PRIVATMEGLEREN

BERGELANDSGATA 31 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Matrikkelinfo

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Bergelandsgata 31 A , 4012 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 55, bnr. 75, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2994 **Eiendomsverdi ref nr:** NG7217

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

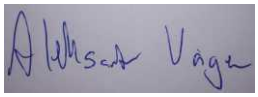
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

Endeleilighet i 2. etasje, oppført i 2001 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er valmtak, og av trekonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gressplen og uteområder.

Boligen er oppvarmet via strøm, med mulighet for peis.

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

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av plast, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør)
Balkongdøren har 2-lags glass.
Dørene er fra byggeår.

Det er en balkong utenfor stuen, på 5m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har komposittbord som gulv.
Rekkverket er av glass og aluminium, og har en høyde på 96 cm.

Det er også en fransk balkong på soverom 1.

Her er det et rekkverk av tre, med en høyde på 86 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet, samt gips med tapet på veggene og malt gips i taket.

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

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.
Sotluken er plassert på stuen.

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

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler. Varmekablene er avslått på befaringsdagen.

Det er et dusjhjørne med glassvegg og dusjkant, gulvstående baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget, samt en luftespalte under døren.

Vaskerom
Vaskerommet har veggplater med tapet og malt gips i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler. Varmekablene er avslått på befaringsdagen.

Det er en utslagsvask, opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereder.
Vaskerommet har ventilering via en veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via veggventiler.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2014, og er plassert på vaskerommet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

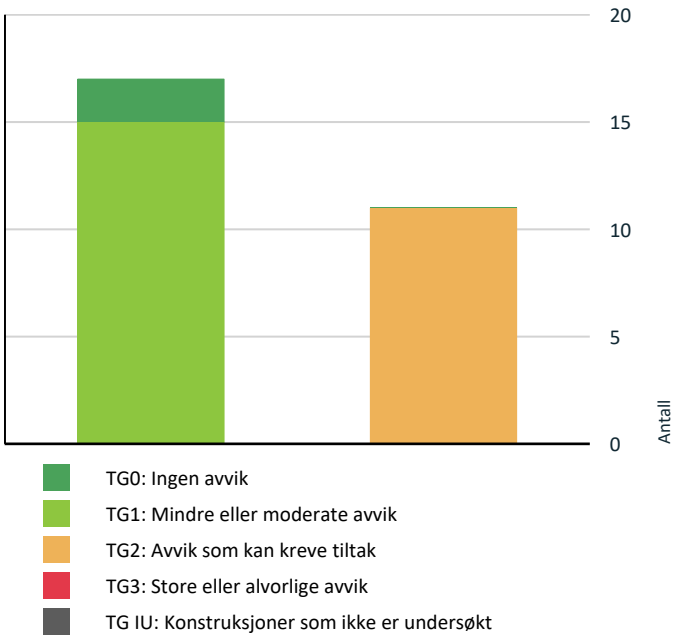
Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2001

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

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

UTVENDIG

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av plast, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er en B30-dør (branndør)
Balkongdøren har 2-lags glass.
Dørene er fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en balkong utenfor stuen, på 5m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har kompositttbord som gulv.
Rekkverket er av glass og aluminium, og har en høyde på 96 cm.

Det er også en fransk balkong på soverom 1.
Her er det et rekkverk av tre, med en høyde på 86 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet, samt gips med tapet på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

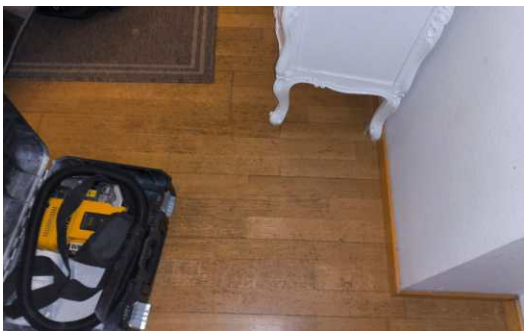
Det er noe slitte gulv i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fungerer til formålet, oppgradering ved ønske. Gulv kan for eksempel slipes. Avvikene er kosmetiske.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
1 cm. Det er målt på stuen og soverom 1.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.
Sotluken er plassert på stuen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er noe slitte fuger i dusjsonen.
Døren er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.

Fugene kan fjernes og remonteres ved behov. Avviket fremstår kosmetisk.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler. Varmekablene er avslått på befaringsdagen.
Dørterskelen/membranoppbretten er 1 cm over flis.
Gulvet er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en dupp i gulvet til høyre for baderomsmøbelet.
Gulvet er uten fall.
Dusjkanten er høyere enn dørterskelen. Ved vannsøl eller lekkasje utenfor dusjsonen, vil vann renne ut i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er høyere enn dusjkanten, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader. Eventuelt kan det lages avrenning gjennom dusjkanten, slik at vann renner til sluk, fra hele gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et dusjhjørne med glassvegg og dusjkant, gulvstående baderomsmøbel med vask og et frittstående toalett.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget, samt en luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Villaventanlegget fungerer ikke, som gir begrenset ventilering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.
Eventuelt kan villaventanlegget få service/byttes ut.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjsonen.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har veggplater med tapet og malt gips i taket.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler. Varmekablene er avslått på befaringsdagen.
Dørterskelen er 2,5 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Vaskerommet har noe lite fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har en utslagsvask, opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereder.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ventilering via en veggventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

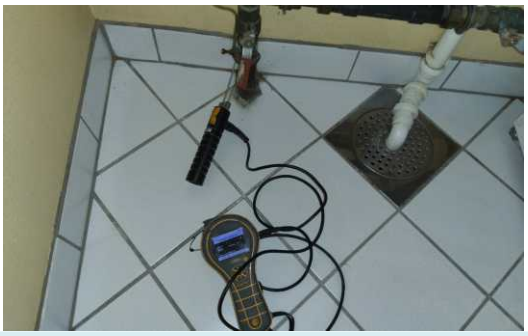
2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt i konstruksjonen ved hovedstoppekranen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2014, og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert på gangen.

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.
   2001

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon, ovennevnte mangler og at anlegget er 25 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget. Dette for å kunne avdekke faktisk tilstand, og for å se om det er behov for tiltak fremover, for økt elsikkerhet.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

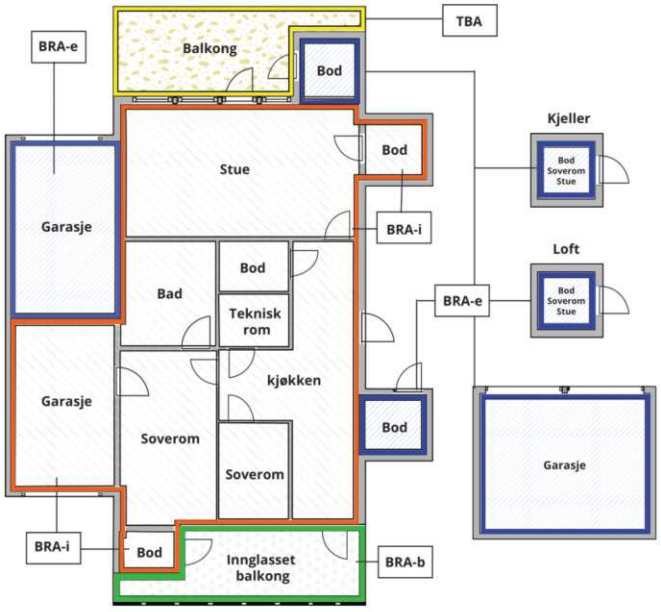
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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)**
2. etasje	64			64	5
1. etasje		3		3	
SUM	**64**	**3**			**5**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Kasia Aneszko	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	75		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergelandsgata 31 A

Hjemmelshaver
Aneszko Kasia

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Boligen ligger under Stavanger kommune sin "Trehusbyen", samt "Middelalderbyen", og de regler dette omfatter.
Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1381, og er regulert til " Annet kombinert formål"

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gressplen og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en del bestemmelser på tomten.
Det foreligger en sameiebrøk på 63/521.
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
Del med takstmann	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

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: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260102
Addresse	Bergelandsgata 31 A		
Postnr.	4012	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Kasia Aneszko		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 10.06.2026

Signert av *Kasia Aneszko*

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Bergelandsgata 31A, 4012 STAVANGER	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306317**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4815882**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **75**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0203**



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 **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
145,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,02 kWh/m²	**7 937 kWh**

Revidert desember 2014

Vedtekter " Sameiet Bergelandsgata 31 A"
GNR/BNR 55/75

1. Innledning

Sameieavtalen skal være et basisdokument for samtlige av eierne av Bergelandsgata 31A. Avtalen skal gi de nødvendige føringene for hvordan vi ønsker å organisere og drive Sameiet, samt gi føringer for hva som forventes av den enkelte eier og beboer. Dokumentet skal gi uttrykk for eiernes felles synspunkter og skal underskrives av ansvarlig styre.

Denne avtalen erstatter tidligere daterte sameieavtaler for Bergelandsgata 31A.

2. Sameiets styre

Sameiet ledes av et valgt styre bestående av en styreleder og tre styremedlemmer (herunder økonomiansvarlig og sekretær). Styret velges for en periode på 2 år. Enhver eier kan nominere kandidater til valget. Hver eierseksjon har en tellende stemme, og beslutninger gjøres med rent flertall. Det skal årlig holdes en generalforsamling. Styret holder møter etter egen vurdering. I tillegg beslutter Styret når det er behov for å innkalle øvrige eiere til møter.

3. Forsikringer

Sameiet besluttet på Sameiemøte 13. mars 2001 å tegne husforsikring i IF Skadeforsikring. Denne forsikringen dekker skade på bolig med utgangspunkt i en forsikringstakst på NOK 12.600.000. Forsikringspremien dekkes gjennom månedlig husleie i henhold til punkt 9.

Egenandel ved skader utgjør kr 6.000. Når skader gjelder fellesarealer, vil Sameiet betale egenandelen. Gjelder skaden den enkelte eiers leilighet eller er forårsaket av den enkelte eier, betaler vedkommende egenandelen. Forhold vedrørende forsikringen rettes til Sameiets styreleder.

Den enkelte eier/beboer er selv ansvarlig for innboforsikring og eventuell annen tilleggsforsikring.

Styret skal kontinuerlig vurdere om forsikringen dekker Sameiets behov og har riktig pris. Styret har fullmakt til å endre forsikringsselskap dersom de finner dette hensiktsmessig. I tilfellet endring, skal alle eiere informeres om at ny avtale er inngått.

4. Regnskap

Da Sameiet består av mindre enn 21 enheter, er Sameiet ikke pliktig til å ha ekstern revisor. Sameiets regnskap for forrige år skal føres av økonomiansvarlig og signeres av styret innen utgangen av april hvert år.

5. Avfallshåndtering

Avfallscontainere for ordinært og papiravfall skal være plassert i gangtunnelen. Den enkelte eier/beboer er ansvarlig for å sortere avfall i henhold til krav fra Renovasjonsvesenet. Det leveres ut nøkler for port gangtunnel til renovasjonsvesenet slik at de selv kan hente ut og tømme avfallscontainere.
Eiendomsavgiften faktureres den enkelte for ordinært avfall fra Stavanger kommune.

6. Fellesareal

Alle eierne har fri brukstilgang til fellesarealer definert som felles gang/trapp, gangtunnel og hage på forsiden av eiendommen. Benyttelse av fellesarealer skal foregå på en måte som ikke virker sjenerende for øvrige eiere/beboere, spesielt gjelder dette disponering av hage foran eiendommen.

Private gjenstander som sykler med mer skal ikke oppbevares i felles gang/trapp eller hage. Gangtunnel kan derimot benyttes til dette formålet så lenge det samtidig er fri fremkomst for beboerne.

Merking av postkasser/ringeklokker ivaretas av Styret for å sikre en ryddig og enhetlig merking. Eiere som leier ut leilighet, må gi Styret beskjed om hva postkasse og ringeklokke skal merkes med.

Utsmykkingen av fellesarealer er et ansvar for Styret med støtte fra eiendommens eiere.

7. Vask av trapp/gang og vindusfasade

Sameiet har leid inn rengjøringsfirma som har ansvaret for trappevask og vask av vindusfasade. Kostnaden dekkes av faste fellesutgifter, iht punkt 9.

8. Plen/hage forside av eiendom

Plen/hage foran eiendommen vedlikeholdes av leilighet nr. 2 og 3 da disse vil være primærbrukerne av arealet. Utstyrt til vedlikehold skal anskaffes av Sameiet. Styret i Sameiet kan imidlertid invitere til dugnad når dette måtte være nødvendig.

9. Husleie/felleskostnader

Månedlig husleie skal dekke følgende forhold gjennom fast sats/ordinær leie: Trapp -og vindusvask, strøm fellesarealer, vedlikehold og innkjøp av varer og tjenester til Sameiet. Den variable delen/merkostnad pr leilighet reguleres av eierbrøk og går til nødvendig vedlikehold av bygg/eiendom, samt husforsikring. Leiekostnader evalueres av styret årlig og justeres etter behov.

Fordelingen pr leilighet er som følger:

Leilighet	Eierbrøk	Ordinær leie	Årlig merkost pr leilighet	Total årlig leie	Ny månedsleie
1	4,80 %	kr 3 000	kr 2 976	kr 5 976	kr 498
2	8,40 %	kr 3 000	kr 5 208	kr 8 208	kr 684
3	6,90 %	kr 3 000	kr 4 278	kr 7 278	kr 607
4	14,40 %	kr 3 000	kr 8 928	kr 11 928	kr 994
5	6,70 %	kr 3 000	kr 4 154	kr 7 154	kr 596
6	12,10 %	kr 3 000	kr 7 502	kr 10 502	kr 875
7	21,90 %	kr 3 000	kr 13 578	kr 16 578	kr 1 382
8	6,70 %	kr 3 000	kr 4 154	kr 7 154	kr 596
9	18,10 %	kr 3 000	kr 11 222	kr 14 222	kr 1 185
	100,00 %	kr 27 000	kr 62 000	kr 89 000	kr 7 417

Månedlig husleie som består av fast sats/ordinær leie og variabel del/merkostnad skal være innbetalt til Sameiet innen den 15. i hver måned. Iverksettingen gjelder fra januar 2015. Endring av husleie skal besluttes av styret med 2/3 dels flertall av de 9 eierseksjonene.

