Haugesundsgata 11A, 4014 STAVANGER



PROPR.NO

Selger
Guro Fyllingen Johnsen
45889786

Prisantydning
3 050 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1103 Gnr. 52 Bnr. 639 Snr. 8

Lys og innbydende endeleilighet med sentral beliggenhet | Egen parkeringsplass i lukket anlegg | Installert elbillader

PRISANTYDNING
kr 3 050 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 70 238 kr

TOTALPRIS
kr 3 120 238 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 536 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 7 176 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
39kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 348kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2006

ENERGIKARAKTER
D

ENERGIFARGE
Gul



Velkommen til Haugesundsgata 11A!



Dette er en lys og fin endeleilighet på bakkeplan med stor terrasse. Inngang på baksiden.



Lun terrasse med privat atmosfære.



Plantegning.



Lys entré med innebygd skyvedørsgarderobe. God oppbevaringsplass til sko og yttertøy.



Store vindusflater som gir rikelig med dagslys til stue og kjøkken.



Rikelig med plass til både sofakrok og spisegruppe.



Åpen kjøkkenløsning gir en luftig romfølelse.



Stilrent kjøkken med hvite, nymalte fronter.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass.



Naturlig soneinndeling gjør det enkelt å møblere.



Detaljbilde sofakrok.



Detaljbilde sofakrok.



Blanding av naturlige farger og teksturer gir stuen en helhetlig og lun atmosfære.



Stuen har god plass til tv-benk.



Stuen er perfekt for både sosiale kvelder og rolige stunder i sofakroken.



Lekkert soverom med stor skyvedørsgarderobe.



Stilrent bad med fliser på vegger og gulv.



Badet leveres med servant, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Terrassen er en forlengelse av stuen, og kan nytes både på dagtid og kveldstid.



Her er det rikelig med plass til flere sittegrupper.

Om boligen

Velkommen til en lys, moderne og svært tiltalende endeleilighet i første etasje!

Leilighetsbygget er tegnet av arkitektene Helen & Hard og har et felles opparbeidet uteområde. Leiligheten har en god planløsning bestående av entré med innebygget garderobeplass og soverom med god skapplass. Romslig stue med eikeparkett på gulv, og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir god romfølelse. Fra stuen har du direkte utgang til din egen terrasse - perfekt for rolige morgener eller hyggelige kvelder.

Den åpne kjøkkenløsningen fra Norema med lyse fronter gir et stilrent preg, og sørger for god plass til både spisegruppe og sofakrok. Badet er flislagt med varmekabler og downlights for ekstra komfort, og hele leiligheten ble malt i moderne farger i 2025. I tillegg får du bod i kjeller og egen parkeringsplass i lukket anlegg med elbillader.

Her kan du flytte rett inn og nyte en kombinasjon av moderne komfort og praktiske løsninger!

Beliggenhet

Fra Haugesundsgata 11A bor du midt i hjertet av Stavanger Øst – et område som virkelig har funnet sin egen rytme. Her møter du en unik kombinasjon av bypuls, sjøliv og avslappet atmosfære. Bydelen har de siste årene fått et løft med nye møteplasser, restauranter og kulturarenaer, og er blitt et av de mest ettertraktede stedene å bo i Stavanger.

Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av tilbud som gjør hverdagen både enkel og inspirerende. Tou Scene og Stavanger Street Food gir bydelen et levende kulturliv, mens kafeer, restauranter, dagligvarebutikker og treningssentre ligger lett tilgjengelig. Her er alt tilrettelagt for et sosialt og urbant liv – samtidig som sjøen, turområdene og stillheten aldri er langt unna.

For den som liker friluft og badeliv, ligger både Badedammen og Godalen badeplass i behagelig gangavstand. Om sommeren er dette populære samlingspunkter, med strand, volleyballbane og turstier som slynger seg langs vannet i retning Lervig.

Stavanger Øst har utviklet seg til å bli en levende og inkluderende bydel med festivaler, konserter og aktiviteter året gjennom

Annet

Ta gjerne kontakt for privatvisning dersom tidspunkt for fellesvisning ikke skulle passe.
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Omkostninger

3 050 000 kr (Prisantydning)
70 238 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 120 238 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
78 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

89 990 kr (Omkostninger totalt)

---

3 210 228 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haugesundsgata 11 A, 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 639, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 02.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22520-1087 **Referansenummer:** VI1781

Foretak: STAVANGERTAKST AS **Takstingeniør:** Henning Bergevik **Vår ref:** Henning Bergevik

BOLIGTAKSERING StavangerTakst AS

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

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406

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

Eiendommen er overordnet i generelt god stand, med enkelte forhold som krever oppfølging. Tilstandsmerknader i rapporten reflekterer naturlig aldring, bruksslitasje og mindre mangler i utførelse. For mer detaljert informasjon henvises til vurderingene av de enkelte bygningsdelene.

Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle seksjonen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak (herunder konstruksjoner tilknyttet overliggende boenheter eller terrassearealer) , yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av sameiet.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av sameiet selv eller via sameiets vedlikeholdsplaner og protokoller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasseplatting med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Via sentralt anlegg
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon. På grunn av stålsvill har det ikke vært mulig å gjennomføre fuktmåling med protimeter i treverk. Inspeksjon er utført visuelt i åpningen, og det er ikke registrert synlige tegn til fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Alle hvitevarer er frittstående, ikke integrert.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon via kjøkkenhette og bad, med ventiler i yttervegger.
Plassert i kjøkkenbenk. Begrenset mulighet for inspeksjon, men utført med kar og Waterguard.
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

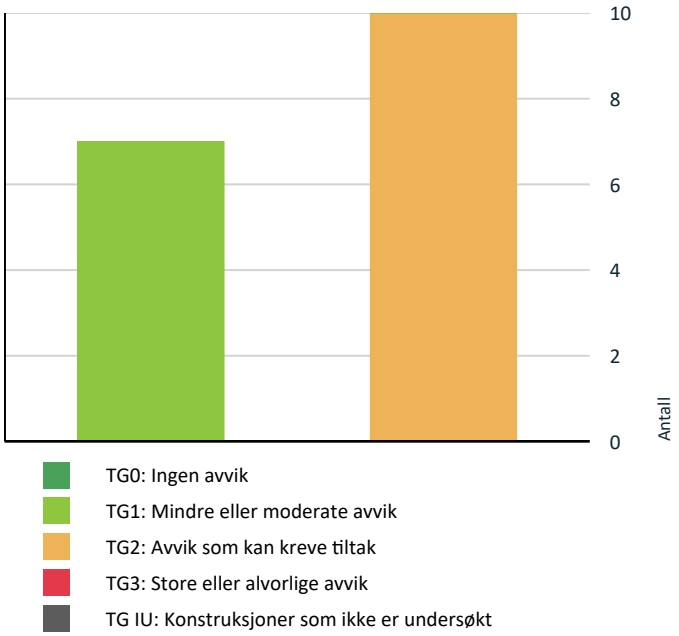
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduer bør kontrolleres, tørkes og behandles dersom det er mulig, for å forhindre ytterligere skade og forlenge levetiden.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Terrassedekket har utbredt grønske og overflateslitasje, noe som reduserer uttørkingsevnen, gir økt fuktopphold og medfører en glatt overflate.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten viser oppsvelling ved oppvaskmaskinen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduer bør kontrolleres, tørkes og behandles dersom det er mulig, for å forhindre ytterligere skade og forlenge levetiden.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer bør kontrolleres, tørkes og behandles for å forhindre ytterligere skade og forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råteskader og redusert funksjonsevne, noe som kan medføre behov for utskifting av vinduene.



Forhøyet fuktnivå i treverk.


Generell slitasje på vinduer.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Karmene og dørbladene bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forvitring og fuktskader.
Sprekker i treverket bør tettes, og dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Manglende utbedring kan føre til redusert levetid, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Manglende innfesting av sidelist.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Terrassedekket har utbredt grønske og overflateslitasje, noe som reduserer uttørkingsevnen, gir økt fuktopphold og medfører en glatt overflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassedekket bør rengjøres, tørkes og behandles med egnet overflatebehandling for å redusere grønske og overflateslitasje.
Dette vil bidra til å forhindre økt fuktopphold, redusere risikoen for glatte overflater og forlenge terrassens levetid.



Grønske på overflate.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Fliser må skiftes.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Sprekker i fliser og riss i fuger bør utbedres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen, spesielt i dusjsonen hvor det er økt risiko for fuktskader. Sprekker utenfor dusjsonen utgjør hovedsakelig et estetisk avvik, men bør likevel følges opp for å unngå videre forringelse.



Sprekk i flis utenfor dusjsone.



