiklasse B for boligbebyggelse og energiklasse B for næringsbebyggelse (delfelt K1-K3 og ILK1, ILK2 og BLK1) i henhold til energimerkeforskriften.

I detaljprosjekteringen skal det legges vekt på bæredyktige løsninger med hensyn på klimautslipp ved valg av energikilde, oppvarming, kjøling og gjenbruk av energi. All ny bebyggelse i planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse B01-B11
Tabellen viser maksimal gesimshøyde, maksimalt bruksareal, og maks antall boenheter for delfeltene B1-B11.

Parkering og boder under terreng, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Felt	Maks gesimshøyde*	Maks BRA	Maks antall boenheter
B01	+ 40,0	2.200 m^2	Maks 107 enheter for B01-B04
B02	+ 40,0	2.400 m^2	
B03	+43,5	2.800 m^2	
B04	+43,5	2.200 m^2	
B05	+46,5	2.400 m^2	Maks 80 enheter for felt B05-B07
B06	+43,5	2.200 m^2	
B07	+46,5	2.200 m^2	
B08	+43,5	2.000 m^2	Maks 88 enheter for felt B08-B11
B09	+49,5	2.400 m^2	
B10	+43,5	2.000 m^2	
B11	+46,5	2.200 m^2	
Sum		25.000 m^2	275

*Heistårn kan overstige maksimal gesimshøyde med inntil 1 meter.

Ingen boenheter kan være under 40 m^2 BRA. Minimum 2/3 av boenhetene skal være over 55 m^2 BRA og ha 3 rom eller mer. For B03 aksepteres at andelen leiligheter over 55 m^2 BRA reduseres til 55 %. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nord-øst.

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteplass. Leiligheter uten tilfredsstillende solforhold på privat uteplass (sol på min.50 % av arealet kl.15 21. mars og kl.18 23.juni), skal ha god tilgang til uteoppholdsplass på tilhørende fellesareal (gatetun/annet uteoppholdsareal) der solforholdene er tilfredsstillende.

For B1, B2, B3, B4, B5, B6, B8, B10 kan nederste etasje ha et bruksareal til boligformål som er maksimalt 50 % av ovenforliggende etasje.

Balkonger kan krage inntil 2,5m ut over viste byggegrenser (innenfor formålsgrensene). Dersom balkonger understøttes av søyler, skal disse trekkes minimum 1m inn fra fronten av balkongen.

Mot KV4 kan utkragede balkonger ikke være nærmere vegkant enn 1 meter.

All skjerming av private uteplasser på bakkeplan, skal skje innenfor formålsgrensen. Utforming, materialbruk og farge for B03 skal prinsipielt være som vist i vedlegg 1.

Parkering bolig

Det skal anlegges 0,2 gjesteplasser pr. boenhet og mellom 0,5 - 0,7 parkeringsplasser for biler per boenhet og minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i bod/felles parkeringsanlegg under bakkeplan (dvs. under boligblokk B01-B04 med tilhørende gatetun og innenfor bestemmelsesområde for P-kjeller)
Parkeringsplassene for gjester (0,2) skal være allmenn tilgjengelig og godt merket.
Det skal settes av 5 % parkeringsplasser for handikap (HC). For B03 gjelder krav om totalt 38 p-plasser for bil (34 for boligene,4 gjesteplasser).
Parkeringskjeller for delfelt B05-B07 skal ha felles innkjørsel med parkeringskjeller for delfelt B08-B11.

§ 5.2 Næringsbebyggelse (N1)

Det tillates næring, industri og kontorvirksomhet med maks BRA= 3.000 m^2.
Bygninger kan ha maksimal byggehøyde på kote + 33. Heistårn kan overstige resten av taket med maksimalt 1 meter. Parkering iht. kommunal norm, skal løses innenfor P1.

§ 5.3 Kontor (K1-K3)

Det tillates kontorer, laboratorier og liknende virksomhet. Trafo kan etableres som en integrert del av bygningskroppen for delfelt K1, K2 og K3. Trafo skal ha en vegg mot friluft, være godt ventilert og ha god atkomst.

Tabellen viser minimum og maksimum bruksareal, samt maksimal gesimshøyde for hovedvolumene. Ellers vises det til høyder på plankart.

Felt	Min. BRA	Maks BRA	Maks gesims
K1	5.300 m^2	13.600 m^2	Kote 26,5
K2	5.500 m^2	13.200 m^2	Kote 26,5
K3	3.500 m^2	8.400 m^2	Kote 27*

*Øverste etasje for K3 kan være maksimalt 60 % av arealet på underliggende etasje.

Nødvendig trapperom for atkomst til takflate, rekkverk og overdekning av sykkelparkering på tak, tillates over maksimal gesimshøyde. Minimum 60 % av den totale takflaten på K1-K3 skal ha sedumtak eller tilsvarende beplantning.

Det kan tilrettelegges for opphold på tak. Oppholdsareal skal være minimum 1,5 meter inntrukket fra veggliv. Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg eller kjølere skal ikke plasseres på tak.

Parkering kontor
Parkering skal løses under bebyggelsen. Det skal anlegges 1 parkeringsplass per 100 m^2 BRA og minimum 2 sykkelparkeringsplass per 100 m^2 BRA. I tillegg kan det være sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti. Det skal etableres garderobe/dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til handikap (HC). Minimum 2 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-biler. Det tillates etablert en forbindelse under bakkeplan mellom parkeringskjeller i K1 og felles parkeringskjeller for ILK1, ILK2 og BLK1. Konstruksjonen under V1 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten i kommunen.

§ 5.4 Barnehage/lager/kontor (B/L/K 1) og barnehage (BHG1)
Arealene skal brukes til barnehage, lager og kontor. Det tillates ikke virksomhet som kan gi støynivåer for barnehage eller omkringliggende boligbebyggelse som overskrider grensene i T-1442.

Tabellen viser minimum og maksimum bruksareal samt maksimal gesimshøyde. Mindre lekehytter og lignende som er nødvendig for barnehagen inngår ikke i BRA.

Felt	Min. BRA	Maks BRA	Maks gesims
BLK1	300 m^2	3600 m^2	Kote 26

Nødvendig rekkverk tillates over maks gesimshøyde.

Det tillates at bygningskroppen krager inntil 1,0 meter ut over fastsatt byggegrense. Utkraginger og den viste broen skal ha minimum 4 meter fri høyde over veg. Det tillates også konstruksjoner ut over byggegrense mot øst, for tiltak som er nødvendig for å gi barnehagen tilgang til uteareal utenfor planområdet (på gnr. 59/bnr.568).

Parkering barnehage/lager /kontor
Parkering for barnehagen skal anlegges under bebyggelsen i feltet. For barnehagen skal det anlegges 4 parkeringsplasser og 4 sykkelparkeringsplasser pr. avdeling. Halvparten av dette skal være hente-/bringeplasser.

Parkering for lager/kontor skal løses sammen med felt ILK1-2 og K1-3. Parkeringsdekningen skal være 1 parkeringsplass per 100 m^2 BRA og minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA lager/kontor.

§ 5.5 Industri/lager/kontor og kontor/tjenesteyting (ILK1-ILK2)
I ILK2 kan det etableres sjørettet industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates ikke virksomheter som kan gi støynivåer for barnehage eller omkringliggende boligbebyggelse som overskrider grensene i T-1442.Det tillates minimum-maksimum bruksareal 5 200-7 300 m2. Maksimal gesimshøyde for hovedvolumet er kote 29,7.

I KT1 kan det etableres kontor og tjenesteyting. Adkomst skal være fra sørsiden gjennom f_KV3. Det tillates minimum-maksimum bruksareal 6.200-9.900 m2-BRA. Maksimal gesimshøyde for hovedvolumet er kote 32,3. Det kan etableres en energisentral i tilknytning til KT1 (under f_KV3). Energisentralen kan ha en pipe med en høyde på inntil 40 meter over bakkeplan (kote 42,5).

For ILK2 og KT1 gjelder at minimum 60 % av takflatene skal ha sedumtak eller tilsvarende beplantning.

Parkering industri/lager/kontor og kontor/tjenesteyting
Det skal være felles parkeringsanlegg på nederste plan for ILK2, KT1 og lager/kontordelen av BLK1. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m2 BRA. I tillegg kan det være sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti. Det skal etableres garderobe-/dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til handikap (HC). Minimum 2 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-biler.

Det tillates etablert en forbindelse under bakkeplan mellom parkeringskjeller i K1 og felles parkeringskjeller for KT1, ILK2 og BLK1. Konstruksjonen under V1 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten (kommunen).