Kapital som opparbeides av Sameiet gjennom husleie vil være den del av Sameiets eiendom og disposisjonsrett. Ved salg av leilighet kan det ikke kreves refusjon av udisponert innbetalt husleie.

10. Diverse

Eier av takterrasse/leilighet nr. 7 er ansvarlig for at avløp fra takterrasse ikke blir tett og medfører vannlekkasje i bygning.

Det bekreftes herved at Sameieavtalen er forstått og akseptert.

Stavanger 051214

Sign:	Sign:	Sign:	Sign:
Tone Samuelsen	Rønnaug Hidle	Anna R. Knutsen	Kjetil Wetteland
Styreleder	Økonomiansvarlig	Sekretær	Styremedlem

Byggekart over
Gnr. 55 Bnr. 75
(Bergelandsgata 31)
M=1:500 Ekv o,5m Areal=291m²
Kartref : P-16 IV

Hjemmelshaver : Jostein Lamo
55/77 : Jarl Pedersen
55/569 : Alo Aasland
55/568 : Jostein Lamo
55/567 : John P. Helland
55/74 : Van V. Nghja
55/71 : Baptistmenighet Stvgr.
55/73 : Bergelandsgata 30 A/S

Kommunalavdeling byutvikling
for oppmålingssjefen i stavanger 26.02.97

Nils A.Krohn

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
MOTTATT
12 OKT. 1999
Dato: 25 JAN. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Saksbeh. Harold Mall



Beskrivelse for gnr 55, bnr, 75 Bergelandsgata 31

Plan 1381

Tre kopier av situasjonskartet skal legges ved byggemeldingen.
På kartkopiene inntegnes og påføres:
A. Den anmeldte bygnings grunnplan med fullstendige mål for vurdering av avstand til nabogrenser.
B. Kotehøyde for ferdig kjellergolv og for overkant grunnmur.
C. Eventuelle forstøtningsmurer og skråninger samt tomtens planeringshøyder.
D. Nåværende terrenghøyder vist på fasadeopprissene i samsvar med koteringen på situasjonskartet.
E. Garasjeplassering.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på bilag A.

Tilknytning til vann og kloakk skal godkjennes av byingeniøren.

Rett til å legge vann- og kloakkledn. over naboeiend. må tinglyses.

Kjellergolv tilpasses terreng og kloakknett..

Ved utgraving av tomten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldoser i kabeltraséen og den må ikke overdekkes med utgravd masse.

Vedleggene fra Televerket og Stvg. Energiverk viser disse etaters ledningsnett. (I visse tilfelle ETTERSENDES disse vedleggene).

Endelig høyde på overkant grunnmur bestemmes på stedet i samråd med bygningskontrl. og byplanavdelingen før utgraving av tomt påbegynnes.

Et eksempl. av vedtekt. for strøket vedl. og skal følge byggemelding.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ skal anmeldes til kommunal-styret for byutvikling.

For øvrig vises til følgende vedlagte bilag:
1. Gnl. bestemmelser om forhold som må iakttas under arb. fremdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

OPPMÅLINGSSJEFEN I STAVANGER, 05.03.97

Ole B. Kaalhus

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av ansvarshav.: .....

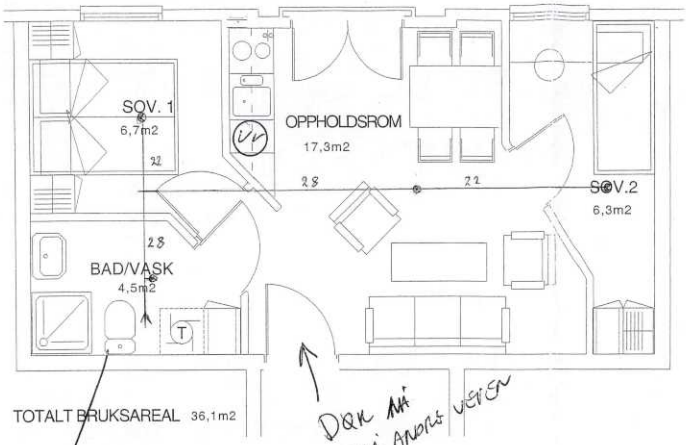
O.k kjellergolv anmeldes på kote: ..... (utfylles av anmelder)
Topp grunnmur " " " ..... (utfylles av anmelder)
O.k kjellergolv " " " ..... bestemt på stedet av: .....

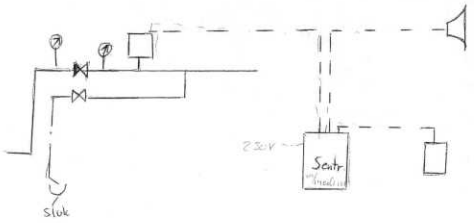
REV. BYGGEMELDING 15.12.98 09.07.99. 31.08.99.

A/S EXPERTO

BERGJELANDSGATA 31 LEILIGHETER
SITUASJONSPLAN MÅL 1:1000
TORALF KAADA ARKITEKTER AS - STAVANGER 21.04.97.

70041A30 SAM





VASK/TOALETT
PLASSERES I HHT
ORIGINAL TEGNING

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 DES. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

FORSLAG TIL DISP. AV LEIL.
2. OG 3. ETG.

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato

Tiltakshaver.: Wetteland Eiendom as

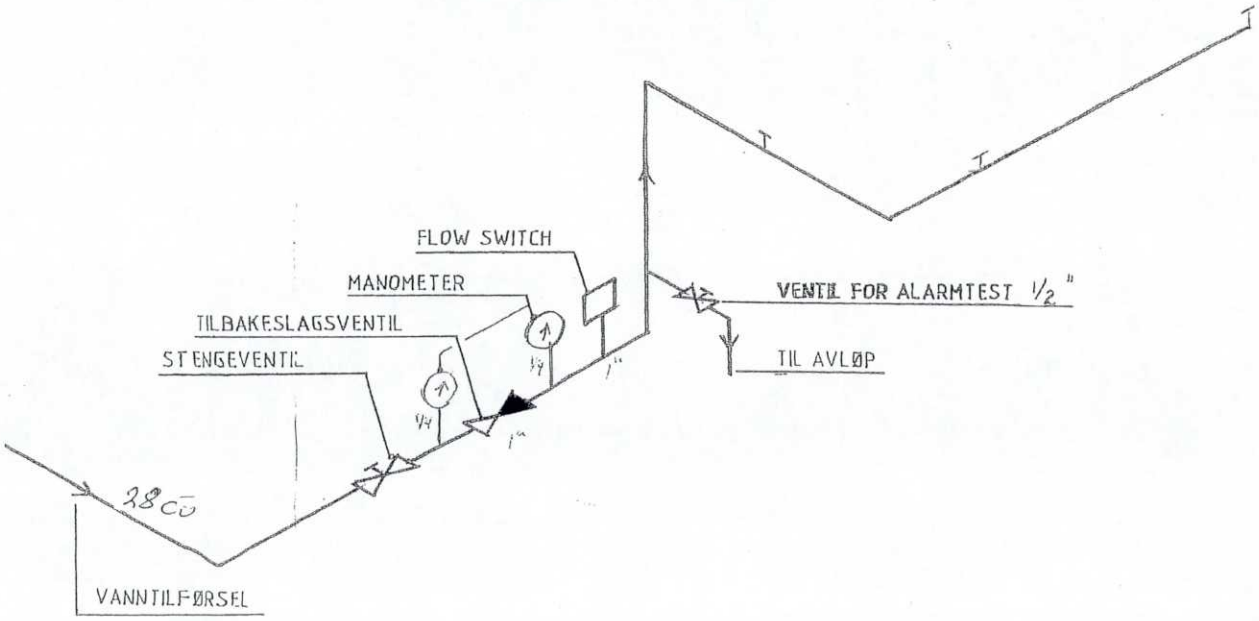
Byggeplass: Berjelandsgt. 31 Stavanger

Tegn.:	ØØ	Erst. for	Erst. av
Godkjent:		Arkivnr.	
Mål	1:50	Tegn. nr.	01
Dato	000706		

bettikon
Arkitekter, Bygn.tekn. kons., Pros. & Byggeledelse
Solhøgda 2, 4340 Bryne
Tlf 51 485522, Faks 51 483619, E-post: bettikon@online.no

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bettikon as

SENTRAL FOR SPRINKLERALARM



KLEPP
RØRLEGG
E Stilled
14/4-00

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 16 JUNI 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



REKKVERK TAKTERRASSE

09.07.99. 31.08.99. 29.11.99. 17.12.99. 29.05.00.

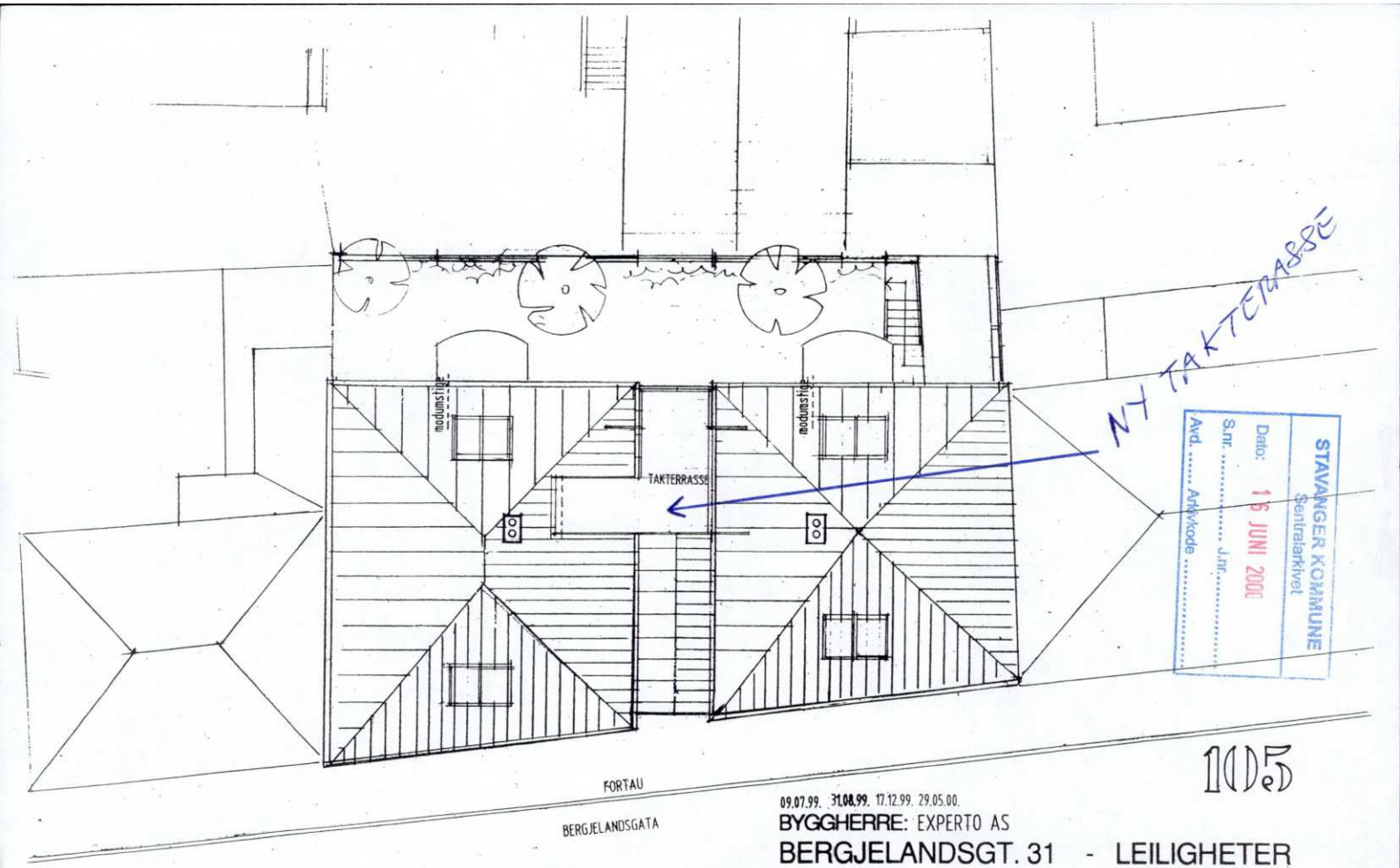
BYGGHERRE: EXPERTO AS

BERGJELANDSGT. 31 - LEILIGHETER

FASADE MOT VEST

1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, STAVANGER 07.12.98.



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 16 JUNI 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

105

09.07.99. 31.08.99. 17.12.99. 29.05.00.