Sprekk i flis i dusjsone

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

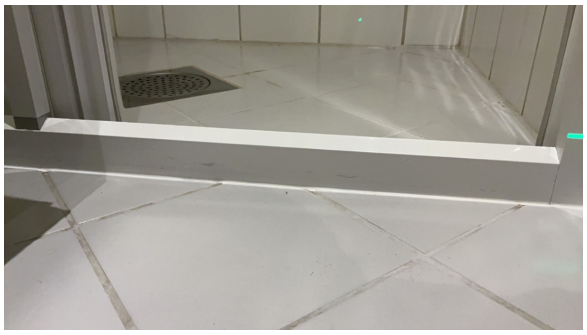
Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør utbedres riss og sprekker i flisfuger for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader over tid.

Høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel bør økes for å redusere risikoen for at vann renner ut av rommet ved lekkasje.

Glideskinnen for dusj bør vurderes fjernet eller endret slik at sluket ikke stenges ute, for å sikre at vannet ledes effektivt til sluk og unngå vannskader.



Glideskinne i dusj



Fuge som sprekker.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



Sluk i dusj med synlig membran under klemring.



Manglende tetting av gjennomføring i vegg.



Manglende tetting av gjennomføring i vegg.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Baderomsinnredningen bør vurderes skiftet ved senere oppgradering, da svelling og hengende dører kan forverres over tid og redusere funksjonalitet og levetid.


Svelling/skade på innredning.


Innredning som sveller.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Via sentralt anlegg

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon. På grunn av stålsvill har det ikke vært mulig å gjennomføre fuktmåling med protimeter i treverk. Inspeksjon er utført visuelt i åpningen, og det er ikke registrert synlige tegn til fukt.


Hulltaking i garderobe.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Alle hvitevarer er frittstående, ikke integrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten viser oppsvelling ved oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Benkeplaten bør utbedres med ny forsegling for å hindre videre oppfukting.
Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for ytterligere skade på benkeplaten, noe som kan redusere gjenstående brukstid.



Svelling under benkeplate.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



Synlig merket stoppekran.



Stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

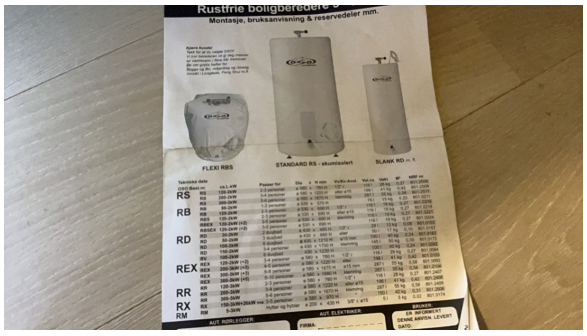
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via kjøkkenhette og bad, med ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Plassert i kjøkkenbenk. Begrenset mulighet for inspeksjon, men utført med kar og Waterguard.



Type varmvannsbereder



Waterguard under bereder.

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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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

Tilstandsrapport

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.
2006

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Installert ny måler.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

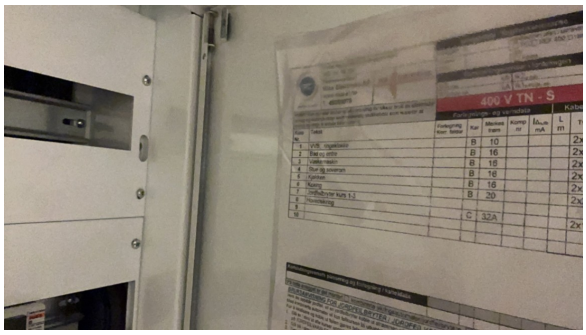
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