§ 5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Energianlegg
Arealet skal benyttes til trafo og silo for energisentralen i ILK1.

Vann og avløpsanlegg
Eksisterende vann- og avløpsanlegg.

Nedgravde avfallsanlegg (AV1 og AV2)
AV1 er felles for B1-B4 og AV2 er felles for B5-B11.

§ 5.7 Uteoppholdsareal

Lekeplass
Kvartalslekeplass L1 skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle.
Gjerder mot bratt skrent i nord skal være minimum 2m høye og i et vedlikeholdsfritt materiale. Flettverksgjerde er ikke akseptabelt.

Annet uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealene U1- U5 er felles for alle boenhetene. Det skal opparbeides gangforbindelser gjennom uteoppholdsarealene for å binde sammen gatetunene og lekeplassene. Avskjermede sitteplasser skal opparbeides der dette er mulig ut fra vind-, sol og støyforhold. Arealene skal beplantes på en måte som bidrar til å skjerme gatetun, sandlekeplasser, kvartalslekeplassen og oppholdsarealer mot nordavind. Det skal benyttes allergivennlige planter.

Uteoppholdsarealet U3, som ikke blir berørt av byggegropen til parkeringskjeller #2, skal bevares med de naturkvaliteter området har i dag Terrenginngrep tillates ikke.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veganlegg (kjørevei, fortau m.m)

Offentlige veianlegg (V1, V4, V6)

Offentlige veier skal opparbeides iht. kommunalteknisk veinorm og etter tekniske planer godkjent av kommunen/statens vegvesen.

Planene skal vise inndeling av trafikkarealer, høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer. Anlegg under/over offentlige veier skal ha særskilt tillatelse fra veimyndigheten.

Utformingen av V1 skal ha særlig fokus på å sikre gode krysningspunkter for gående til barnehagen og promenaden, samtidig som tilgrensende omsorgsboliger sikres en god tilkomst.

Felles veier (V2,V3, V5)

V2 er felles for B01-B04 og skal opparbeides etter kommunalteknisk standard for å sikre nødvendig tilkomst for søppelbil.
V3 er felles for felt ILK1-2 og BLK1.
V5 er felles nedkjøring til parkeringsanlegg for B05-B11.

§ 6.2 Gatetun

Arealene skal opparbeides på de myke trafikanters premisser. Arealene skal sikre nødvendig atkomst for brannbil og varetransport. Det tillates ikke bilparkering eller inngjerding. Sykkelparkering for gjester tillates i tilknytning til inngangspartiene.

Felles gatetun - bolig
GT1-2 er felles for B01-B04. GT3 er felles for B05-07. GT4 er felles for B08-B11.

Innenfor GT1-4 skal det opparbeides sandlekeplasser som markert på kart, med minimumsstørrelse og maksimal avstand til bolig i hht. kommunal norm. Dvs. minimum 150 m^2 effektivt lekeareal pr. 24 boliger og maks avstand fra bolig på 50 m. Sandlekeplassene skal samlet gi et variert og spennende tilbud.

Ellers skal gatetunene opparbeides med sitteplasser, andre aktivitetsområder og beplantning.
Det tillates etablert trapp/heis fra parkeringskjeller til GT3 og GT4.

Felles gatetun -næring
GT 5-8 er felles for K1-K3.

GT5 skal opparbeides med universell gangtilkomst til K3 og tilrettelegges for opphold. Minimum 30 % av arealet skal beplantes. Under gatetunet tillates det parkeringsanlegg i tilknytning til K3. Dekket skal dimensjoneres for å tåle nødvendig beplantning.

Gatetun GT6 og GT7 skal opparbeides i sammenheng med promenaden slik at kainivået fremstår som mest mulig sammenhengende og åpent

§ 6.3 Gangvei- Promenade
Promenaden skal opparbeides med belegg som skiller det fra næringsarealenes gatetun. Dersom tiltak som er nødvendige for å sikre myke trafikanter kan anlegges utenfor promenaden (på tilgrensende gatetun), kan kantstein utgå.

Gangvei 1 og 2 er felles for B1-11 og K1-3. Selve gangbroene er felles for K1-3.

§ 6.4 Annen veggrunn- teknisk anlegg (AVT)
AVT 1-2. Vegskjæringen/fjellskråningen skal bearbeides på en måte som gir en estetisk god fasadevirkning mot sjø. Belysning skal inngå i bearbeidingen.

AVT 3 skal sikre tilkomst til tilgrensende omsorgsboliger.

§ 6.5 Kai
Kaiarealene er felles for ILK1-2. Langs kaiarealet kan det plasseres utstyr for fortøyning av båter. Ellers skal kaiflatene være åpne. Det skal være leidere til sjø minimum hver 25 m.

K1 kan imidlertid inngjerdes så lenge dette er sikkerhetsmessig nødvendig for den virksomhet som drives (ISPS område).

Det tillates ikke virksomhet langs eller bruk av kaiene, som kan medføre at omkringliggende boliger og /eller barnehage får støynivåer ut over grensene fastsatt i T- 1442.

§ 6.6 Parkeringsplass
Parkeringsplass P1 er parkeringsplass for delfelt N1.

§ 7.0 GRØNNSTRUKTUR – Friområde (F1)

F1 skal tilrettelegges med universell utformet gangtilkomst til sjø, uteopphold og skjermende beplantning. Arealet skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

§ 8.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG - Ferdsel

Området kan brukes til oppankring av båter i den grad dette ikke medfører ulemper og/eller støy ut over grensene i T-1442 for barnehagen eller boligene.

§ 9.0 HENSYNSSONER - Frisikt

I områder regulert til frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 10.0 BESTEMMELSESOMRÅDER

#1 Brannoppstillingsplasser

Arealene skal opparbeides for å ivareta funksjonen

#2 Parkeringsanlegg for B05-11

Der p-kjeller ligger under felles leke- og uteoppholdsareal skal det dimensjoneres for min. 0,3 m jordoverdekning. 30% av arealet opparbeides med 0,7 meter jordoverdekning.

Vedlegg 1
Utomhusarealer og utforming av B03, jf. § 3.5 og § 5.1.