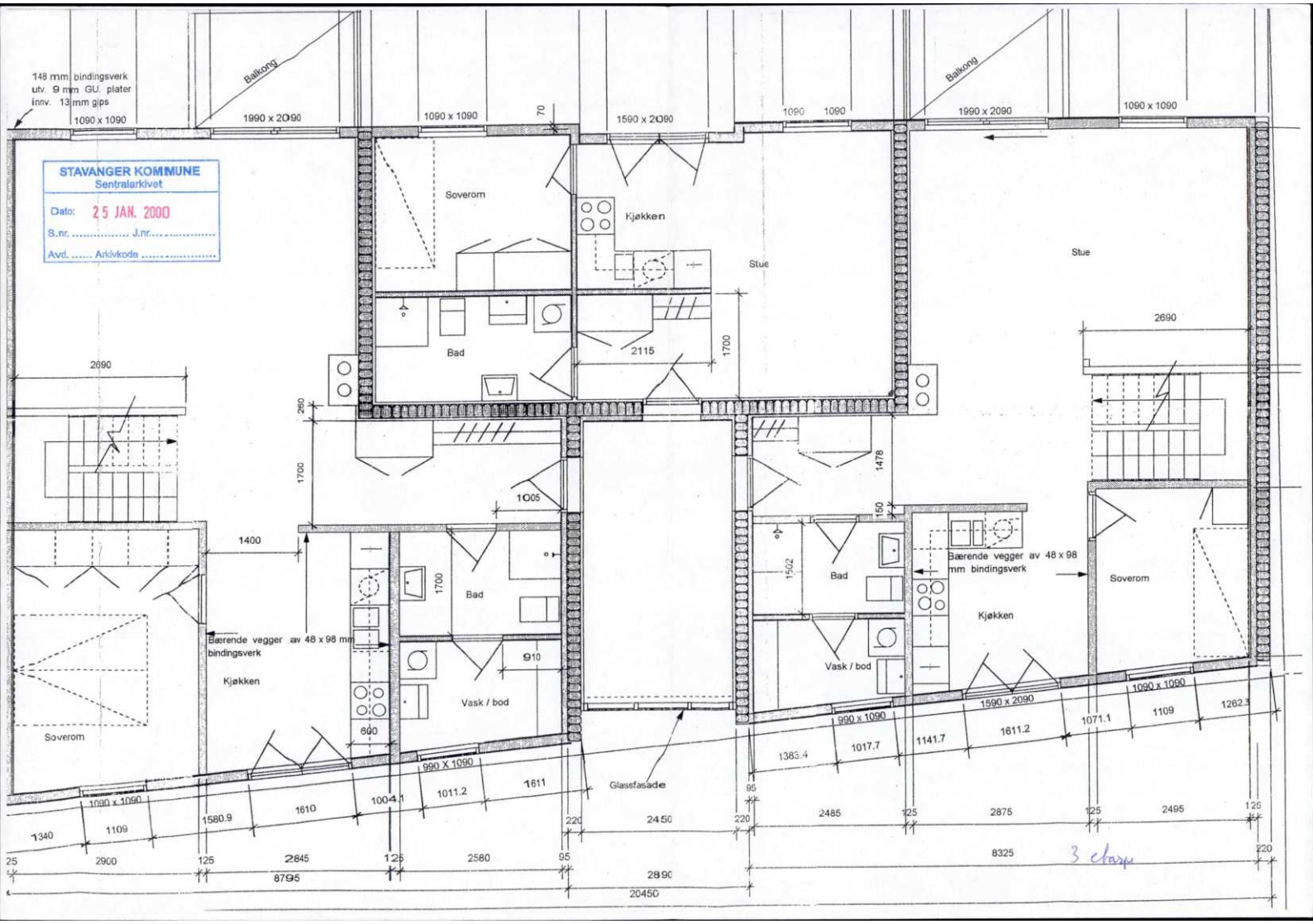
BYGGHERRE: EXPERTO AS

BERGJELANDSGT. 31 - LEILIGHETER

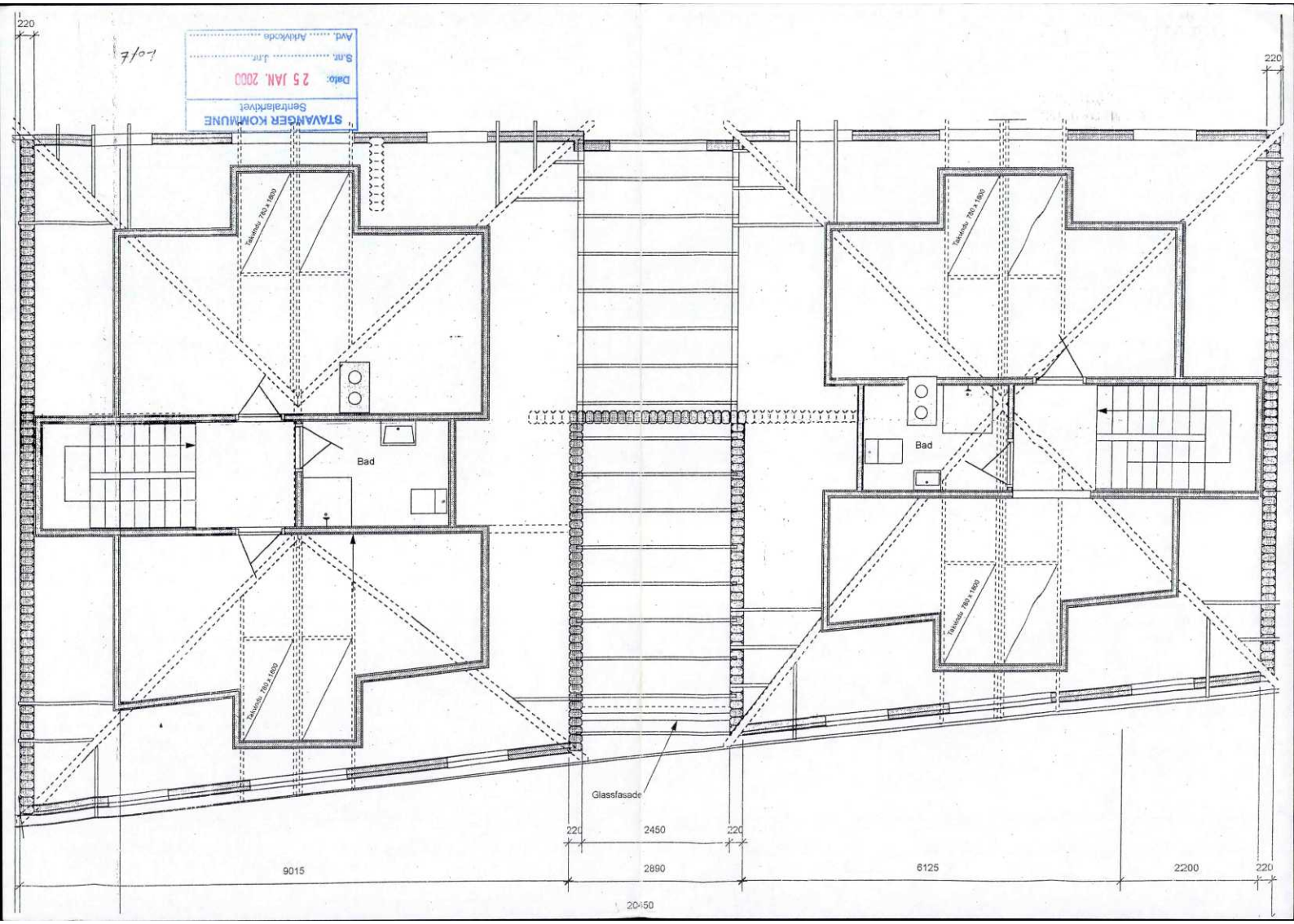
TAKPLAN

1:100

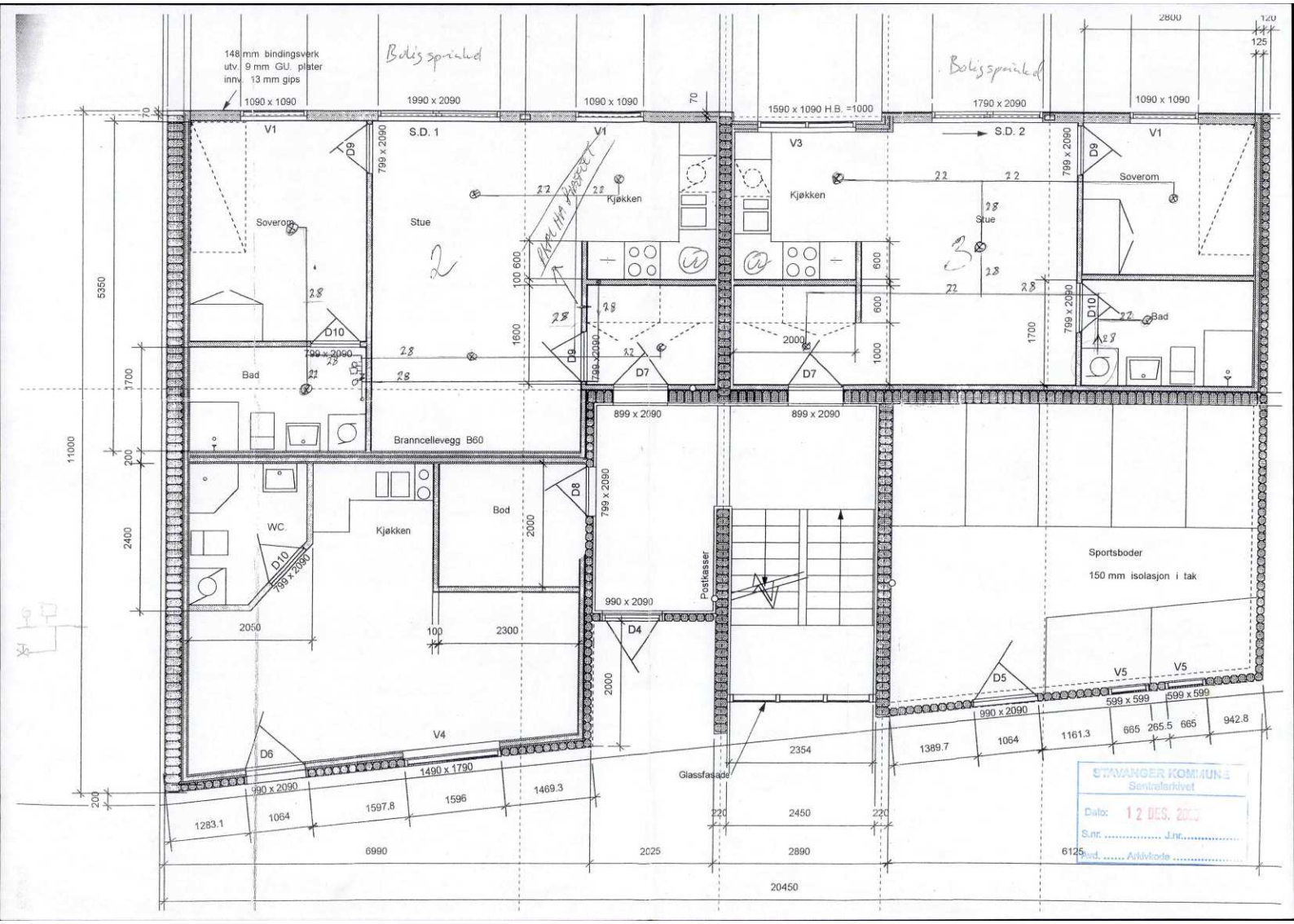
TORALF KAADA ARKITEKTER AS, STAVANGER 07.12.98.

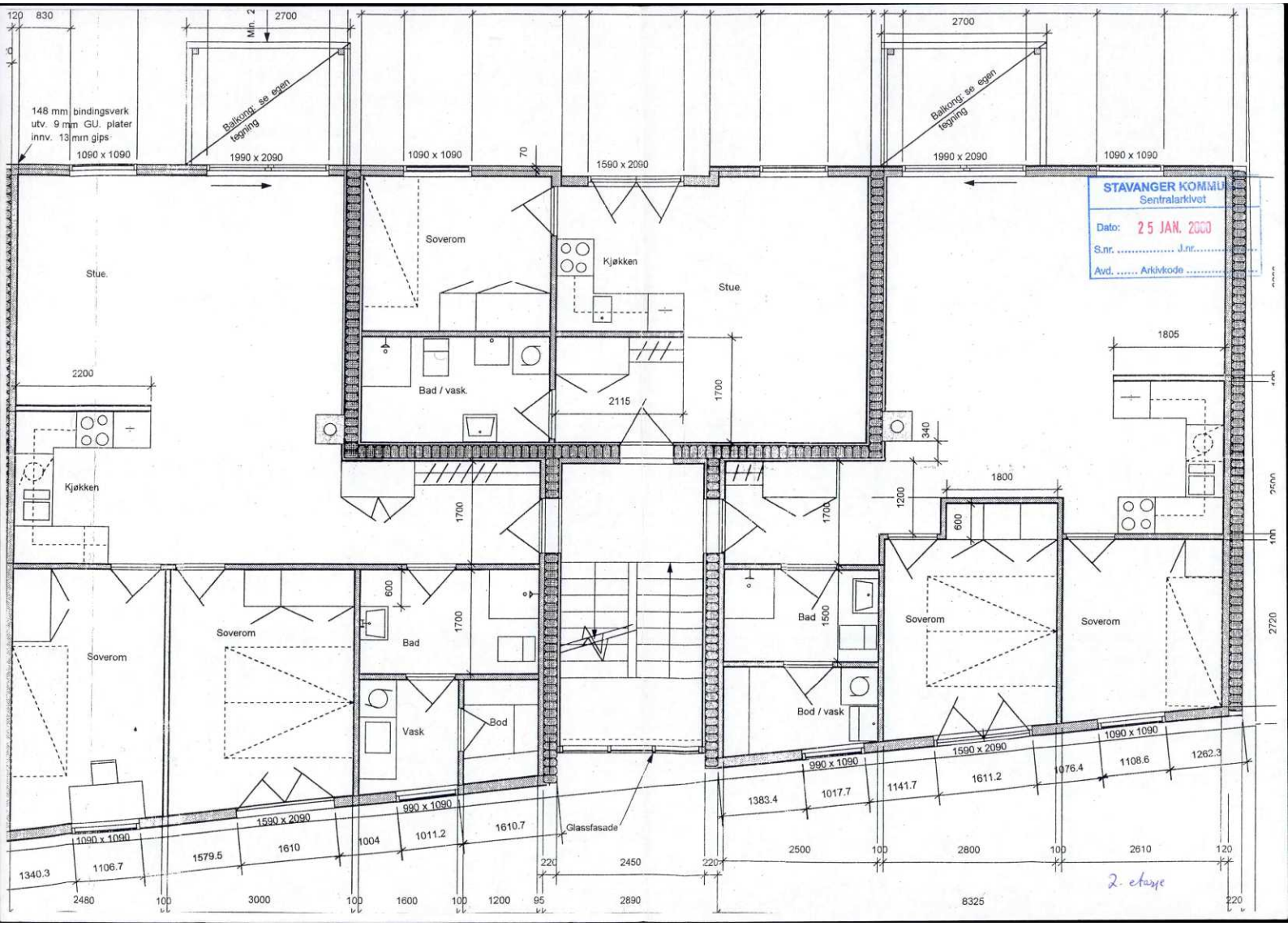


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 JAN. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