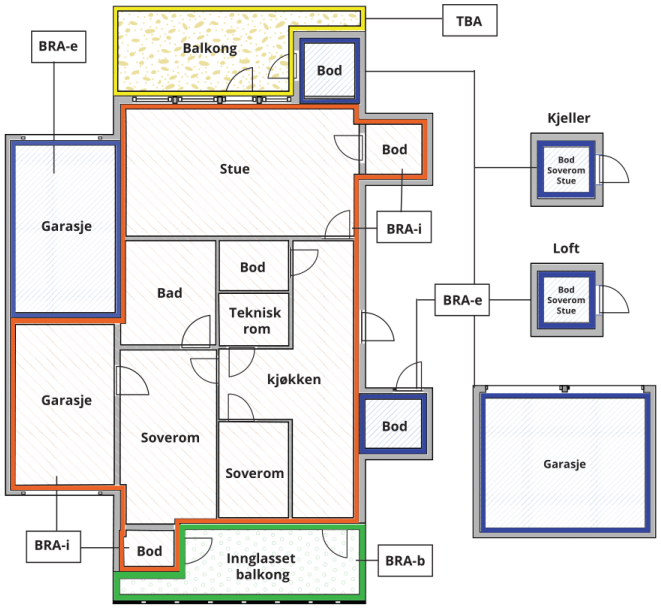
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	39	4		43	13
SUM	**39**	**4**			**13**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e er bod i parkeringsanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	39	4

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-rom er bod i parkeringsanlegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Henning Bergevik	Takstingeniør
	Guro Fyllingen Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	639		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haugesundsgata 11 A

Hjemmelshaver
Johnsen Guro Fyllingen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Haugsundsgata 11A har beliggenhet i Storhaug bydel i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig/kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkering og gangarealer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.01.2026	

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, branncelle 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 branntekniske 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

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Egenerklæring

Haugesundsgata 11A, 4014 STAVANGER

06 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugesundsgata 11A	Haugesundsgata 11A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten siden kjøp/overtagelse.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP562776

Informasjon om selger

Selger

Johnsen, Guro Fyllingen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved kjøp ble det påpekt en sprekk i en flis midt på veggen utenfor dusjen. Denne er fuget igjen.

Det ble oppdaget drypplekkasje under servant på bad, samt dårlig flush på toalett under befaring fra takstmann i desember 2025. Dette ble utbedret av faglært rørlegger et par dager etter. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt dusjbatteri og kran

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tidligere eier opplyste om at det ble instalert nytt dusjbateri og kran, da hun flyttet inn.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring av lekkasje under servant, samt utskifting av spyleknappsats og spyleventil på toalett.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Midbøe

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Styret i sameiet har opplyst om vann i garasjen på tidligere årsmøter. Det har slik jeg forstår blitt gjennomført utbedringer i forhold til dette. Det har ikke hatt påvirkning på bruk av garasjen.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle 24 leiligheter i sameiet fikk skiftet takhetter utvendig på ventilasjonsanlegg, samt rensing av ventilasjonskanalene. Arbeidet ble bestilt og utført gjennom styret i sameiet (styret har dokumentasjon på arbeidet)

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VentiFix

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er noen sprekker i fliser på bad.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det har blitt oppdaget feil i fordeling av felleskostnader, vedtak om retting fra og med 1 januar 2026. Dette har blitt gjennomført og resulterte i en lavere felleskostnad for denne leiligheten.

Lekkasje fra ventil på varmtvannsbereder på kjøkken. Skadene ble utbedret av faglærte, waterguard ble instalert og nytt parkettgulv ble lagt på kjøkken/stue.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57036027

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Johnsen, Guro Fyllingen	**2026-01-06**

Identification

bankID Johnsen, Guro Fyllingen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Johnsen, Guro Fyllingen	06/01-2026 22:40:18	BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Haugesundsgata 11A, 4014 STAVANGER har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET HAUGESUNDSGATEN 15

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn 3
1-1 Navn og opprettelse 3
1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap 3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 3
3 Rettslig råderett 4
4 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal 4
4-1 Rett til bruk 4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 4
4-3 Ordensregler 4
4-4 Enerett til bruk 5
5 Parkering 5
5-1 Sameiets parkeringsplasser 5
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l. 5
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 5
6 Vedlikehold 6
6-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt 6
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 7
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7
7-1 Felleskostnader 7
7-2 Betaling av felleskostnader 8
7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 8
7-4 Seksjonseiernes ansvar utad 8
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 8
8-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38 8
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 8
9 Styret og dets vedtak 8
9-1 Styret - sammensetning 8
9-2 Styrets oppgaver 8
9-3 Styrets beslutningsmyndighet 9
9-4 Representasjon og fullmakt 9
9-5 Forretningsfører 9
10 Årsmøtet 9
10-1 Myndighet 9
10-2 Tidspunkt for årsmøtet 9
10-3 Årsmøtets form 9

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet....9
10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte....9
10-6 Møteledelse og protokoll....10
10-7 Stemmerett og fullmakt....10
10-8 Beslutninger på årsmøtet....10
11 Elektronisk kommunikasjon....11
12 Inhabilitet og mindretallsvern....11
12-1 Inhabilitet....11
12-2 Mindretallsvern....11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Haugesundsgaten 15. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.03.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 53, bnr. 639 i Stavanger kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken, Dette medfører at 1320/1558 av grunneiendommen eies av boligseksjonen, mens 238/1558 eies av næringsseksjonene. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Hver boligseksjon består av en boenhet, samt rett til å disponere en bod og en parkeringsplass i byggets underetasje.