Utomhusarealer som skal opparbeides

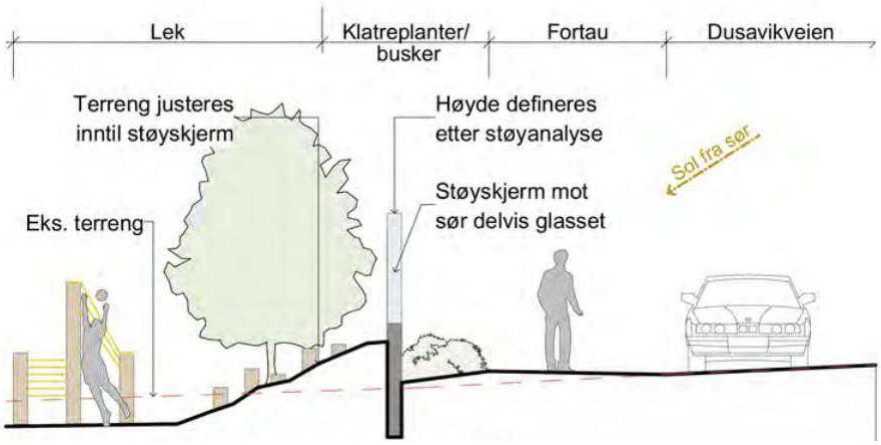


Prinsippiell utforming av B03

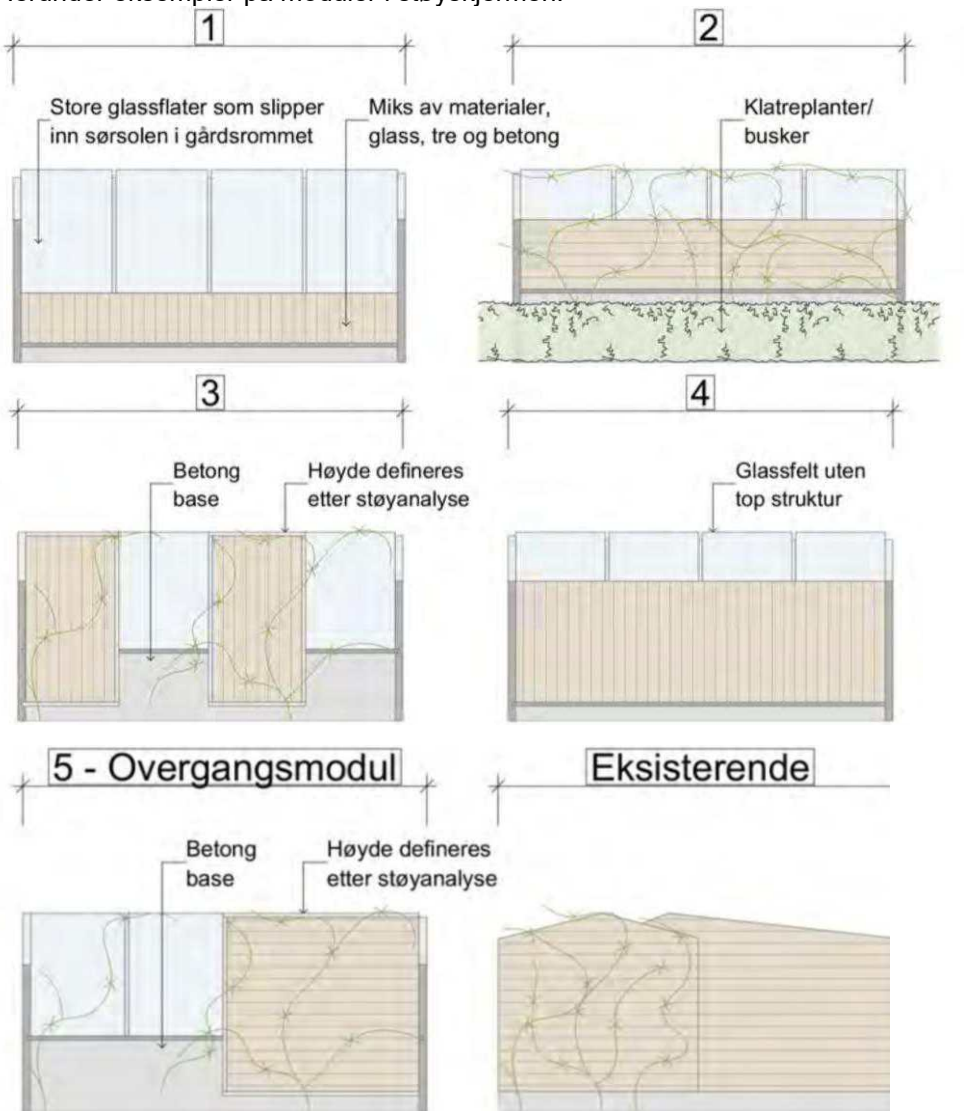


Vedlegg 2

Utforming av støyskjermer



Herunder eksempler på moduler i støyskjermen.



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/2039/0/16
Dato: 2026-05-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

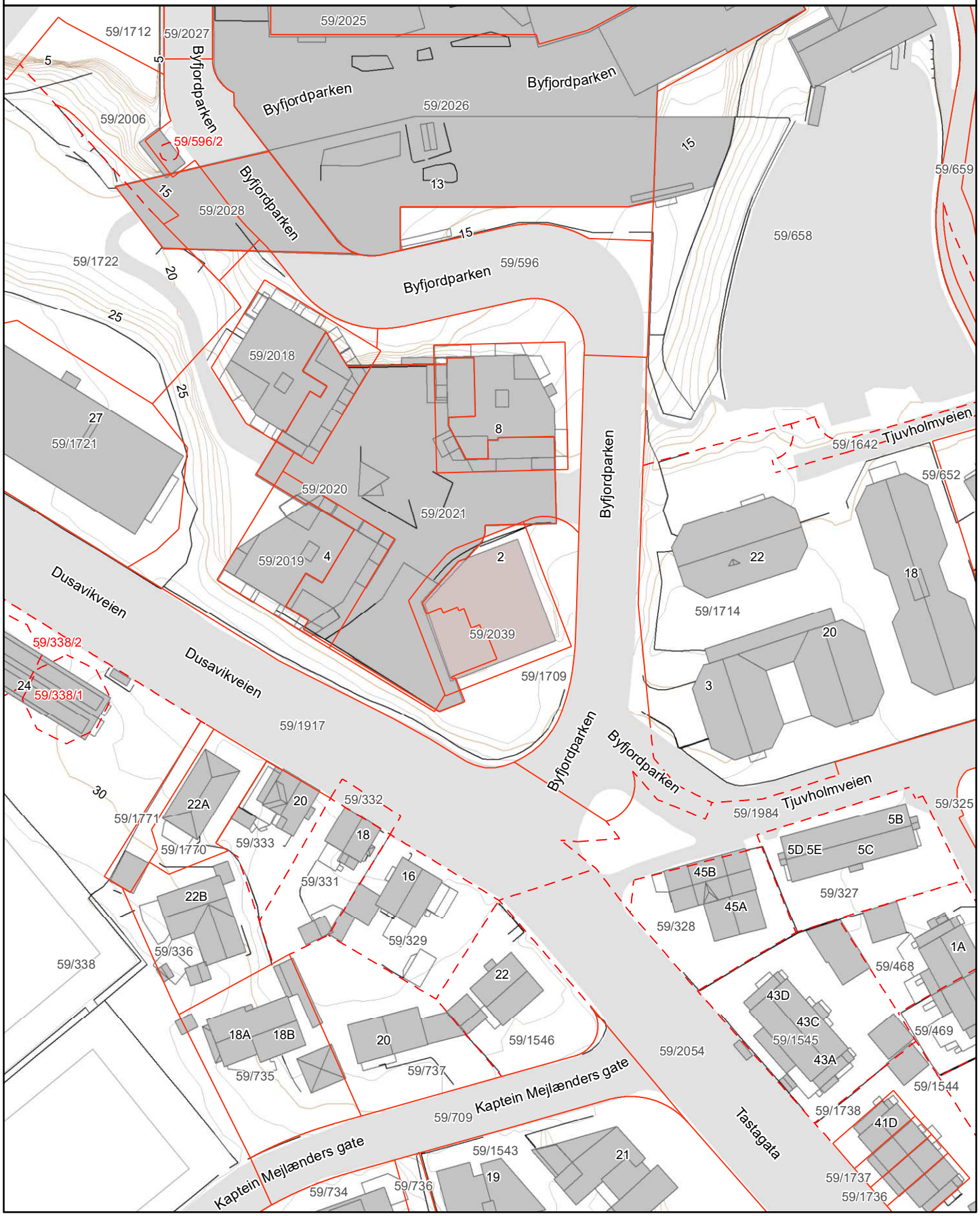
N



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/2039/0/16
Dato: 2026-05-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