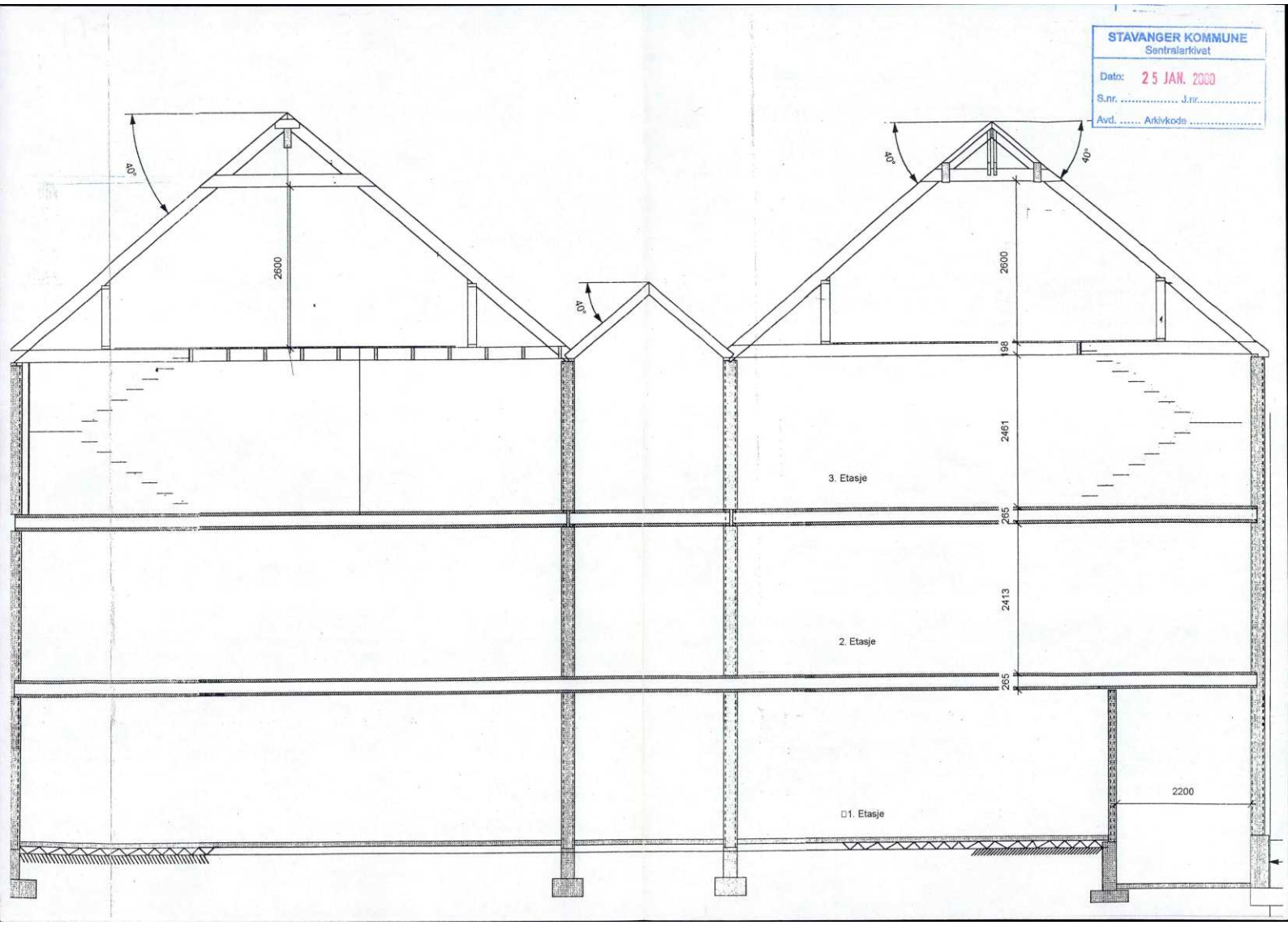


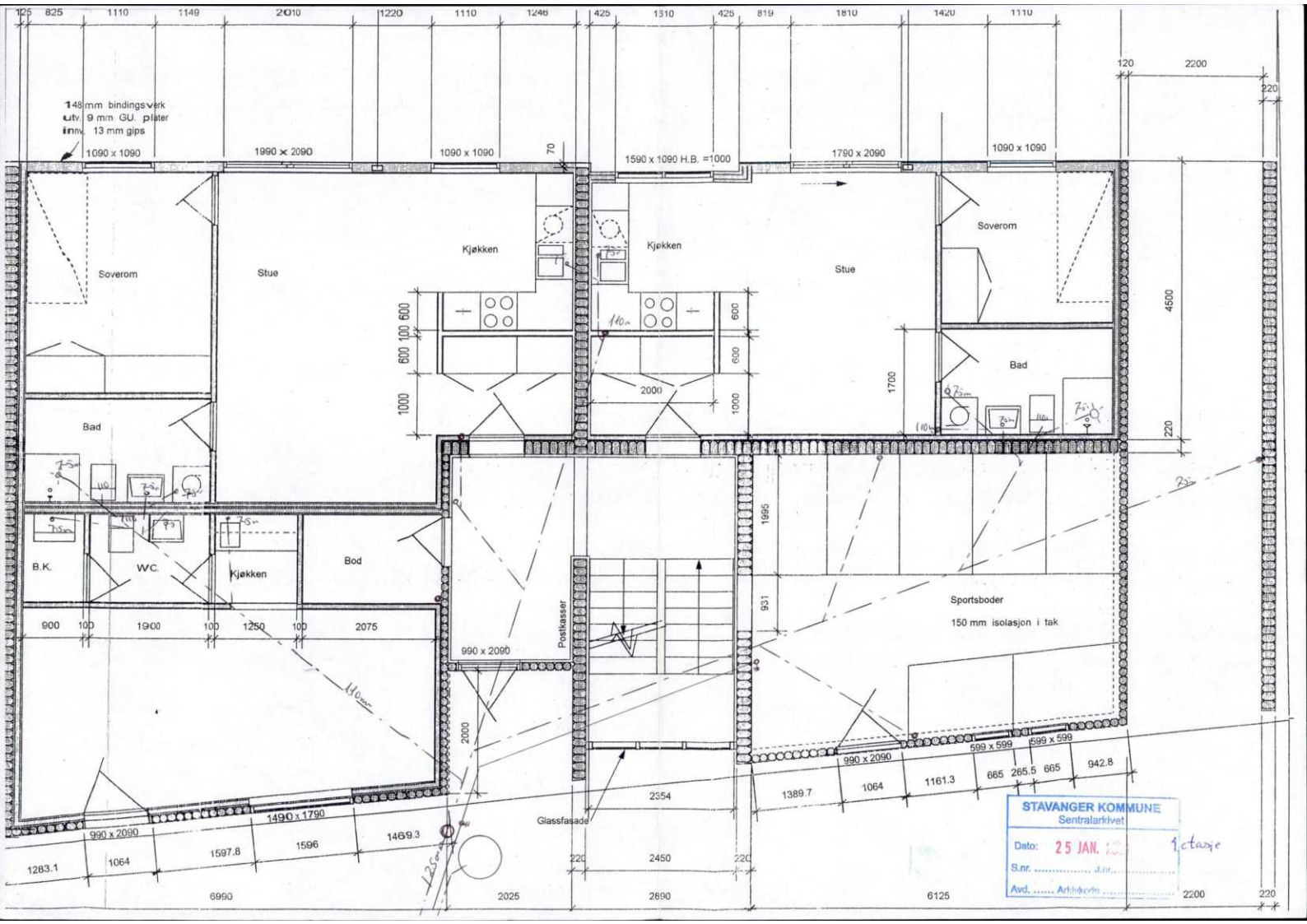
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 JAN. 2000
S.nr. .....
Avd. Arkivkode .....


148 mm bindingsverk
utv. 9 mm GU. plater
innv. 13 mm gips
Bolig sprinklet
1090 x 1090
1990 x 2090
1090 x 1090
1590 x 1090 H.B. =1000
1790 x 2090
1090 x 1090
2800
125
V1
S.D. 1
V1
V3
S.D. 2
V1
D9
799 x 2090
Soverom
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Stue
Soverom
D10
Bad
D9
D7
D7
D10
Bad
Branncellevegg B60
899 x 2090
899 x 2090
D8
WC.
Kjøkken
Bod
Postkasser
Sportsboder
150 mm isolasjon i tak
990 x 2090
D4
D5
V5
V5
599 x 599
599 x 599
V4
D6
1490 x 1790
990 x 2090
Glassfasade
5350
11000
1700
200
2400
200
2050
100
2300
2000
2354
1389.7
1064
1161.3
665
265.5
665
942.8
1283.1
1064
1597.8
1596
1469.3
220
2450
220
6990
2025
2890
6125
20450
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 DES. 2002
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....


120
830
Min. 2
2700
148 mm bindingsverk
utv. 9 mm GU. plater
innv. 13 mm gips
Balkong: se egen tegning
1090 x 1090
1990 x 2090
1090 x 1090
70
1590 x 2090
2700
Balkong: se egen tegning
1990 x 2090
1090 x 1090
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 JAN. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
Stue.
Soverom
Kjøkken
Stue.
Bad / vask.
2115
1700
1805
2200
340
1800
1200
600
Kjøkken
1700
1700
Soverom
Soverom
600
Bad
1700
Bad
1500
Soverom
Soverom
Vask
Bod
Bod / vask
1090 x 1090
990 x 1090
1590 x 2090
1383.4
1017.7
1141.7
1611.2
1076.4
1108.6
1262.3
1090 x 1090
1590 x 2090
990 x 1090
1610.7
Glassfasade
1340.3
1106.7
1579.5
1610
1004
1011.2
2500
100
2800
100
2610
120
220
2450
220
2480
100
3000
100
1600
100
1200
95
2890
8325
220
2720
2. etasje

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 JAN. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....




148 mm bindingsverk
utv. 9 mm GU. plater
inny. 13 mm gips
1090 x 1090
1990 x 2090
1090 x 1090
1590 x 1090 H.B. =1000
1790 x 2090
1090 x 1090
Soverom
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Stue
Soverom
Bad
Bad
B.K.
WC.
Kjøkken
Bod
Postkasser
990 x 2090
Sportsboder
150 mm isolasjon i tak
990 x 2090
1490 x 1790
Glassfasade
599 x 599
599 x 599
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 JAN.
1 etasje
S.nr.
Avd.
6990
2025
2890
6125
2200

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 06 JUNI 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



1009

09.07.99. 31.08.99. 29.11.99. 17.12.99. 29.05.00.

BYGGHERRE: EXPERTO AS

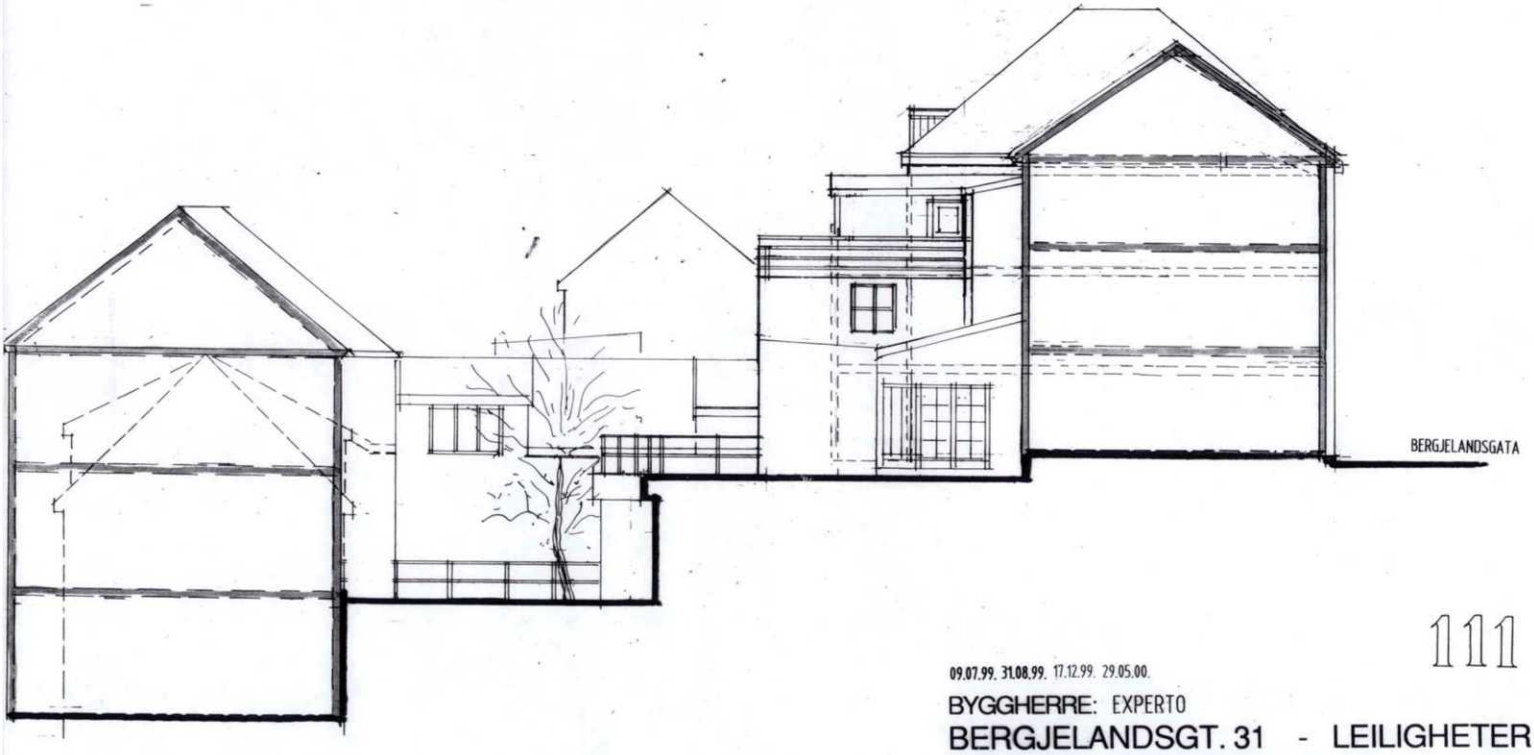
BERGJELANDSGT. 31 - LEILIGHETER

FASADE MOT VEST

1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, STAVANGER 07.12.98.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 06 JUNI 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



111

09.07.99. 31.08.99. 17.12.99. 29.05.00.

BYGGHERRE: EXPERTO

BERGJELANDSGT. 31 - LEILIGHETER

FASADE MOT SYD

1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, STAVANGER 07.12.98.



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 06 JUNI 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

115

EXPERTO AS
BERGJELANDSGATA 31

PERSPEKTIVSKISSE MOT KONGSGATA

TORALF KAADA ARKITEKTER AS

STAVANGER 11.10.99 29.05.00.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 06 JUNI 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



11/1

EXPERTO AS BERGJELANDSGATA 31 PERSPEKTIVSKISSE MOT BERGJELANDSGATA TORALF KAADA ARKITEKTER AS STAVANGER 11.10.99.
29.05.00.