Næringsseksjonen omfatter næringslokaler, samt alt areal i underetasjen utover arealet til boder og parkeringsplasser for boligseksjonene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

4-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.

(2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs. sort, grått, hvitt og brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Det skal avholdes dugnad så ofte det er behov for det. Dugnad avholdes inntil to ganger i året, gjerne en gang for vårhalvåret og en gang for høsthalvåret. Styret kan velge å belønne de som deltar på dugnad med en godtgjørelse. Styret vedtar eventuell godtgjørelsessum.

4-4 Enerett til bruk

Hver boligseksjon har alene og hver for seg enerett til bruk av én bod i byggets underetasje. Bodene er fordelt ut med tilviste plasser.

Næringsseksjonen har enerett til bruk til det øvrige areal i garasjeanlegget som ikke er enten er tildelt boligseksjonene (bodene) eller de parkeringsplassene som er avsatt til boligseksjonenes bruk.

Enerettene gjelder frem til 2052.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer totalt 28 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 23 innendørs i Sameiets garasjeanlegg i byggets underetasje
- 5 utendørs på bakkeplan

Styret forvalter parkeringsplassene, og kan tildele plasser til boligseksjonseierne ut fra det styret anser som en hensiktsmessig fordeling. Styret skal søke å gi de boligseksjonseiere som har gjort private investeringer i ladeboks til el-bil en fortrinnsrett i eventuell tildelingen av fast parkeringsplass.

Styret kan innføre en rulleringsordning for parkeringsplasser når kapasiteten er full og den ene utendørs parkeringsplassen må tas i bruk i tildeling av parkeringsplass til boligseksjoner.

Så lenge parkeringskapasiteten ikke er full i garasjeanlegget, tilligger de fem utendørs parkeringsplassene næringsseksjonens bruk i næringens åpningstid. Utover ordinær åpningstid for næringsseksjonen kan disse parkeringsplassene benyttes som gjesteparkering for sameiets beboere.

Utover boligseksjonens nevnte rettigheter til parkering og bod, disponerer næringsseksjonen garasjeanlegget eksklusivt. Næringsseksjonen har enerett til bruk og utleie av parkeringsplassene og arealet som ikke er fordelt på boligseksjonene.

Seksjonseierne som bruker garasjeanlegget, skal dekke alle utgifter til drift og vedlikehold. Brukerne av den utvendige parkeringsplassen skal dekke alle utgifter til denne, herunder feiing og snømåking.

Dersom årsmøtet eller styret fatter beslutninger eller foretar andre faktiske eller rettslige disposisjoner som begrenser næringsseksjonens enerett ihht. vedtektene skal sameiet svare erstatning til eierne av næringsseksjonene for det økonomiske tap som dermed oppstår. Dersom partene ikke blir enige om erstatningsspørsmålet skal dette avgjøres ved ordinære domstoler.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en

parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk, herunder vindusruter.

(7) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(10) Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de- og remontere disse ved fasadetiltak.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle har regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt spesifikt i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, herunder vedlikehold av fasader
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig – eller næringsseksjonen.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Kostander til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

7-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger en eventuell nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

9-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 10-4 (1)

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet stemmer hver seksjon med sin sameierbrøk.
(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.
(3) Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

(2) Styret har egen styremail: haugesundsgaten@styretmitt.no

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Sameiet
Haugesundsgaten 15



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Haugesundsgaten 15.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 08.04.2025, kl. 18:00

Storhaug tannlegesenter

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Solskjerming på sameiets fasade

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Haugesundsgaten 15

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på 50 000 kr.