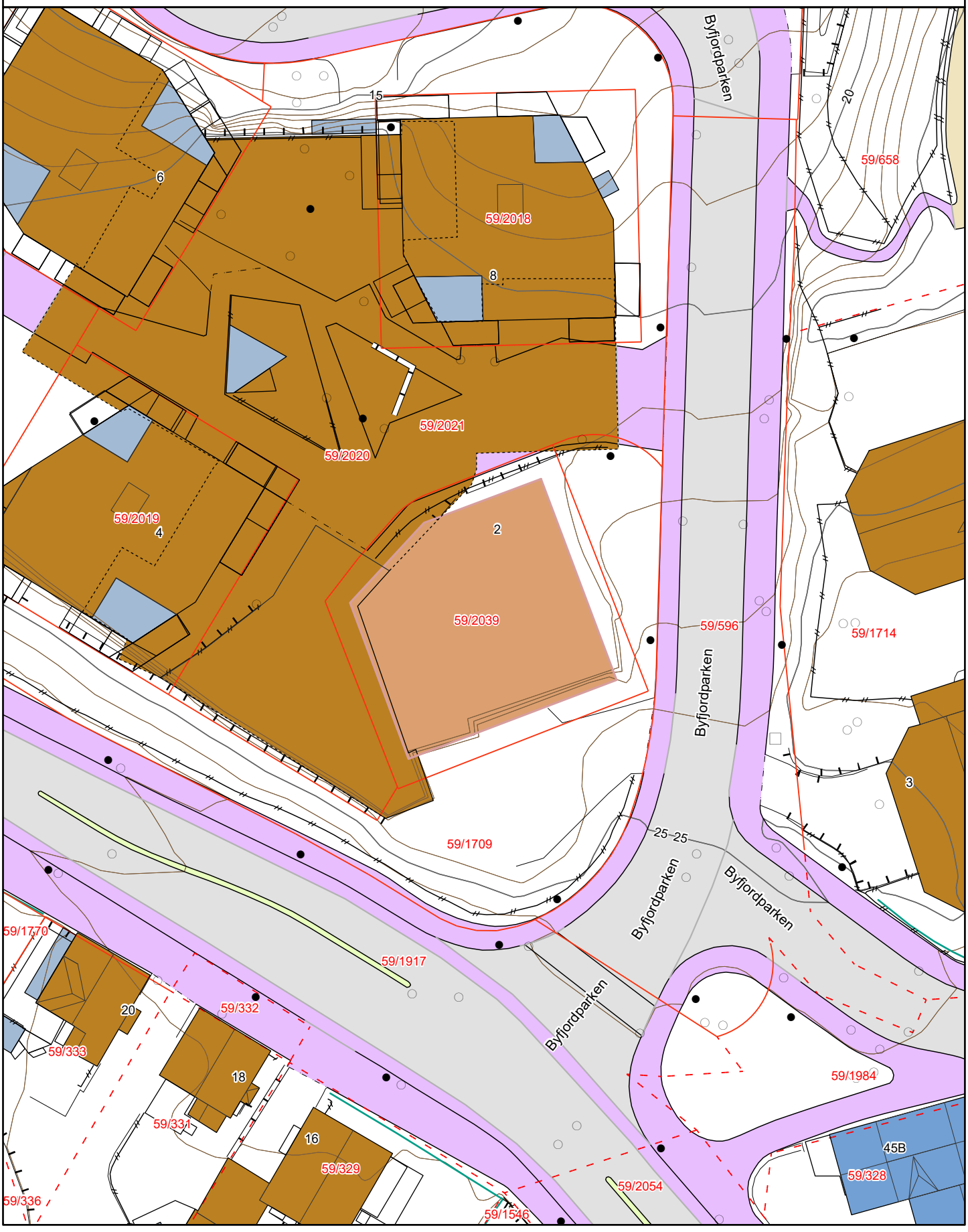


Oversiktskart

Adresse: **Byfjordparken 2, 4007 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/59/2039/0/16**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 657 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.05.2026

N



Matrikkelkart

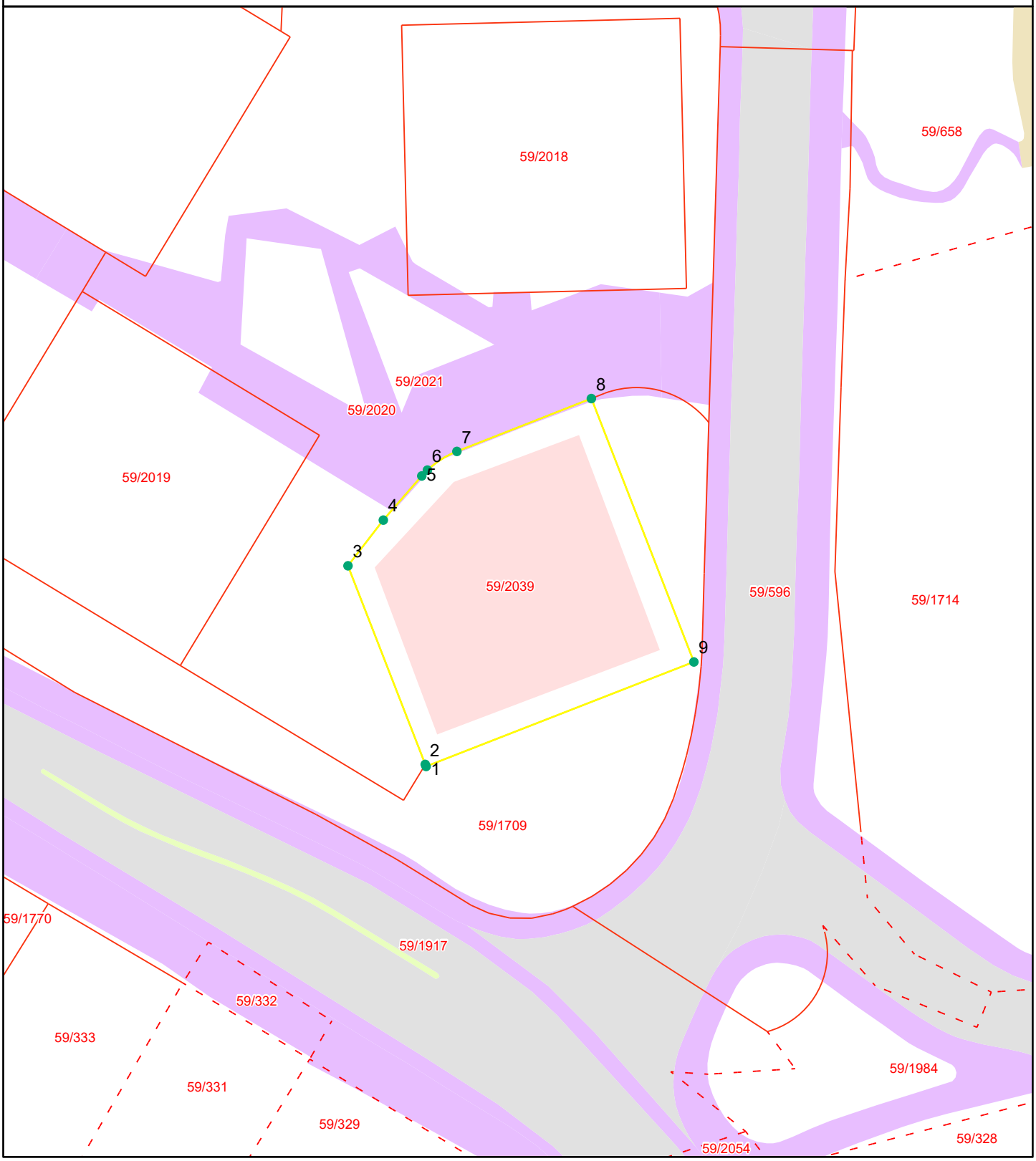
Adresse: **Byfjordparken 2, 4007 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/59/2039/0/16**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 657 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.05.2026

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: 657 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6542553.09	311124.03	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.21	0
2	6542553.28	311123.95	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	19.7	0
3	6542571.58	311116.82	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.34	0
4	6542575.79	311120.08	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	5.42	0
5	6542579.86	311123.63	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0.75	0
6	6542580.4	311124.15	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	3.25	8.525
7	6542582.12	311126.87	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	13.37	0
8	6542586.99	311139.28	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	26.13	0
9	6542562.72	311148.74	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	26.6	0

2025/291855

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614901418
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
999325750	BYFJORDPARKEN BOLIGUTVIKLING AS		Byfjordparken 15, 4007 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	59	2039