Stavanger kommune

Kultur og byutvikling **Byggesak**

Experto AS
P.B.6

4097 SOLA

Stavanger, 24.07.2001

Deres ref:
Vår ref: KMY-99/00570 -070
Ark: BYG 55/75
Jnr: 037789/01

Ferdigattest
Gnr./bnr. 55/75. Byggested: Bergelandsgata 31,

Tiltakshaver: Experto AS
Tiltakets art: BYGG MED LEILIGHETER OG NÆRINGSAREAL

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling(bygningsrådet) 17.08.1999 sak 0074, og kan tas i bruk.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

for Kjell Viste
sjefsingeniør

Kjell Myrhaug
overingeniør

Kopi til:
Permaform Materials A/S, Langgt.62, 4306 SANDNES
Toralf Kaada Arkitekter A/S, Nedre Banegate. 3, 4014 STAVANGER
Brannsjefen, Lagårdsveien 32, 4010 STAVANGER

Postadresse:
Postboks 8001, 4068 Stavanger - Org.nr.: NO 964 965 226 E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Besøksadresse:
Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 DES. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



09.07.99. 31.08.99. 29.11.99. 17.12.99.

BYGGHERRE: EXPERTO AS

BERGJELANDSGT. 31 - LEILIGHETER

FASADE MOT VEST

1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, STAVANGER 07.12.98.

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Sameiet Bergelandsgata 31
Bergelandsgata 31
4012 STAVANGER

Dato: 19.03.2019
Saksnummer: 19/06800-2
Deres ref.:

Tillatelse til mindre tiltak - Gnr/bnr 55/75 - fasadeendring

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Vi viser til din søknad mottatt 04.03.2019.

Eiendommen omfattes av retningslinjer for trehusbyen, og er regulert til sentrumsformål innenfor spesialområde bevaring i reguleringsplan 1381, fra 15.11.1993. Bygningen er registrert som «boligbygg på 3 og 4 etasjer», oppført i 2000.

Tiltaket omfatter reparasjon av eksisterende balkonger og innsetting av to nye vinduer, som erstatning av to eksisterende, mindre vinduer på fasaden mot vest.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Følgende tiltak er godkjent:
- Fasadeendring mot sør/øst/vest/nord

Betingelsen for byggetillatelsen er at du følger disse punktene:
1. Du må følge plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter.
2. Du må sørge for søknad om ferdigattest. Bruk skjemaet "Søknad om ferdigattest», som du finner på internettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
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 § 23.4 og delegeringsreglementet.

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

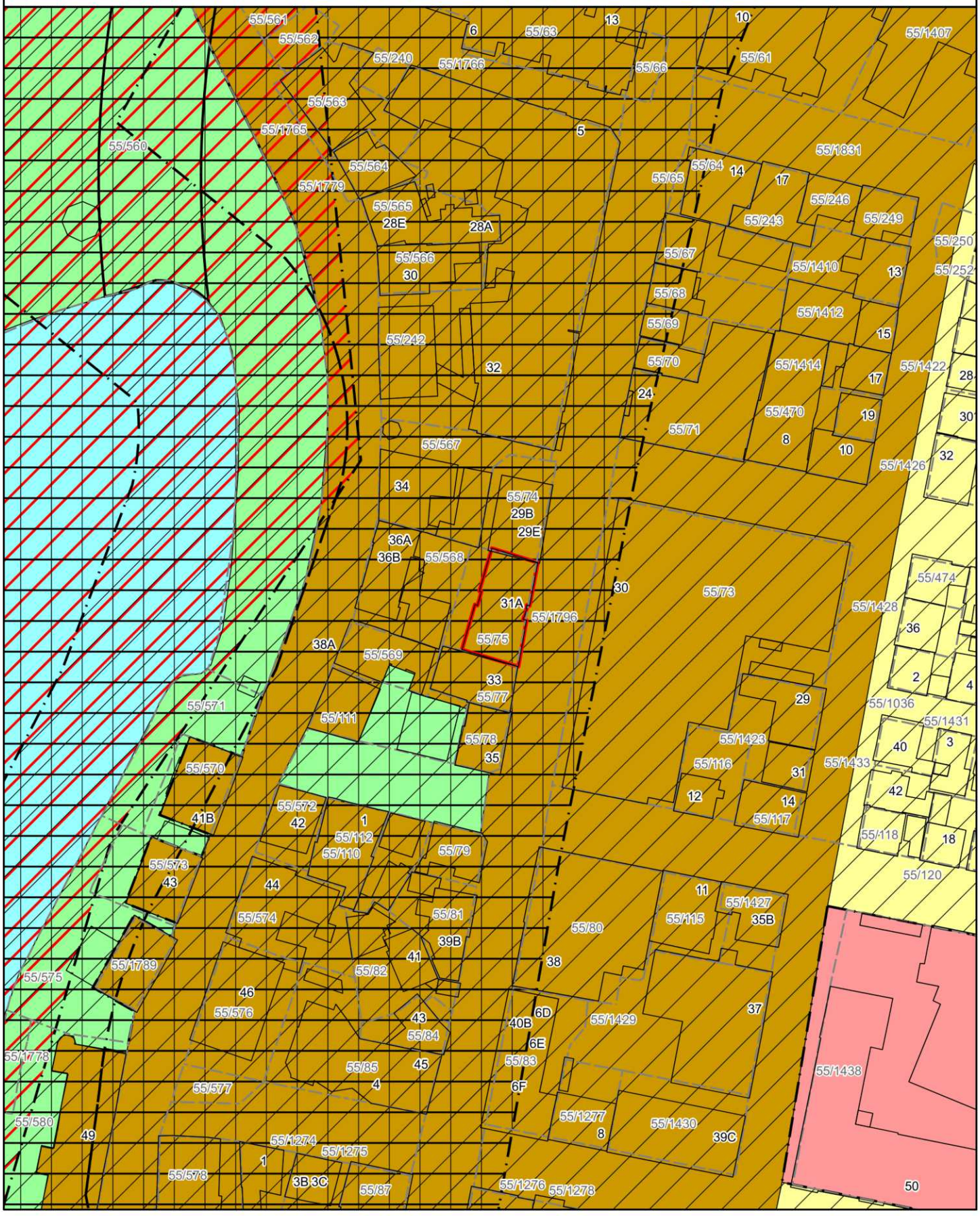
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/75/0/6
Dato: 2026-06-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

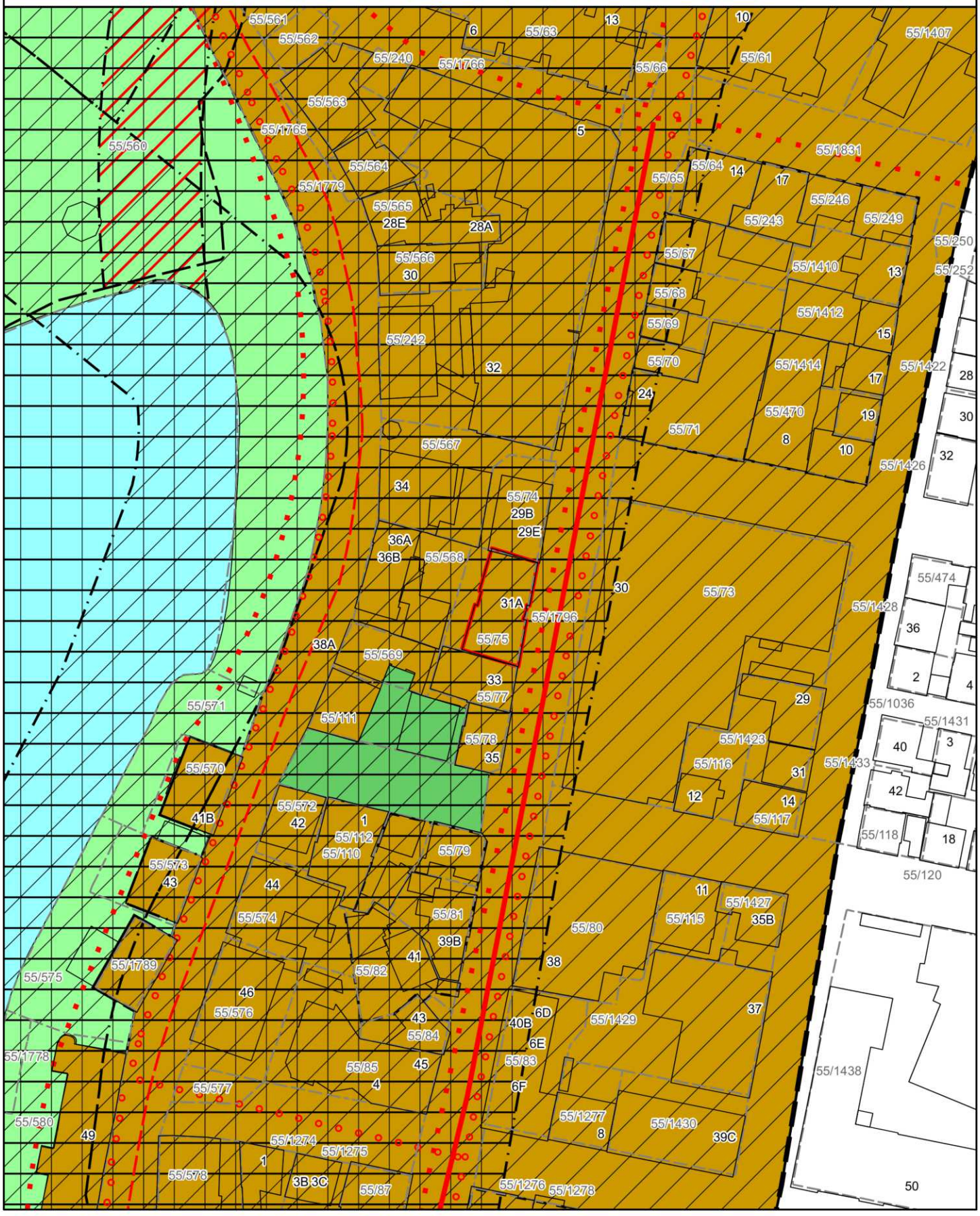


Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/75/0/6
Dato: 2026-06-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

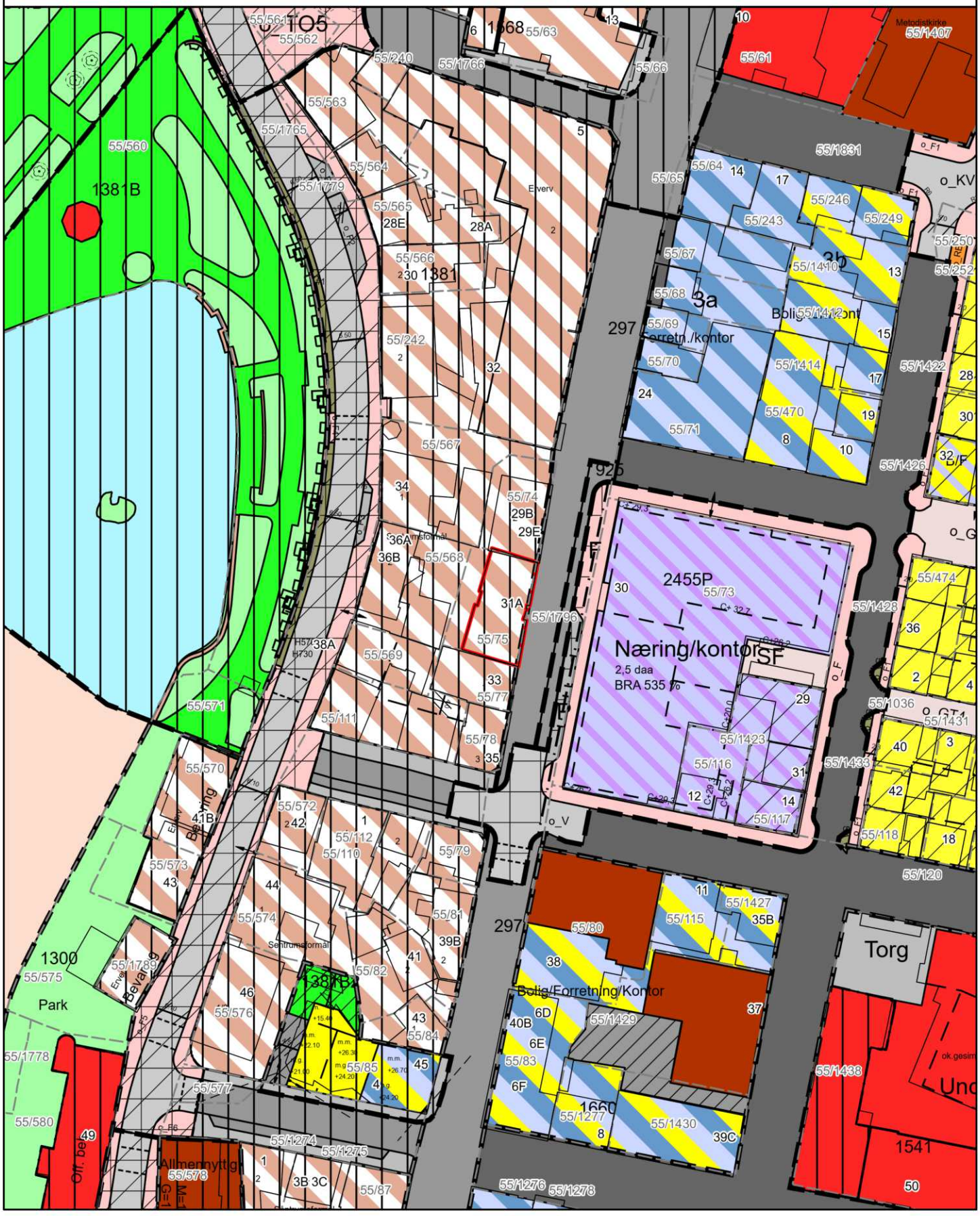
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/75/0/6
Dato: 2026-06-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1381
Ikrafttredelsesdato: 15.11.1993

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN 1381 FOR KONGSGATA MED NÆRMESTE OMRÅDE (BEGRENSET AV KONGSGATA, HETLANDSGATA, BERGELANDSGATA OG STIFTELSESGATA)

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 15.11.1993 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Fylkesmannen – klagebehandling 31.01.1996		Klagebehandling
UBS 28.05.2020	Tillegg bestemmelser for gatebruksplan i Kongsgata § 4.5	pbl § 12-14.
UBS 06.06.2024 Saksnr.: 23/38727-24	Tillegg/endringer bestemmelser for gatebruksplan i Kongsgata § 4.4.3 og 4.4.4	pbl § 12-14.