Dette fordeles internt mellom styret.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 50 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Solskjerming på sameiets fasade

Styret har mottatt en forespørsel om montering av solskjerming. I denne forbindelse vises det til vedtektene punkt 4-1 (4) om at alle tiltak på fasaden krever skriftlig søknad til styret før slike tiltak iverksettes. Dette gjelder også for solskjerming. For å sikre at det estetiske uttrykket til sameiet ivaretas, og at ansvaret knyttet til vedlikehold er avklart, så har styret satt opp følgende retningslinjer for godkjenning av søknader om solskjerming:

- Montering av solskjerming skal bekostes fullt ut av den enkelte seksjonseier. Dette omfatter også alt av etterfølgende drift og vedlikehold av solskjermingen. Dersom skader oppstår, f. eks der skjermingen blir ødelagt eller estetisk skjemmende, så skal seksjonseier utbedre denne omgående eller demontere denne. Ved eventuelt vedlikehold av sameiets fasade skal seksjonseiere demontere og remontere solskjermingen slik at sameiet kan gjennomføre vedlikehold uten hindringer av disse.
- For å sikre sameiets estetiske kvaliteter så skal solskjerming være av følgende type, merke og kvaliteter:
    - **Løsning med tanke på fargevalg og oppsett vil bli presentert på årsmøtet, hvis årsmøtet vedtar dette, vil den presenterte løsningen bli førende for andre som ønsker å sette opp solskjerming og vil deretter bli skrevet inn i dette punktet.**
- Den enkelte seksjonseier skal ved sin søknad skriftlig bekrefte at solskjermingen oppfyller de gjeldende føringer som er satt av styret.

Forslag til vedtak: Retningslinjer for solskjerming vedtas av årsmøtet

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen foreslår Magnhild Meltveit Kleppa som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen foreslår Roger Usken Nevestveit som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen foreslår

Leif Tore Sædberg som 1. vara

Malin Hjorteland som 2. vara

6.4 Valg av valgkomité

Styret foreslår gjenvalg av valgkomiteen.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		976 500	931 752	1 381 650
Innbetalt felleskostnader næring		167 160	159 504	244 390
Tilskudd	1	0	17 500	0
Andre driftsinntekter		1 330	0	0
Lading el-bil		12 667	12 912	11 800
Sum Inntekter		**1 157 657**	**1 121 668**	**1 637 840**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	57 050	45 640	57 140
Forretningsførerhonorar		78 540	74 940	82 600
Tilleggstjenester forretningsfører		17 953	14 250	16 150
Revisjonshonorar	3	9 958	9 169	10 150
Vaktmestertjenester		85 591	81 672	87 800
Drift og vedlikehold	4	315 153	403 472	500 000
TV og/eller internett		28 512	28 512	28 500
Renovering	5	0	253 722	0
Forsikringer		365 725	240 352	435 200
Energi/strøm		32 450	26 096	30 000
Administrasjonskostnader		7 409	5 276	8 200
Sum kostnader		**998 339**	**1 183 100**	**1 255 740**
Driftsresultat		**159 318**	**-61 432**	**382 100**
Finansielle poster				
Renteinntekter		8 660	7 961	4 800
Rentekostnader		166 176	131 236	149 100
Netto finanskostnader		**157 516**	**123 275**	**144 300**
Resultat	**6**	**1 802**	**-184 707**	**237 800**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 930	44 594
Forskuddsbetalte kostnader		72 596	124 535
Andre fordringer		3 212	813
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		264 029	62 889
Sum omløpsmidler		**345 767**	**232 831**
SUM EIENDELER		**345 767**	**232 831**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-2 081 340	-2 083 141
Sum egenkapital	**7**	**-2 081 340**	**-2 083 141**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	2 333 341	2 151 340
Sum langsiktig gjeld		**2 333 341**	**2 151 340**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 293	7 446
Leverandørgjeld		76 696	116 057
Påløpne renter		1 747	1 556
Annen kortsiktig gjeld		3 030	39 573
Sum kortsiktig gjeld		**93 766**	**164 632**
Sum gjeld		**2 427 107**	**2 315 972**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**345 767**	**232 831**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Magnhild Meltveit Kleppa	Rawaz Aziz	Fredrik Kjellevold
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Tilstandsvurdering Husbanken	**0**	**17 500**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	50 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640
Sum personalkostnader	**57 050**	**45 640**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	21 263	16 260
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	224 033	305 180
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 554	5 927
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	160
6730 Honorar for teknisk rådgivning	19 200	37 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	33 103	38 444
Sum	**315 153**	**403 472**

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Beslag	0	253 722
Vannlekkasjer	0	0
Overflatebehandling	0	0
Sum	**0**	**253 722**