Nye seksjoner

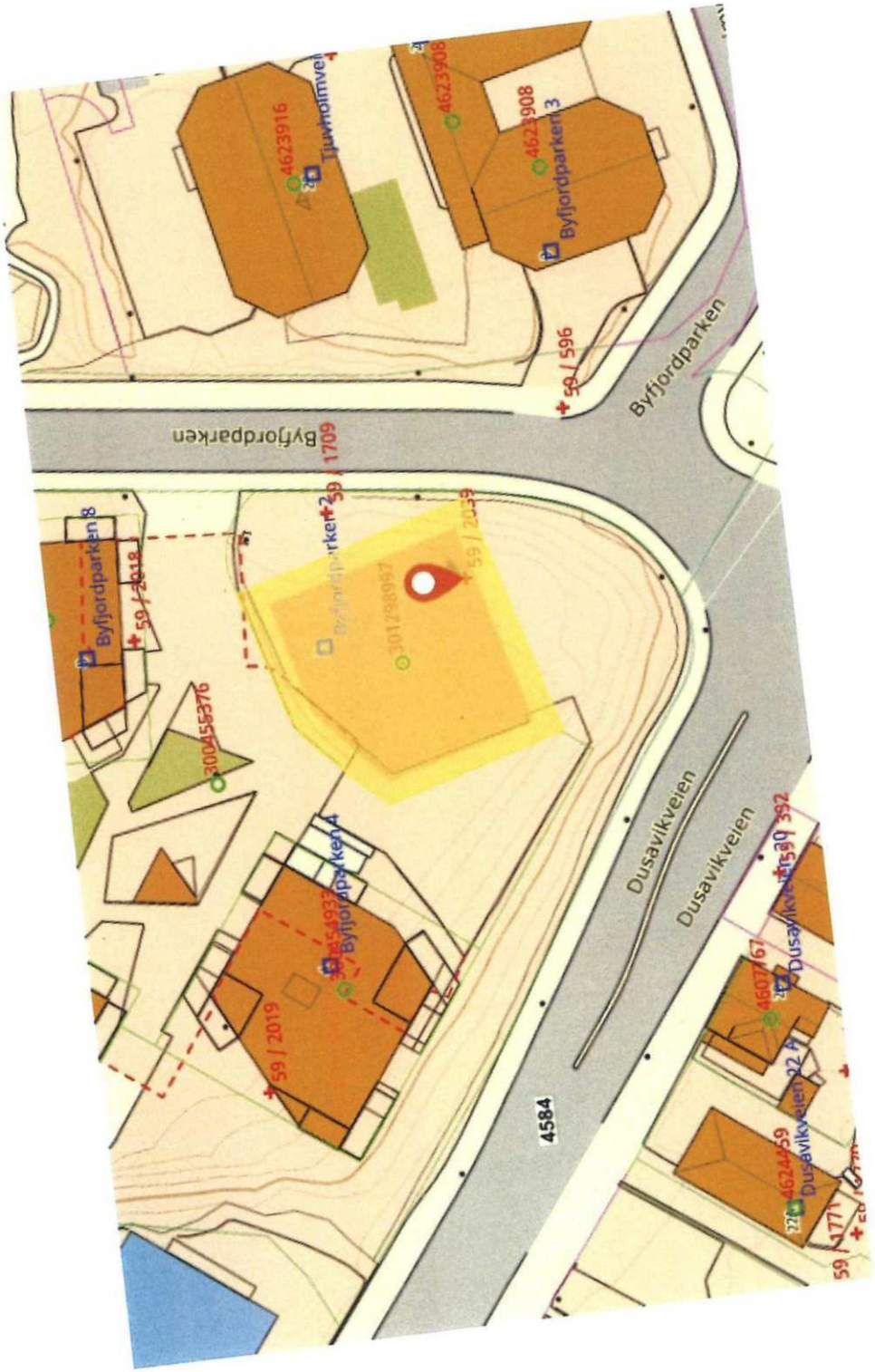
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	59	2039	0	1	99 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	2	67 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	3	103 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	4	65 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	5	49 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	6	76 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	7	61 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	8	52 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	9	79 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	10	65 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	11	50 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	12	76 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	13	61 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	14	79 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	15	79 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	16	65 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	17	50 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	18	76 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2039	0	19	61 / 2614	Boligseksjon	Ja	Nei

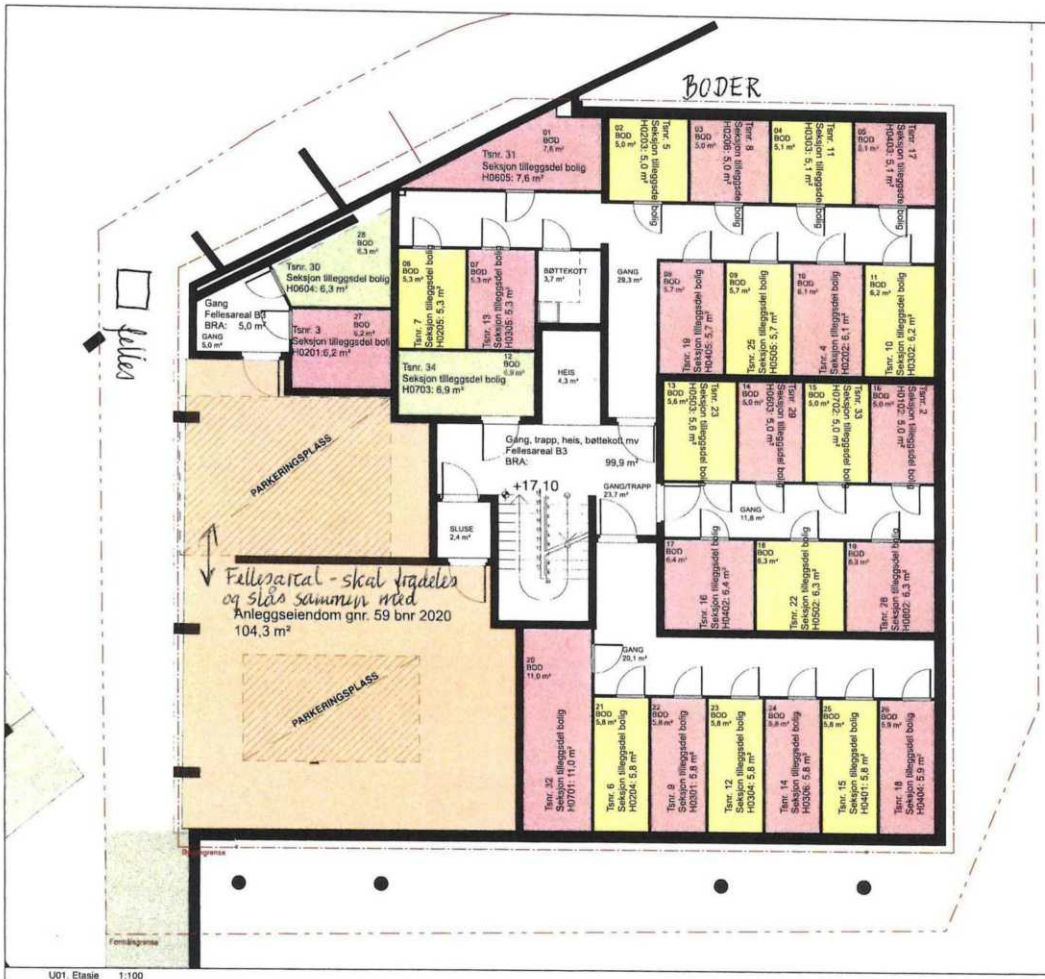
Fredriksen

TINGLYST
DOKUMENTNR. 245388
03 MAR 2026
STATENS KARTVERK

1103 Stavanger gnr. 59 Bnr. 2039

Vedlegg 1 av 9





U01. Etasje 1:100

1103 Stavanger gnr. 59 Bnr. 2039

Vedlegg 2 av 9

PROSJEKT:
BYFJORDPARKEN 2

Rev.	Rev.dato	Tekst:	Tegn	Kontr
A	14.01.2025	Justering av boder av 01 (Tsnr. 31) og nr 26 (Tsnr. 30) etter bygget konstruksjon	HV	VV

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNINGER

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:

PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

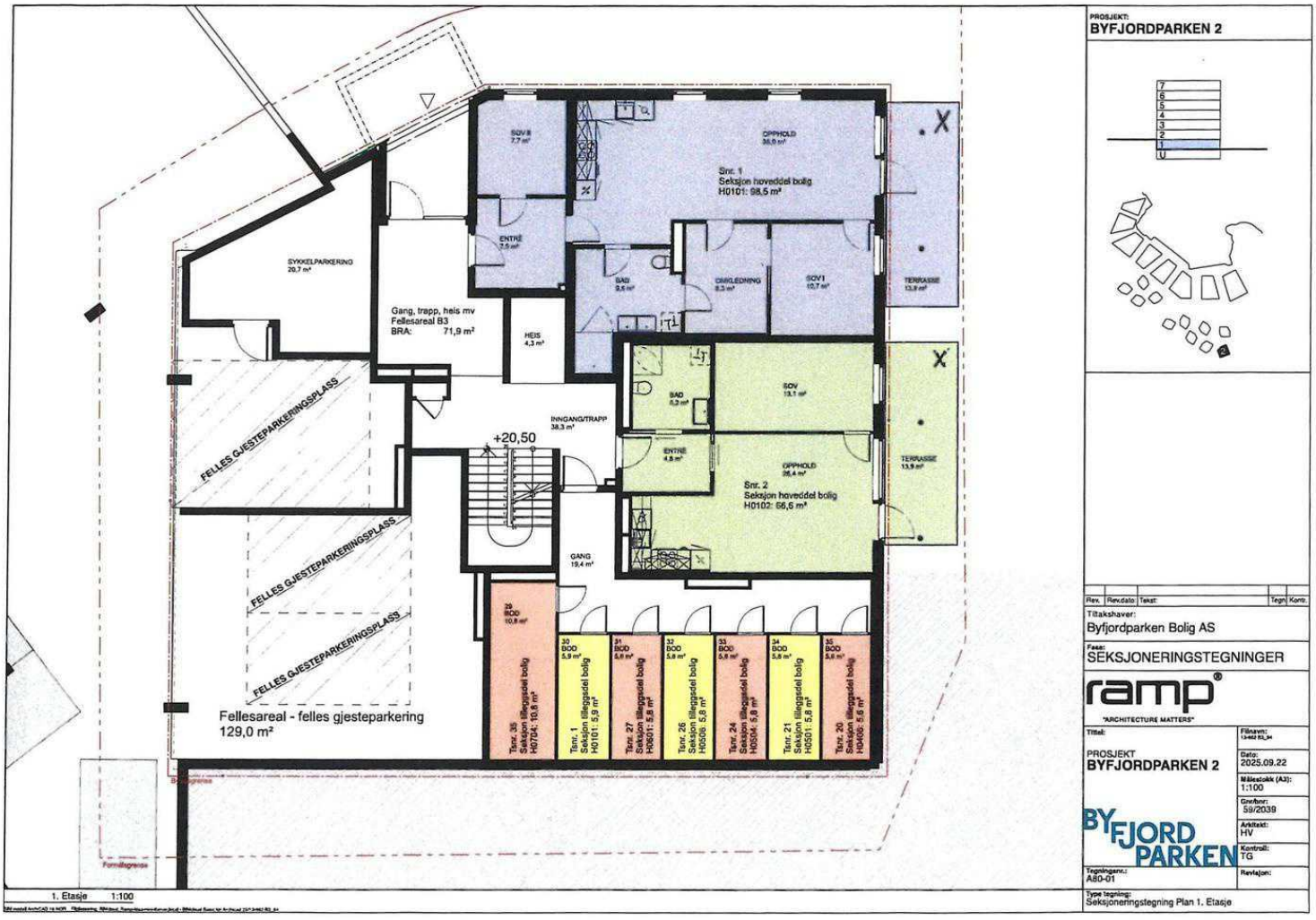
BYFJORD PARKEN

Filnavn: 12-063 B2 sv
Dato: 2025.09.22
Målestokk (A3): 1:100
Gnr/bnr: 59/2039
Arkitekt: HV
Kontroll: TG
Tegningsnr.: A60-00(A)
Revisjon: A

Type tegning:
Seksjoneringstegning Plan U1. Etasje

1103 Stavanger gnr. ....59..... Bnr. ....2039.....

Vedlegg ....3.... av ....9.....

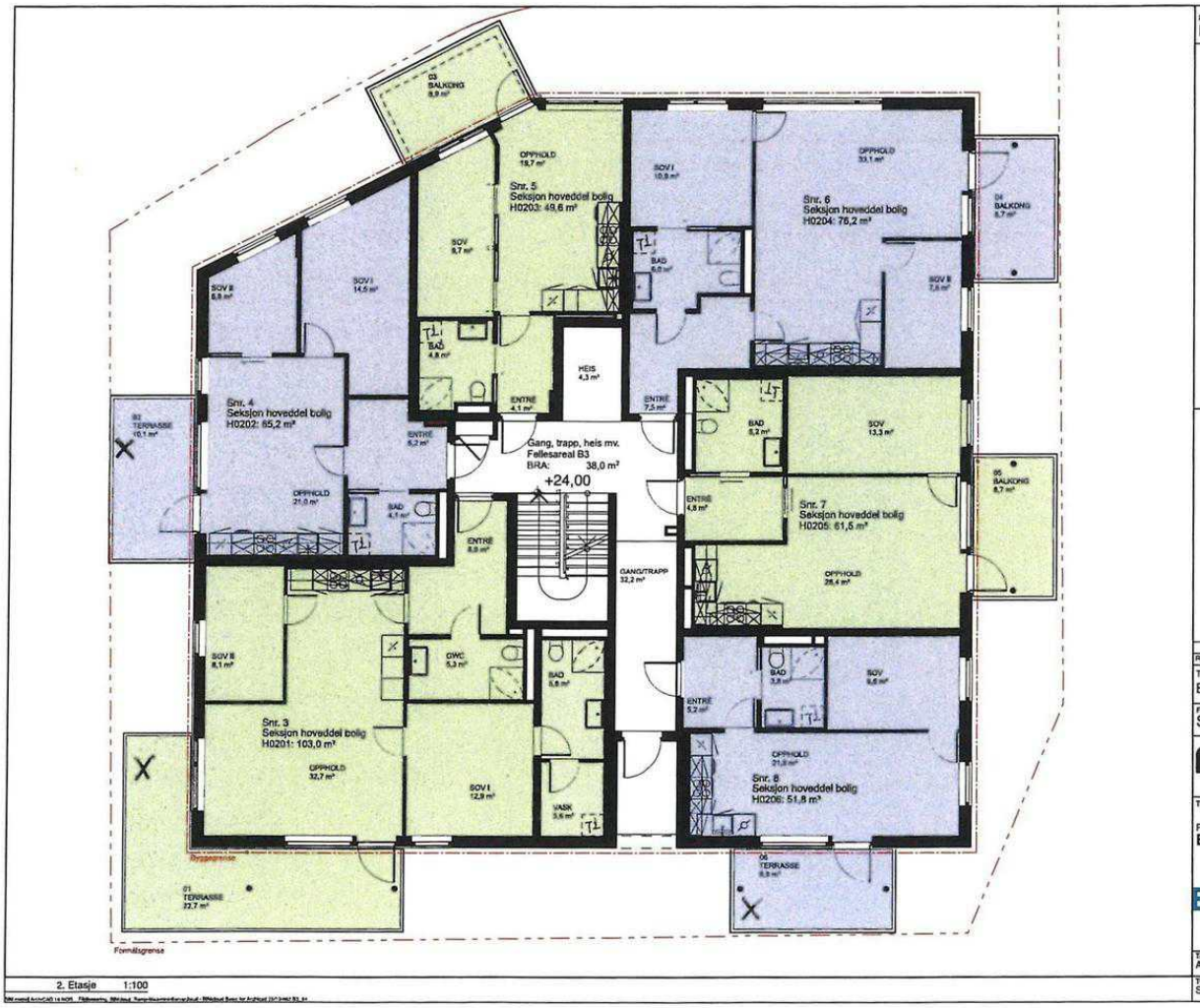


x uteplass på støpt dekke med oppkant i betong

☐ felles

1103 Stavanger gnr. 59 Bnr. 2039

Vedlegg 4 av 9



PROSJEKT:
BYFJORDPARKEN 2

7
6
5
4
3
2
1
U

Rev.	Revdato	Tekst	Tegn.	Kont.

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNINGER

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:
PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

BYFJORD PARKEN

Filnavn:	
Dato:	2025.09.22
Målestokk (A3):	1:100
Gnr/bnr:	59/2039
Arkitekt:	HV
Kontroll:	TG
Tegningsnr.:	A80-02
Revisjon:	

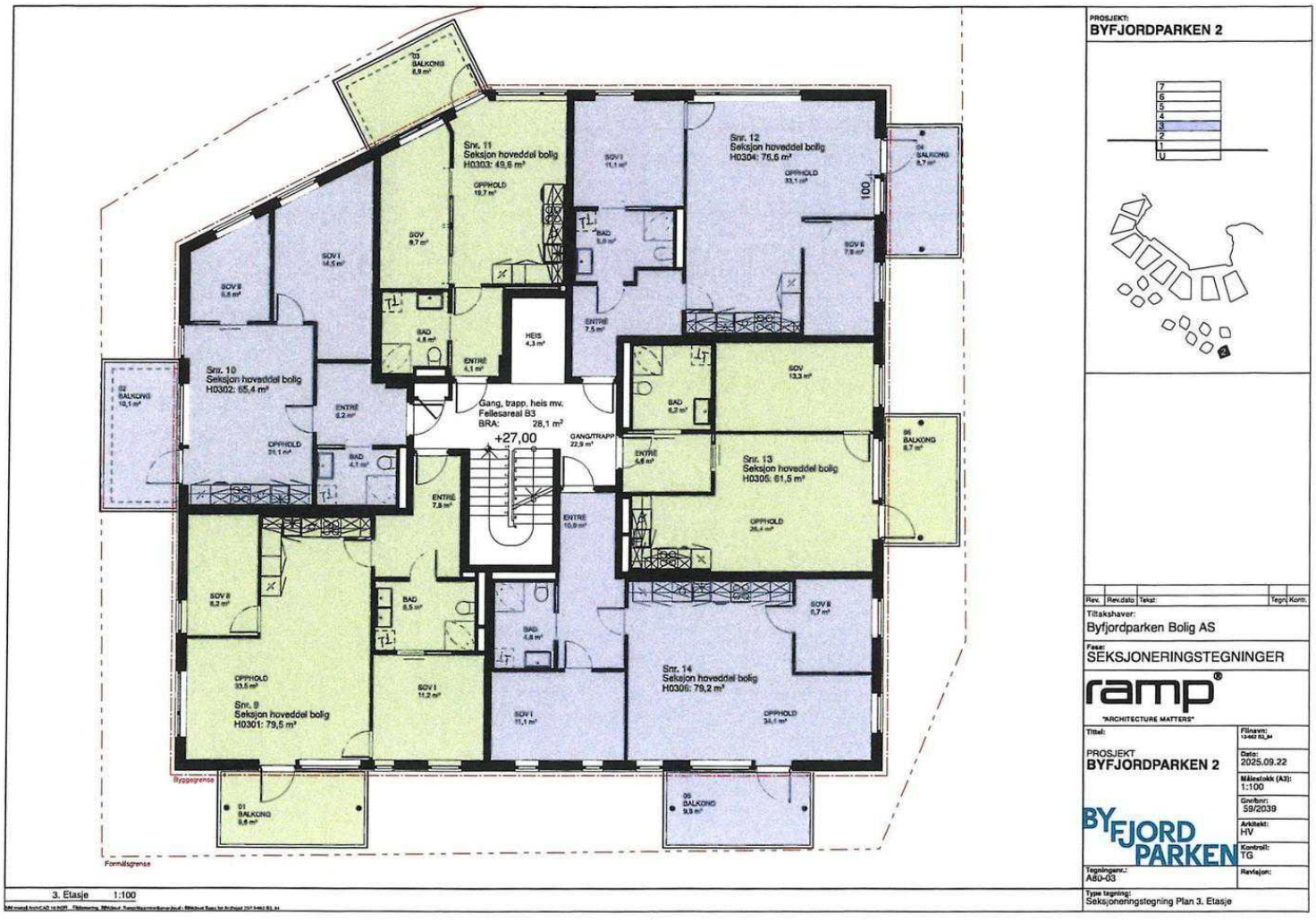
Type tegning:
Seksjoneringstegning Plan 2. Etasje