INNLEDNING - FORMÅL

Formålet med plankart og reguleringsbestemmelser er å verne Kongsgatas gateløp samt de historiske og arkitektoniske kvaliteter i området. Planen skal ivareta at ny bebyggelse behandles/utformes under hensyntaken til bevaringsverdig bebyggelse i området. Planen skal verne Byparkens særpregede miljø samt avklare forholdet til Kongsgata og Domkirken med tanke på å bringe nytt liv og nye muligheter inn i dette verdifulle byområdet.

SPESIALOMRÅDE AV HISTORISK, ANTIKVARISK ELLER ANNEN KULTURELL VERDI (§ 1-5).

Pgf. 1:Fellesbestemmelser:

1.1 Eksisterende bebyggelse som inngår i planen er vist på plankartet. Områdets karakter skal bevares.

Kongsgata inngår i sin helhet i middelalderbyen Stavanger. Grensene er fastsatt av Riksantikvaren 22.05.1992, og alle tiltak - uansett størrelse som er egnet til å grave ut eller på annen måte skade kulturminnet, er meldepliktig til Riksantikvaren i medhold av § 8, 1. ledd, jfr. Kml.§ 3.

Kategori-inndeling av eksisterende bebyggelse med forslag til bestemmelser: Eiendommer innen planområdet er inndelt i 3 kategorier på plankartet. Bebyggelse på disse eiendommer skal behandles som følger:

Kategori 1. Bygninger som i hovedsak er intakte og skal bevares/vedlikeholdes slik.

Kategori 2. Bygninger med hovedvolum som er intakt og der opprinnelig utseende kan dokumenteres. Eksteriøret skal søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

Kategori 1+2 - fellesbestemmelser:
For de eiendommer innen kategori 1 og 2, hvor 1. etasje er ombygget til ervervsformål, stilles krav om et eksteriør som i form og materialbruk er i samsvar med husets stil.

Kategori 3. Eiendommer hvor bygningsvolum og utseende er endret i vesentlig grad eller revet. Her kan oppføres nybygg som i størrelse og utforming tar hensyn til den omkringliggende bebyggelse. Ved evt. ombygging/rehabilitering av eksisterende bygning på disse eiendommer skal der søkes tilbake til bygningens opprinnelige utseende.

OBS! - Kongsgt. 46 skal oppføres iht. oppmålingstegninger ved evt. nybygg.

1.2 Samtlige byggesøknader i området skal forelegges byantikvaren.

1.3 Det tillates ikke virksomhet som er til sjenanse for boligene i form av støy, røyk, lukt eller trafikkøkning. Ventilasjonsanlegg må ikke vendes mot boligbebyggelse

1.4 For bebyggelse som inngår i planen gjelder plan- og bygningslovens § 93 og 87.
I tillegg skal det innhentes byggetillatelse for følgende: Ved fornyelse, reparasjon - herunder utskifting av vinduer, listverk, skilting, fargesetting, skifting av fasadekledning og taktekking (se oppriss av "opprinnelige" fasader).
Nødvendig brannsikring skal ivaretas.
Taktekkingsmaterialet skal være tegl eller skifer. Fasadekledning på hus langs Kongsgata skal være tre. Mot øvrige gater skal fasaden stå fram som tre eller pusset, malt mur.
Vinduene skal ha gjennomgående sprosser.
Skiltet JESUS VERDENS LYS - selve eksponenten for bedehusmiljøet i Stavanger – skal bevares.
Det kan ikke settes opp reklameskilt over 1. etasjes høyde. All reklame skal byggemeldes. Se for øvrig Stavanger kommunes vedtekt til § 107 i plan- og bygningsloven.

1.5 Byggegrense mot gate følger, der hvor ikke annet er vist, det som er normalt for den enkelte gate.

1.6 Ny bebyggelse eller større ombygging tillates bare i medhold av godkjent bebyggelsesplan, som viser atkomstforhold m.m., jfr. § 1.10. Nabobygninger skal vises på fasadetegninger, og byggelinje mot gate skal holdes.

1.7 Ved evt. påkrevet nybygg i gårdsrom skal dette i hovedsak begrenses til 1 etasjes nivå. Der må legges vekt på tilpassing til nivåforskjellene i kvartalene. Brannfarlige materialer tillates ikke lagret på tomtene.

1.8 Evt. ny nettstasjon skal lokaliseres inne i bygning.

1.9 Gjerde mot gate skal utformes i tre, smijern eller som fyllittsteingjerde.

1.10 Ved nybygg skal parkering i hovedsak skje ved frikjøp iht. gjeldende parkeringsnorm/parkeringspolitiske målsetting for Stavanger. Evt. innpass av parkeringsplasser må skje under hensyntagen til området som verneområde.

Pgf. 2:Sentrumsformål.

2.1 Området skal nyttes til sentrumsformål, dvs. butikker, service, håndverksvirksomhet og boliger. Det tillates ikke innredet nye boliger i 1. etasje ut mot Bergelandsgata og Kongsgata.

2.2 Terrassehage v/Kongsgata 34 skal bevares, inklusiv lysthus.

Pgf. 3:Erverv.

3.1 Mindre tilbygg kan tillates innen området. Byggenes høyde skal fastsettes av kommunalstyret for byutvikling av hensyn til tilstøtende bygg.

Pgf. 4:Trafikkområde.

4.1 Det skal lages opparbeidelsesplan som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplantning, møblering, atkomster og parkering. Planen skal behandles og godkjennes av kommunalstyret for byutvikling og kommunalstyret for teknisk drift, etter at planen har vært framlagt til uttalelse for berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

Gatearealet skal sees i sammenheng med parkarealet og opparbeides rundt Domkirken. Beleggtype skal tilbakeføres.

4.2 Fortau langs Kongsgata og langs Byparken skal belegges med natursteinheller. Utebelysning skal ha en utforming som harmonerer med strøkets karakter og særpreg, dvs, de samme gasslyktene som finnes i Gamle Stavanger, i Kiellandshagen og på Domkirkeplassen.

4.3 Det skal ved nybygg/tilbygg i området vises til godkjent bebyggelsesplan for løsning av servicekjøring/varetransport. Atkomst skal skje fra Breibakken og Stiftelsesgt. (jfr. § 1.10, 1.8).

4.4 Gatebruksplan i Kongsgata

4.4.1 Formål

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

4.4.2 Fellesbestemmelser

Kongsgaten stenges ikke for bilkjøring fra Byterminalen til Stiftelsesgaten. Fra Breibakken tillates utkjøring til Kongsgaten med kjøreretning mot Byterminalen.

Universell utforming

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

Tilpasning til kulturmiljø

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

4.4.3 Bestemmelser til arealformål

Parkering (o_P1, o_P3)
Arealformål o_P1 og o_P3 er avsatt til HC-parkering.

Parkering (o_P2)
Arealformål o_P2 er avsatt til parkering for vareleveranser.

4.4.4 Rekkefølgekrav

Båndlagt etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730) - Middelalderbyen Stavanger innenfor plan id 1381E
Før tiltak etter detaljreguleringen/reguleringsendringen som berører området regulert til hensynssone d) i plan id 1381E for Kongsgata kan realiseres, skal en detaljert plan for tiltakene forelegges og godkjennes av rette kulturminnemyndighet, fylkesdirektøren, før grunn- og byggearbeider kan iverksettes. Rette kulturminnemyndighet vil da fastsette omfang og kostnader for eventuell arkeologisk gransking. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver.

For alle tiltak som kan berøre middelalderbyen som det ikke er gitt dispensasjon for gjennom denne detaljreguleringen, skal det søkes om dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser hos rette kulturminnemyndighet.

Pgf. 5:Friområder.

5.1 Det skal plantes trerekke i Breibakken og Stiftelsesgata.

5.2 Friområde F1 skal brukes som park. Paviljong benyttes til fritidsformål og skal bevares.

5.3 Vegetasjon tegnet inn på plankartet skal bevares. Nødvendig felling av gamle trær skal framlegges for kommunalstyret for byutvikling for uttalelse. Trerekken nærmest bebyggelsen i Kongsgata skal av hensyn til denne holdes beskåret.

5.4 Det verdifulle fuglelivet i Byparken og i Breiavatnet skal bevares/stimuleres. Store arrangementer skal legges til tidspunkter som ikke kan skade fuglelivet.

5.5 Eksisterende nettstasjon nord for Kongsgata 41 skal tilpasses parkmiljøet eller vurderes innpasset i evt. nybygg annet sted i Kongsgata.

5.6 Belysning i parken skal ha en utforming som harmonerer med parkens karakter, dvs. de samme gasslyktene som finnes i Gamle Stavanger, Kiellandshagen og på Domkirkeplassen.

Pgf. 6: Naturvernområde, vann.

6.1 Nye innretninger i Breiavatnet tillates ikke, med unntak av eventuelle innretninger til gagn for fuglelivet.

Pgf. 7: Utfyllingsområde, park.

7.1 Det skal utarbeides egen plan for evt. mindre utfylling i Breiavatnet, for å kunne ta vare på utsatte trær og beskytte fuglelivet (ikke gangvei). Planen skal framlegges for kommunalstyret for byutvikling.

Planbestemmelser og temakart for

Kommunedelplan for Stavanger sentrum

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

STAVANGER KOMMUNE

Innhold

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

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

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

Leseveiledning til bestemmelser og retningslinjer

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

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

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

§ 1 Generelle bestemmelser

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

§ 1.1 Krav om reguleringsplan

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

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

§ 1.2 Dokumentasjonskrav for virkning på omgivelser

Kommuneplanens bestemmelser om dokumentasjonskrav gjelder med følgende tillegg:

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

§ 1.3 Utnyttelsesgrad og utarbeiding av reguleringsplan

§ 1.3.1 Høyhus, bestemmelsesområder H1-H3

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

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

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

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

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

§ 1.3.2 Retningslinjer for utnyttelsesgrad

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

Tabell 1: Glideskala for utnyttelse

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

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

§ 1.4 Boligstørrelser

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

1.5 Bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av virksomheter

Kommuneplanens retningslinjer gjelder.

§ 1.6 Samfunnssikkerhet

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

1.7 Bestemmelse om innholdet i utbyggingsavtaler

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

§1.8 Rekkefølgekrav

Kommuneplanens rekkefølgekrav gjelder med tilleggene og presiseringene angitt under.

Reguleringsplan eller godkjenning av tiltak i planområdet skal sikre følgende:

Infrastruktur

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

Stavanger stasjon

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

Østre Havn

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

Nytorget

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

Bjergsted

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

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

Byrom med lek

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

Tabell 2: Rekkefølgekrav byrom med lek

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

1.9 Bestemmelse om universell utforming

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret[3].

§ 1.10 Uteareal/lekeareal

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

Uteoppholdsareal

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

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

[3] Krav til hovedgangnett, se §2.8.

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

1.11 Retningslinjer om blågrønn faktor
Kommuneplanens retningslinjer gjelder uendret.

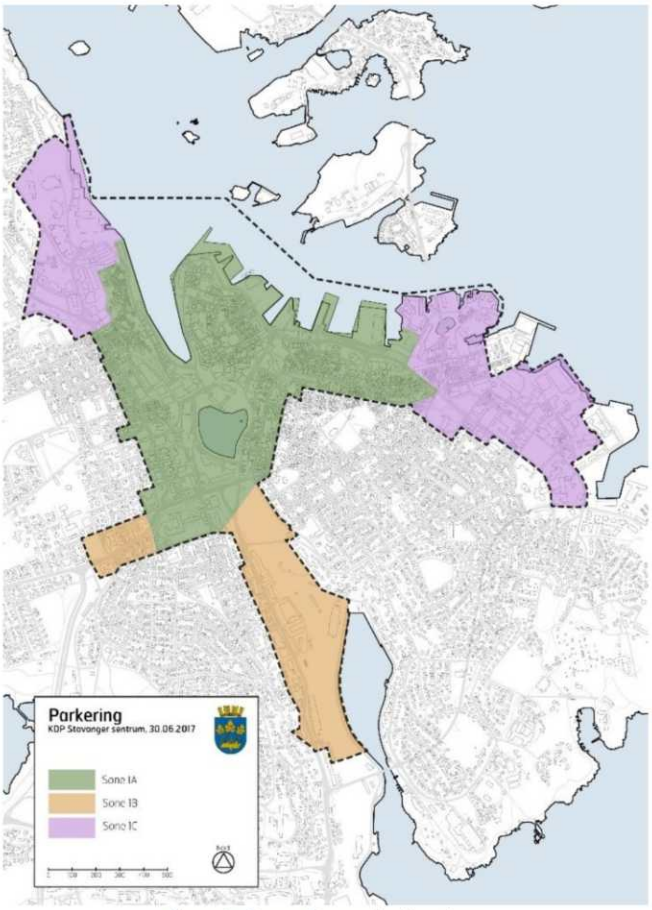
§ 1.12 Parkering

§ 1.12.1 Bestemmelser for parkering

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

Tabell 3: Krav til bilparkering

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



Figur 1: Soner for parkeringskrav

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

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

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

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

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

§ 1.13 Støy

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

§ 1.14 Miljøprofil ved nybygg

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

§ 1.14.1 Retningslinje

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

1.15 Bestemmelser om antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

1.16 Bestemmelser om verdifulle kulturlandskap

Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

§ 1.17 Kulturminner

Kommuneplanens bestemmelser gjelder. I tillegg gjelder:

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

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

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

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

§ 2 Tematiske bestemmelser og retningslinjer

§ 2.1 Tiltak unntatt fra plankrav

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

§ 2.2 Områder med bebyggelse og anlegg

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

§ 2.2.1 Områder med bebyggelse og anlegg

a. Formål i områder med sentrums- og kombinerte formål

Formål som tillates

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

Formålsbegrensninger i enkeltområder

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

Retningslinjer:

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

b. Bebyggelse i gater med krav til aktive førsteetasjer

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

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

c. Handel

Lokalisering

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

Rammer for detaljhandelsareal[6]

I områder med *sentrumsformål* er det fri handelsetablering.