Note 6 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**1 802**	**-184 707**
Opptak av lån	2 510 000	0
Avdrag på lån	-2 327 999	-182 316
Endring arbeidskapital	**183 803**	**-367 023**
Omløpsmidler	**345 767**	**232 831**
Kortsiktig gjeld	**93 766**	**164 632**
Arbeidskapital	**252 002**	**68 199**

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	-144 842	38 139	-182 981
Sameiekapital, seksjonseiere	-1 936 498	-36 337	-1 900 161
Sum Egenkapital	**-2 081 340**	**1 801**	**-2 083 141**

Sameiet har per 31.12 negativ egenkapital på grunn av store kostnader til bygningsmessig vedlikehold, kostnaden er finansiert med låneopptak. Fremtidig driftsoverskudd og nedbetaling av sameiets lån vil redusere den negative egenkapitalen fremover. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	
Lånenummer:	**16368358057**	**16366485612**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	6.85 %	6.85 %
Beregnet innfridd:	30.09.2032	19.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 510 000	2 380 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 151 340
Avdrag i perioden:	176 659	2 151 340
Opptak i perioden:	2 510 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 333 341**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	971 362	0

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Totalt
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	976 500	0	976 500
Innbetalt felleskostnader næring	0	167 160	167 160
Andre driftsinntekter	1 330	0	1 330
Lading el-bil	10 732	1 936	12 667
Sum Inntekter	**988 562**	**169 096**	**1 157 657**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	48 333	8 717	57 050
Forretningsførerhonorar	66 539	12 001	78 540
Tilleggstjenester forretningsfører	15 264	2 689	17 953
Revisjonshonorar	8 436	1 522	9 958
Vaktmestertjenester	72 512	13 078	85 591
Drift og vedlikehold	282 854	32 299	315 153
TV og/eller internett	28 512	0	28 512
Forsikringer	309 842	55 883	365 725
Energi/strøm	27 491	4 958	32 450
Administrasjonskostnader	6 277	1 132	7 409
Sum kostnader	**866 060**	**132 280**	**998 339**
Driftsresultat	**122 502**	**36 816**	**159 318**
Finansielle poster			
Renteinntekter	7 337	1 323	8 660
Rentekostnader	166 176	0	166 176
Netto finanskostnader	**158 839**	**-1 323**	**157 516**
Resultat	**-36 337**	**38 139**	**1 802**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Haugesundsgaten 15.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Haugesundsgaten 15

Styreleder	Magnhild Meltveit Kleppa (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Fredrik Kjellevold (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Rawaz Aziz (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Haugesundsgaten 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Haugesundsgaten 15 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og Avdelingsregnskap som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: KKZU1-7NUV2-BET6G-RFNB7-8UCF4-UY6OQ

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KKZU1-7NUV2-BET6G-RFNB7-8UCF4-UY6OQ

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 12:47:36 UTC

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 12:47:36 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: KKZU1-7NUV2-BET6G-RFNB7-8UCF4-UY6OQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Haugesundsgaten 15

Sameiet Haugesundsgaten 15 ligger i Stavanger kommune og består av 25 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 990811229.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Magnhild Meltveit Kleppa
Styremedlem, Fredrik Kjellevold
Styremedlem, Rawaz Aziz
Varamedlem, Roger Usken Nevestveit
Varamedlem, Lene Fjermestad

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har vært avholdt 10 styremøter, av disse 2 digitale.
36 saker er behandlet.

Arrangementer:

Styret arrangerte beboertreff på Bravo i Pedersgata 71 med 12 deltakere og dugnad 6. juni med 11 deltakere.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Gått grundig inn i Bates forslag til flerårig vedlikeholdsplan og prioritert nøye.
- Fulgt opp vedtaket om å foreta el-kontroll.
- Tettet kablene ved el- tavlen.
- Behandlet spørsmål fra Stavanger kommune om henting av hageavfall
- Gjort en aktiv innsats for å redusere forsikringspremien.
  (Den er i stedet overraskende nok økt ytterligere).
- Arbeidet systematisk for å sikre sameiet en økonomisk buffer, herunder gjort vedtak om et låneopptak på 400.000 kr og en kraftig økning i fellesutgiftene på 41,5 % fra 1.januar 2025.
- Installert ny tank ved inntaket til hovedkranen.
- I forbindelse med hovedprioriteringene, tatt initiativ til tre møter med Bate.
- Inngått avtale med Ventifix om nye takhetter.
- Sendt ut 2 infoskriv til seksjonseierne.
- Styret har også i år fulgt opp en rekke saker mellom enkeltseksjonseiere og styret, f.eks. installering av elbillader, lekkasjer, ansvar ved skifte av røykvarslere og mer.