x uteplass på støpt dekke med oppkant i betong

☐ felles

1103 Stavanger gnr. ....59..... Bnr. ....2039....

Vedlegg ....5..... av .....9.....



PROSJEKT:
BYFJORDPARKEN 2

7
6
5
4
3
2
1
U

Rev. | Rev.dato | Tekst: | Tegn | Kontr.

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNINGER

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:
PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

BYFJORD PARKEN

Filnavn: 13-662 B3_04
Dato: 2025.09.22
Målestokk (A3): 1:100
Gnr/bnr: 59/2039
Arkitekt: HV
Kontroll: TG
Tegningsnr.: A60-03
Revisjon:

Type tegning:
Seksjoneringstegning Plan 3. Etasje

☐ felles

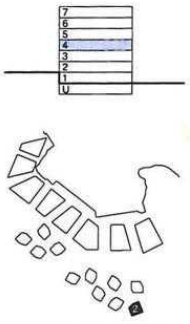
1103 Stavanger gnr. 59 Bnr. 2039

Vedlegg 6 av 9



4. Etasje 1:100

PROSJEKT:
BYFJORDPARKEN 2



Rev.	Rev.dato	Tekst:	Tegn	Kontr.

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNINGER

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:

PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

Filnavn: 13-442 S3_04

Dato: 2025.09.22

Målestokk (A3): 1:100

Gnr/bnr: 59/2039

Arkitekt: HV

Kontroll: TG

BYFJORD PARKEN

Tegningsnr.: A50-04

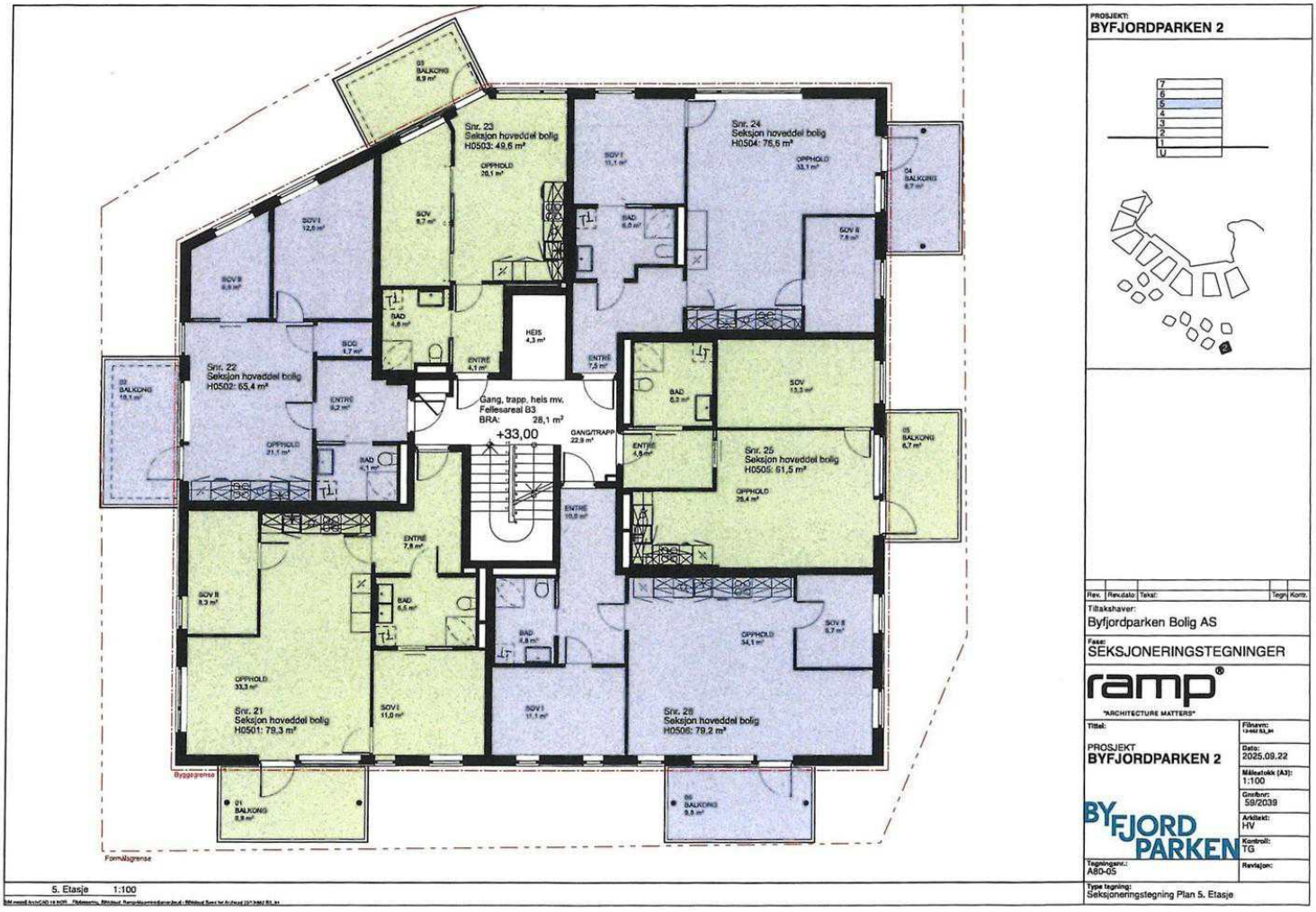
Revisjon:

Type tegning:
Seksjoneringstegning Plan 4. Etasje

☐ felles

1103 Stavanger gnr. 59 Bnr. 2039

Vedlegg 7 av 9



PROSJEKT:
BYFJORDPARKEN 2

Rev. | Revdato | Tekst: | Tegn | Kontr.