I områder med *kombinerte formål* gjelder følgende:

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

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

d. Varelevering

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

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

Varemottak skal utformes i henhold til gjeldende bransjestandard for varelevering.

e. Siktlinjer

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

f. Byggegrense mot kai

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

§ 2.2.2 Bestemmelsesområder

a. Område A: Havnefronten

A1-A4 Bekhuskaien, Fiskepiren, Jorenholmen og Holmen

[6] Beregningsdefinisjon for detaljhandelsareal i kommuneplanen gjelder uendret.

[7] Oppsett med kommuneplanens beregningsdefinisjon kreves.

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

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

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

I tillegg gjelder følgende:

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

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

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

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

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

A7b Vestre havn

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

b. Område B: Løkkeveien

B3 Løkkeveien øst

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

B8-B9 Løkkeveien sør

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

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

C1, C3 og C7 Bergelandsgata

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

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

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

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

d. Område E: Madlaveien, Lagårdsveien, Stavanger stasjon

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

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

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

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

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

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

Det skal reguleres

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

Det kan reguleres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Bestemmelser om mobilitetsplan
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

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

§ 2.8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 2.8.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

§ 2.8.2 Kombinert samferdselsformål

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

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

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

§ 2.8.3 Kollektivtraseer, kfr plankart og temakart 6

Bussveien, kfr temakart 6

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

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

Kollektivtraseer

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

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

§ 2.8.4 Gangveier, kfr plankart og temakart 8

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

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

§ 2.8.4.1 Gangveier, retningslinje

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

§ 2.8.5 Veinettet, kfr plankart og temakart 4

Hovedvei bil

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

Samlevei bil

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

Varelevering

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

§ 2.9 Stoppesteder for kollektivtrafikk og mobilitetspunkt

§ 2.9.1 Stoppesteder for kollektivtrafikk

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

§ 2.9.2 Mobilitetspunkter

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

§ 2.10 Sykkelveier, kfr plankart og temakart 7

I stedet for kommuneplanens bestemmelse for hovedsykkelnett § 2.10 pkt. 1, gjelder følgende for *sykkelveier*:

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

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

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

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

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

§ 2.11 Retningslinje om avkjørsler for kommunale veier

Kommuneplanens retningslinje gjelder uendret.

§ 2.12 Grønnstruktur

§ 2.12.1 Generelle bestemmelser

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

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

§ 2.12.2 Bestemmelser for enkeltområder

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.16 Sjøarealer

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

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

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

§ 3 Hensynssoner

§ 3.1 Sikrings-, støy og faresoner

Kommuneplanens bestemmelser for hensynssonene gjelder uendret. I tillegg gjelder:

Faresone flom/havstigning

Kommuneplanens bestemmelser for hensynssonene gjelder uendret. I tillegg gjelder:

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

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

For hensynssonene H320_1-7 skal

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

§ 3.2 Hensynssone infrastrukturkrav[10]

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

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

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

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

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

3.4 Bestemmelser for båndlagte områder
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret.

§ 3.5 Hensynssone felles planlegging og omforming

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder. I tillegg gjelder:

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

§ 3.6 Skilt og reklameinnretninger

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.06.2026 18:28

Eiendom 1103-55/75/0/6

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	01.03.2001	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	55	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	75	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	6	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bergelandsgata 31A	4012 Stavanger	Bergeland	Storhaug	Domkirken og St. Petri

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.03.2021	Feilretting	1103-55/75	Avgiver	0

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	4815882			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.05.2000	Areal, bolig (bruk/brutto)	634/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	08.02.2001	Areal, annet (bruk/brutto)	44/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	678/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	44	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	111	4	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	91	4	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

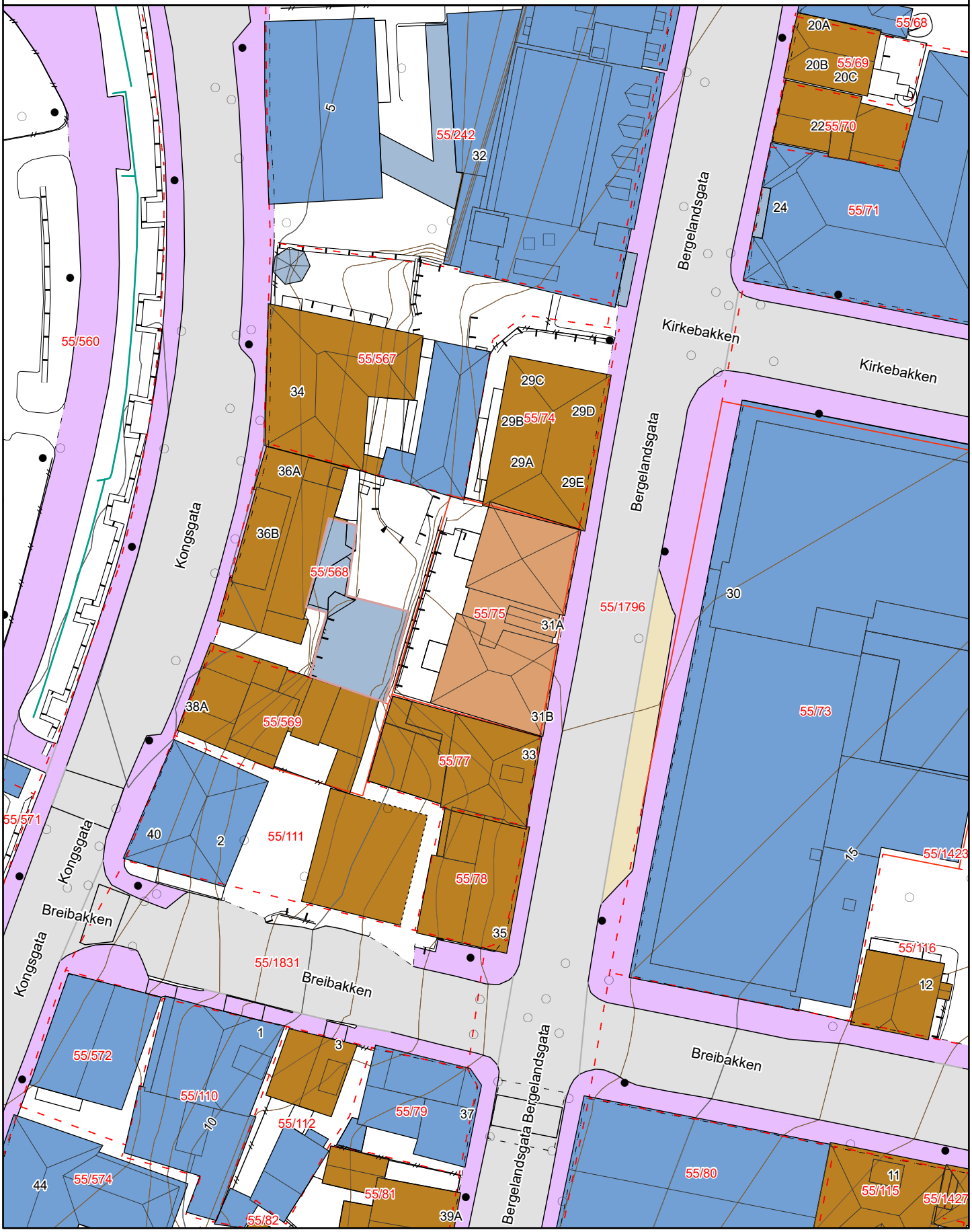
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	150/0	44/0	194/0
H02	Hovedetasje	3	194/0	0/0	194/0
H03	Hovedetasje	3	194/0	0/0	194/0
H04	Hovedetasje	0	96/0	0/0	96/0

Oversiktskart

Adresse: **Bergelandsgata 31B, 4012 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/55/75/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 289 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.06.2026



Returneres etter tinglysing til

ABCenter Prosjekt AS
Nygata 15
4006 Stavanger

TINGLYST
MAES
- 1 FEB. 2001
STAVANGER BYFOGDEMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

Kun for internt bruk i kommunen

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 05 FEB. 2001
S.nr. 41/01572 J.nr. 00631401
Avd. K.B. Arkivkode 236

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken DAGBOKNR.: 3340

1. Eiendommen

Kommunenr / Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr	Snr
1103 Stavanger	55	75		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
971 061 340	Experto AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	Inngår i areal [5]	Th.	S.-nr	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	Inngår i areal [5]	Th.	S.-nr	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	Inngår i areal [5]	Th.	S.-nr	For-mål [3]	Brøk (teller) [4]	Inngår i areal [5]	Th.
1	N	25	B		13					25					37					49				
2	B	44	B		14					26					38					50				
3	B	36	B		15					27					39					51				
4	B	75	B		16					28					40					52				
5	B	35	B		17					29					41					53				
6	B	63	B		18					30					42					54				
7	B	114	B		19					31					43					55				
8	B	35	B		20					32					44					56				
9	B	94	B		21					33					45					57				
10					22					34					46					58				
11					23					35					47					59				
12					24					36					48					60				

Sum tellere: 521 = nevner: 521

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Pliktig medlemskap i sameiet.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameiebrøken innløses)
Stavanger ; 29.01.2001	Stein Bringeland for Experto AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Brnr	Frnr	Snr		
55	75		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9	Stavanger	kommune

Dato	Stempel og underskrift
29/2-01	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Noter:

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

TINGLYST
MAOS
- 1 FEB. 2001
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 3340

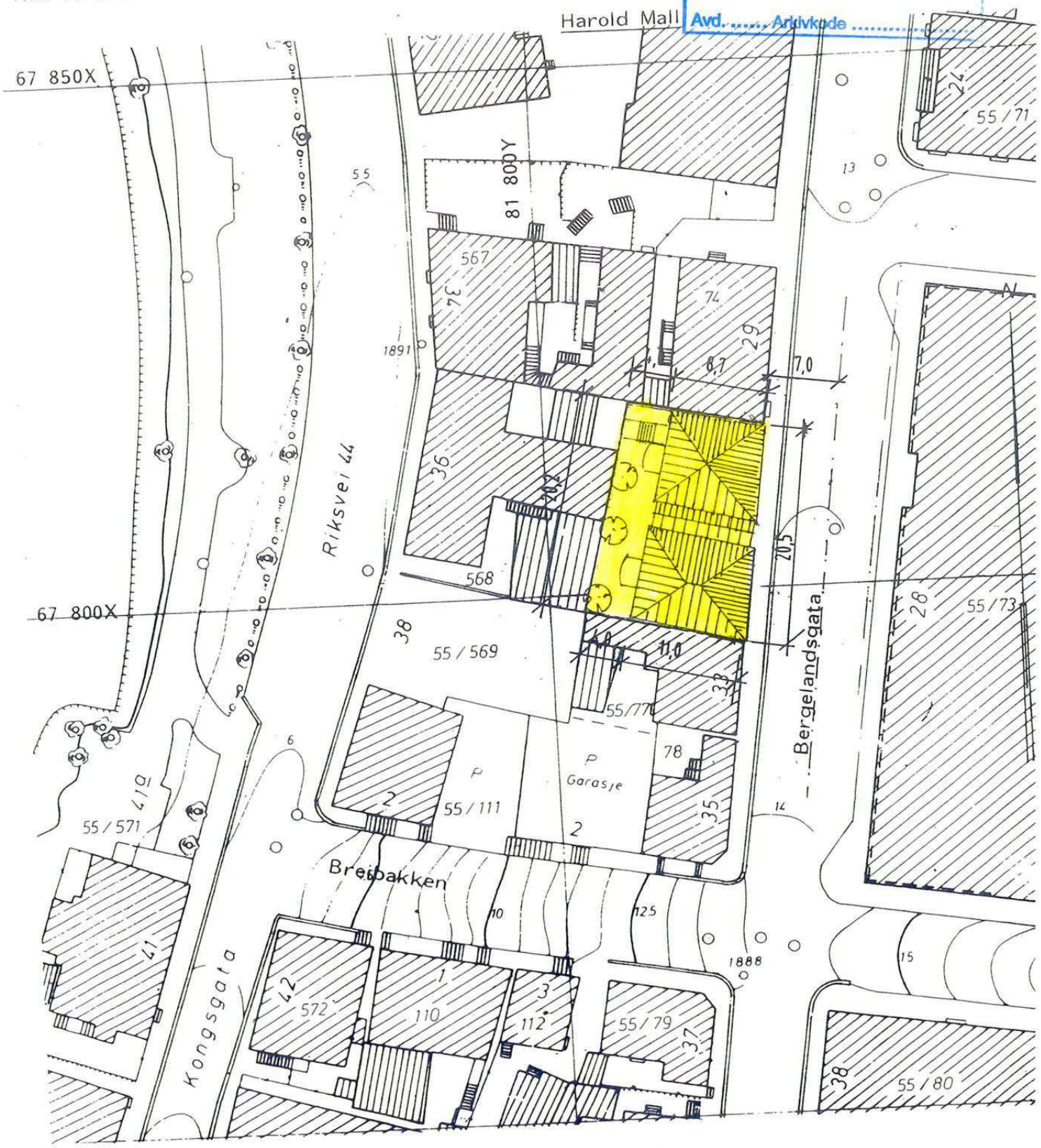
Byggekart over
Gnr. 55 Bnr. 75
(Bergelandsgata 31)
M=1:500 Ekv o,5m Areal=291m²
Kartref : P-16 IV

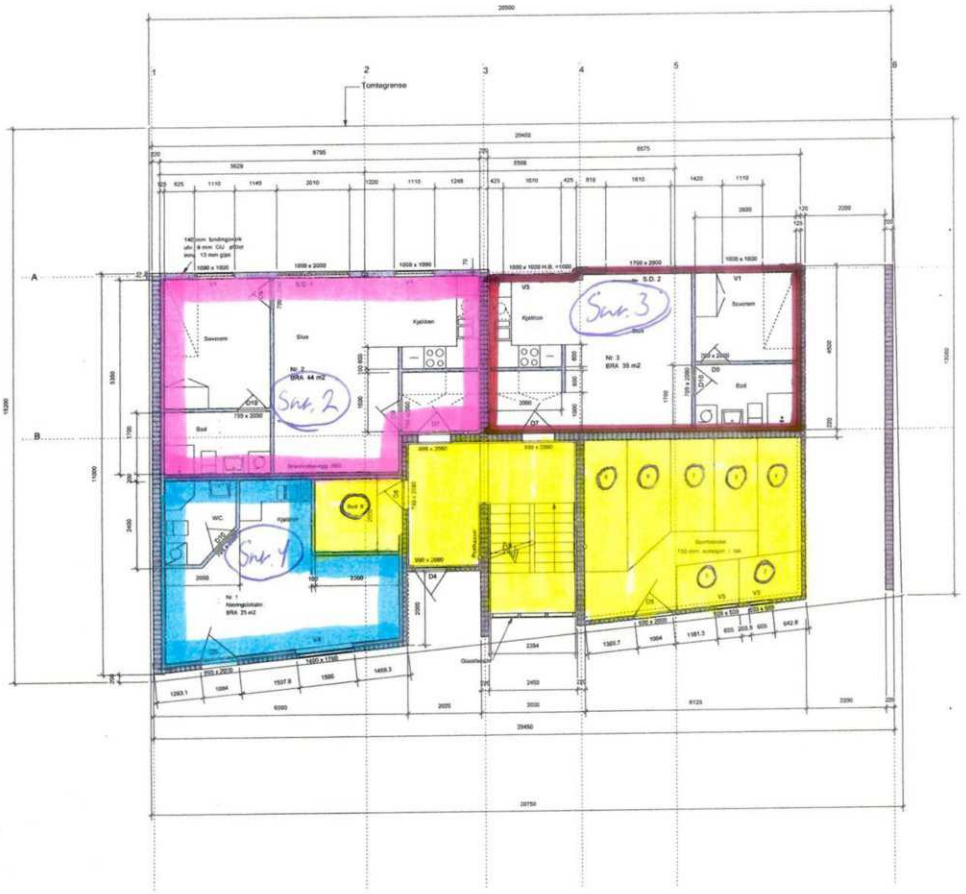
Hjemmelshaver : Jostein Lamo
55/77 : Jarl Pedersen
55/569 : Alo Aasland
55/568 : Jostein Lamo
55/567 : John P.Helland
55/74 : Van V.Nghia
55/71 : Baptistmenighet Stvgr.
55/73 : Bergelandsgata 30 A/S

Kommunalavdeling byutvikling
for oppmålingssjefen i stavanger 26.02.97

Nils A.Krohn

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 05 FEB. 2001
S.nr. 01/01572 J.nr. 006314/01
Avd. ..... Arkivkode .....

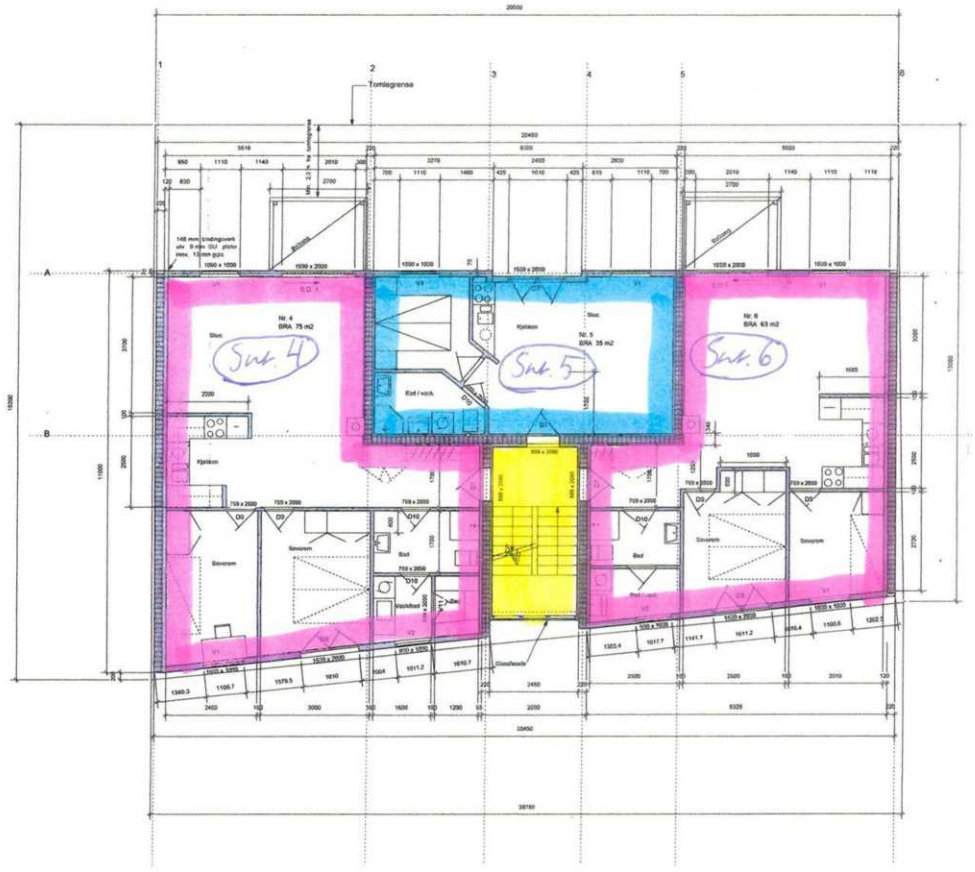




STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 05 FEB. 2001
S.nr. 21/01672 J.nr. 00634/01
Avd. ..... Arkivkode .....

D		Ny bolig	
C		Kjørgard	
B		Fjernet dør og vindu/dør	
A		Fjernet dør til bod	

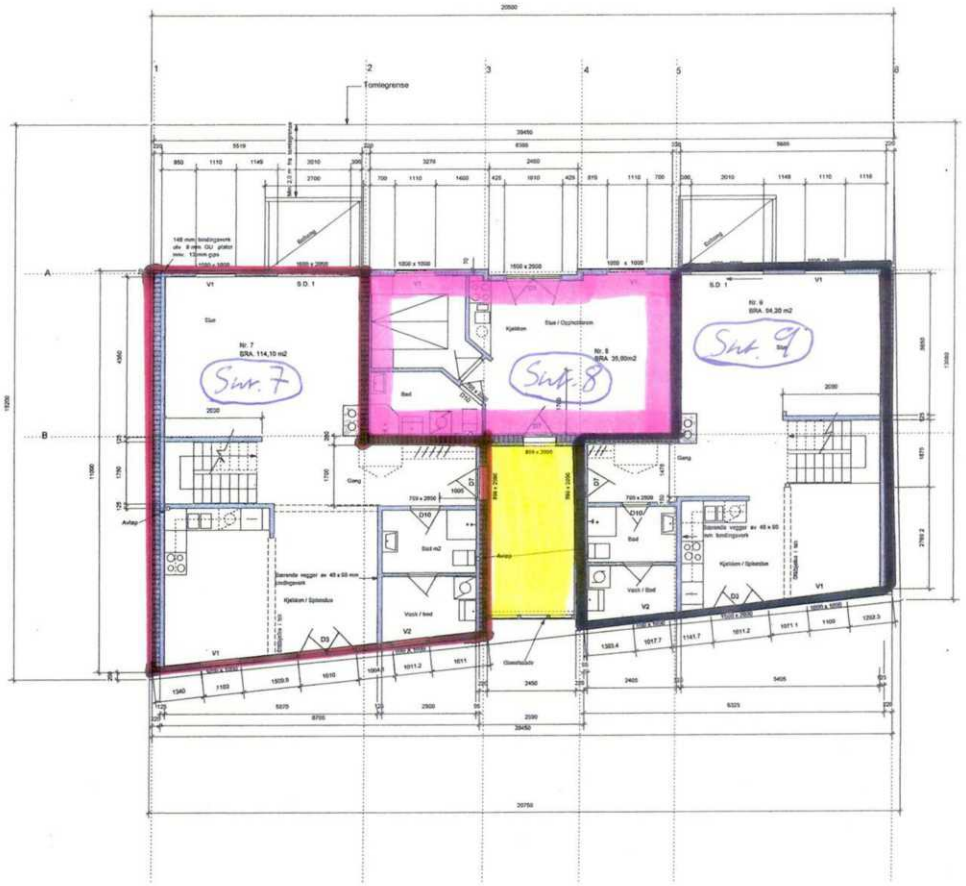
Borgjordsgata 31, Stavanger.		11.01.00 A.A
Plan 1 etasje		1 : 50
Pro Plan		99150 - 101 D



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 05 FEB. 2001
S.nr. 01/01572 J.nr. 00/6314/07
Avd. ..... Arkivkode .....

D	17.01.01	As built
C	01.09.00	Utvidet iht. anbudet
B	10.08.00	Korrigert
A	30.01.00	Tilbud iht. sj. møte/skisser
Rev.	Dato	Endring

Bergjolandsgate 31. Stavanger.	TEGNET AV	04.01.00 A.A
	KONTROLL AV	
Plan 2. etasje	SKAL	1 : 50
	TEGN. NR.	99150 - 102 D
Pro Plan		

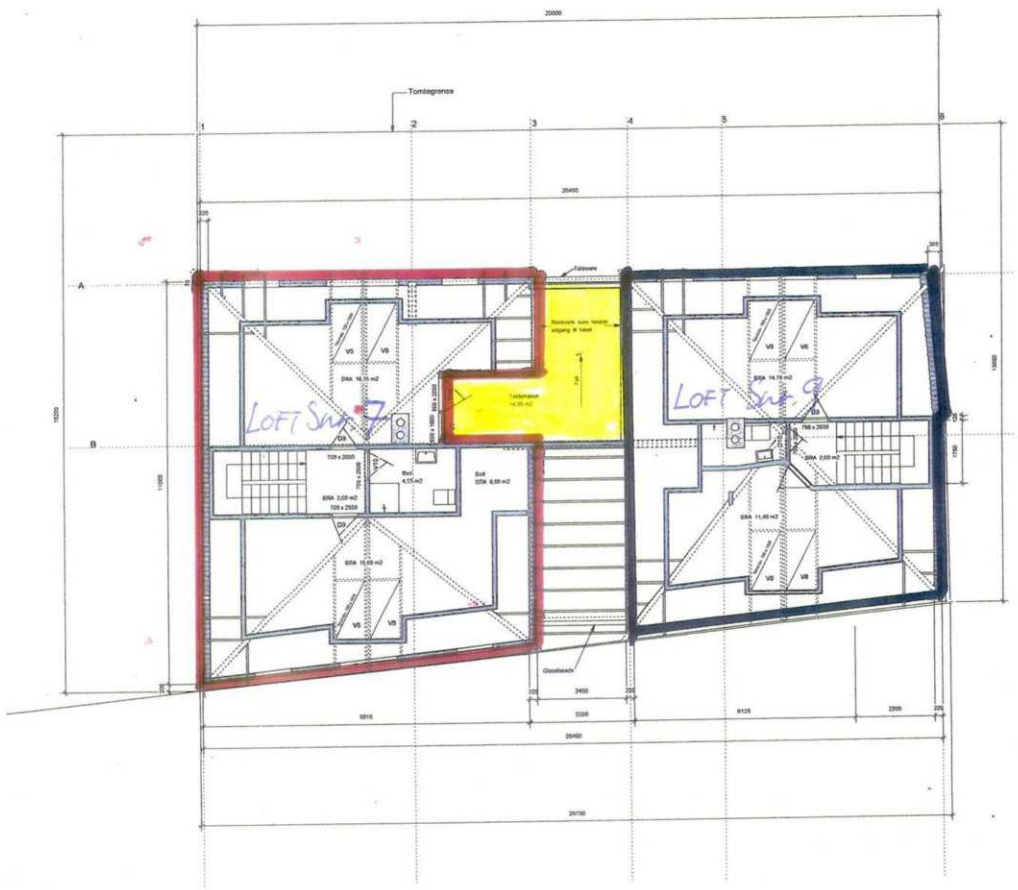


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 05 FEB. 2001
S.nr. 01/05732 J.nr. 00/63941/01
Avd. ..... Arkivkode .....

D	10.01.01	Re-tegnet
C	29.08.00	Justert, annet
B	19.06.00	Sjaktgodt
A	24.01.00	Prosjekt start- og sluttbehandling
Rev	Dato	Endring

Bergjelandsgata 31. Stavanger.	KONSEPT AV:	07.01.00 AA
	KONTROLL AV:	
Plan 3. etasje	M/L:	1 : 50
	TEGN NR:	99150 - 103 D

Pro Plan
Prosjekt Planlegging AS
Prosjekterende ingeniører
Arkitektgaten 2, 4006 Stavanger Tlf. +47 51 84 50 00 Fax. +47 51 84 50 71



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 05 FEB. 2001
Snr. 01/01572 J.nr. 006314/01
Avd. ..... Arkivkode .....

Rev	Dato	Endring
D	17.01.01	Av Solid
C	16.10.00	BRA anvist
B	10.08.00	Flytte trappehus Tjelmeøya
A	20.01.00	Frilufts mm. og rekkefølger

Bergjetsmdsgate 31.
Stavangsr.

Plan av loft

TEGNET AV: 10.01.00 AA
KONTROLL AV:
MÅL: 1 : 50
TEGN NR: 99150 - 104 D

Pro Plan

= Fellesarealer



Fasade mot vest.



Fasade mot øst

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 05 FEB. 2001
Saksnr. 01/01572 Jnr. 006314/01
Avd. ..... Arkivkode .....

A	17.01.01	Rekkverk for takterrasse	
Rev	Dato	Endring	Av

Borgjelandsgate 31. Stavanger.	TEGNET AV	17.02.00	A.A
	KONTROLL AV		
Fasader	MÅL	1 : 100	
	TEGN. NR	99150 - 110	A

Pro Plan
Prosjekt Planering as
Rådgivende ingeniør
Kirkegaten 5, N-0153 Oslo Tlf. +47 23 35 65 60
Fax. +47 23 35 60 70

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 55/75/0/6
Dato: 2026-06-02
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Bergelandsgata 31A

Nabolaget Bergjeland/Breiavatnet - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	3 min 0.2 km
Stavanger katedralskole 375 elever	5 min 0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Klubbgata Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	5 min 0.4 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

St. Svithun barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 0.6 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 0.9 km
Solvang barnehage (1-5 år) 83 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Byterminalen	4 min
Coop Extra Klubbgata	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Arkaden Torgterrassen	3 min
Vitusapotek Svanen - Stavanger	3 min
Verksgata Vinmonopol	5 min

SPORT

Storhaug skole	6 min
Kyviksmarka	7 min
ICON Stavanger	8 min
EVO Kannik	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bergelandsgata 31 A, 4012 Stavanger
Gnr. 55, Bnr. 75, Snr. 6, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260102

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Trym Bottolfs

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 924 62 246

E-post: trym.bottolfs@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.