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNINGER

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:

PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

Filnavn:
Dato: 2025.09.22
Målestokk (A3): 1:100
Gnr/bnr: 59/2039
Arkitekt: HV
Kontroll: TG
Revisjon:

BYFJORD PARKEN

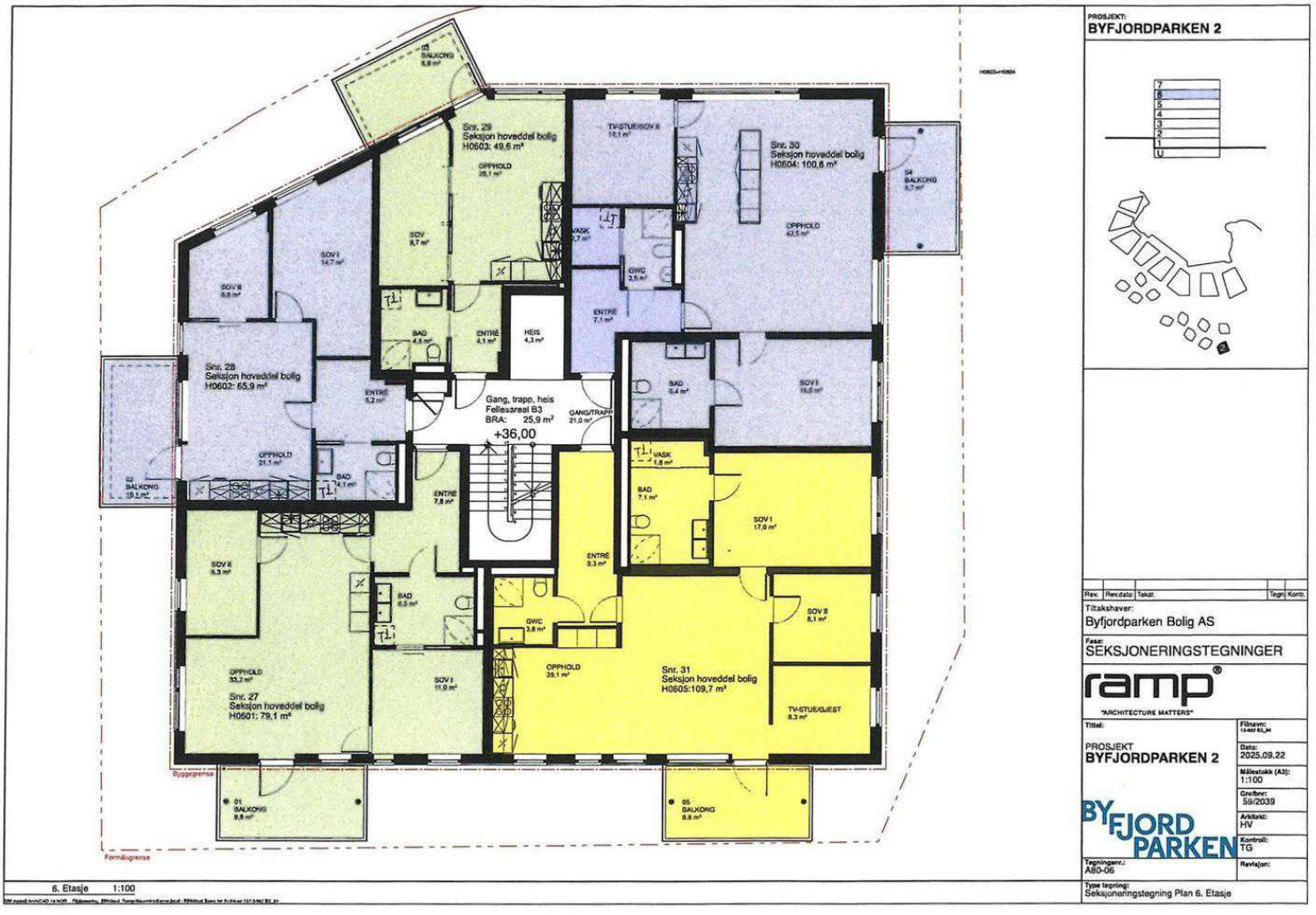
Tegningsnr.: A80-05

Type tegning:
Seksjoneringstegning Plan 5. Etasje

☐ felles

1103 Stavanger gnr. 59 Bnr. 2039

Vedlegg 8 av 9



PROSJEKT:
BYFJORDPARKEN 2

Rev.	Revdato	Tekst	Tegn	Kontr.

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNINGER

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:

PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

Filnavn:
Dato: 2025.09.22
Målestokk (A3): 1:100
Gnr/bnr: 59/2039
Arkitekt: HV
Kontroll: TG
Revisjon:

BYFJORD PARKEN

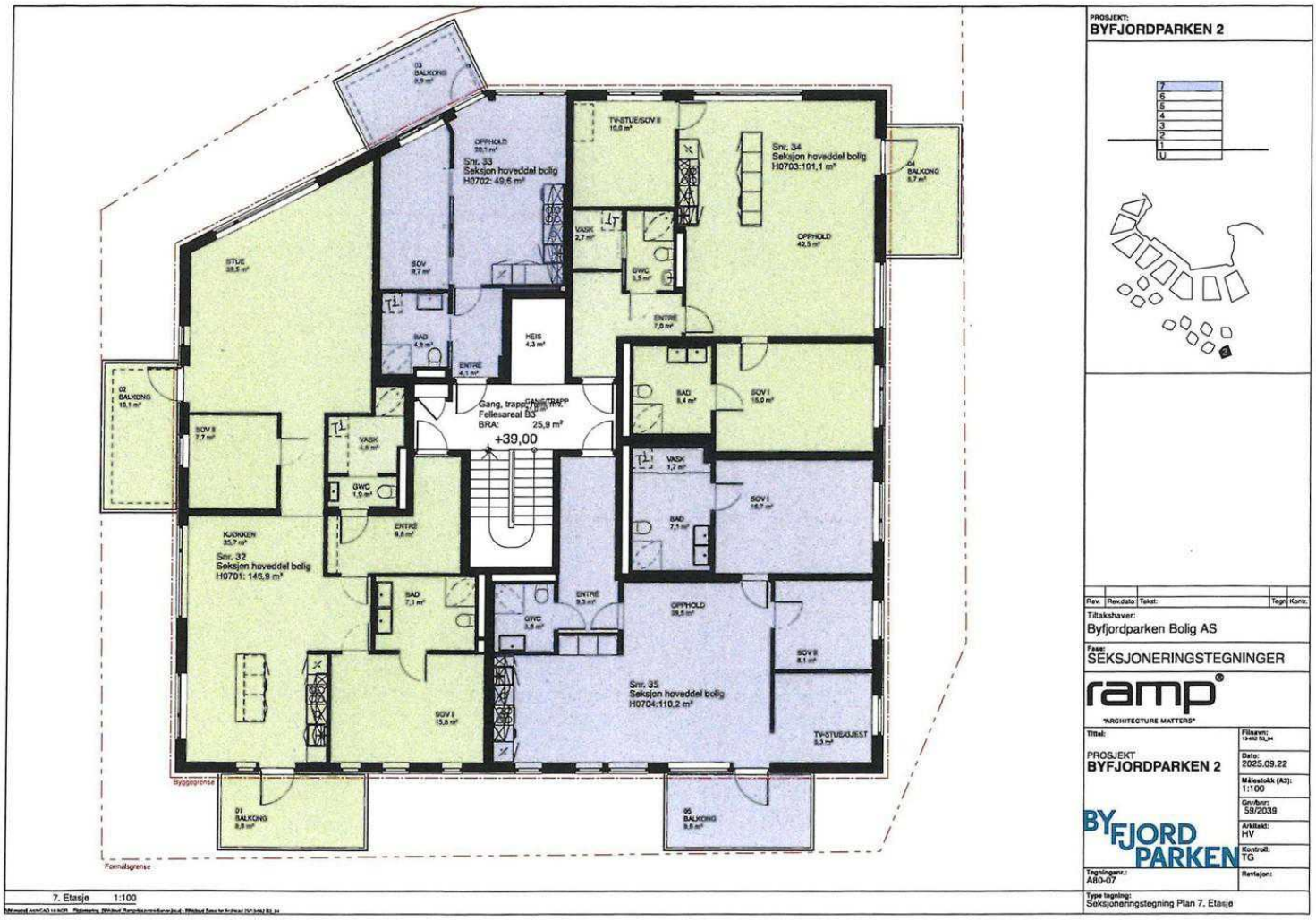
Tegningsnr.: A80-06

Type tegning:
Seksjoneringstegning Plan 6. Etasje

☐ felles

1103 Stavanger gnr. 59 Bnr. 2039

Vedlegg 9 av 9



PROSJEKT:
BYFJORDPARKEN 2

Rev.	Rev.dato	Tekst:	Tegn	Kontr.

Tiltakshaver:
Byfjordparken Bolig AS

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNINGER

ramp®
"ARCHITECTURE MATTERS"

Tittel:
PROSJEKT
BYFJORDPARKEN 2

Filnavn: 13-602 SL_04
Dato: 2025.09.22
Målestokk (A3): 1:100
Gnr/bnr: 59/2039
Arkitekt: HV
Kontroll: TG
Revisjon:

BYFJORD PARKEN

Tegningsnr.: A80-07

Type tegning: Seksjoneringstegning Plan 7. Etasje

☐ felles

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:
Byfjordparken 2, 4007 Stavanger
Gnr. 59, Bnr. 2039, Snr. 16, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260090

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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