Styrets planer fremover

- Følge opp vedtaket om nye takhetter for kjøkkenvifter og ventilasjon. Utføring i mars.
- Følge opp øvrige punkter i vedlikeholdsplanen.
- Være tilgjengelig for beboere når noe oppstår.
- Innhente alternative forsikringstilbud.
- Følge nøye med på økonomien.
- Arrangere beboertreff og dugnad.

Forsikringsavtale

Sameiet Haugesundsgaten 15 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562776.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Haugesundsgaten 15 tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Storhaug tannlegesenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Magnhild Meltveit Kleppa ble valgt til møteleder og Silje Egeli ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Leif Bru ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 9 seksjoner representert med en brøk på 749 av totalt 1558.

Dessuten møtte Silje Egeli fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 50 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Solskjerming på sameiets fasade

Saksmelder presenterte saken og mulige løsninger for fargevalg og oppsett av solskjerming. Etter litt diskusjon ble det enighet om at alternativ med lysegrå duk og hvite stammer var den beste løsningen for å sikre sameiets estetiske kvaliteter. Saksmelder vil i etterkant av årsmøtet gi styret informasjon om fargekode og lignende.

Retningslinjene ble tatt til votering.

Vedtak:
Følgende retningslinjer for solskjerming ble vedtatt av årsmøtet:

- Montering av solskjerming skal bekostes fullt ut av den enkelte seksjonseier. Dette omfatter også alt av etterfølgende drift og vedlikehold av solskjermingen. Dersom skader oppstår, f. eks der skjermingen blir ødelagt eller estetisk skjemmende, så skal seksjonseier utbedre denne omgående eller demontere denne. Ved eventuelt vedlikehold av sameiets fasade skal seksjonseiere demontere og remontere solskjermingen slik at sameiet kan gjennomføre vedlikehold uten hindringer av disse.
- For å sikre sameiets estetiske kvaliteter så skal solskjerming være av følgende type, merke og kvaliteter:
    - Solskjerming skal ha hvite stammer og lysegrå duk. Styret må kontaktes for å få oppgitt fargekode og mer detaljert informasjon.
- Den enkelte seksjonseier skal ved sin søknad skriftlig bekrefte at solskjermingen oppfyller de gjeldende føringer som er satt av styret.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteens innstilling var Magnhild Meltveit Kleppa som leder, men for en periode på 1 år.

Vedtak:
Magnhild Meltveit Kleppa ble valgt til leder for 1 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling var Roger Usken Nevestveit som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Roger Usken Nevestveit ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling var følgende:

Leif Tore Sædberg som 1. vara

Malin Hjorteland som 2. vara

Vedtak:
Leif Tore Sædberg og Malin Hjorteland ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Rune Vik og Leif Tore Sædberg utgjør boligselskapets valgkomité.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Magnhild Meltveit Kleppa, valgt for 1 år i 2025

Styremedlem : Fredrik Kjellevold, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Roger Usken Nevestveit, valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Leif Tore Sædberg, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Malin Hjorteland, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Stavanger, 08.04.2025

Protokoll for Sameiet Haugesundsgaten 15

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnhild Meltveit Kleppa (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Leif Bru (sign.)	25.04.2025

Ordensregler for Sameiet Haugesundsgaten 15

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering
Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Grilling med kullgrill er forbudt grunnet brannsikkerhet og sjenanse.
Grilling med elektrisk – og gassgrill er tillatt.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Haugesundsgata 11A, 4014 STAVANGER har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1917/900423-1/102	**FRADELINGSDOKUMENT**
19.12.1917	OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE
1955/2045-2/102	**REGISTRERING AV GRUNN**
03.06.1955	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1103 GNR:53 BNR:198
2005/7491-1/102	**SAMMENSLÅING**
19.05.2005	DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1103 GNR:53 BNR:329
2006/4686-1/102	**SEKSJONERING**
15.03.2006	OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 1 FORMÅL: Næring SAMEIEBRØK: 238/1558 SNR: 2 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 64/1558 SNR: 3 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 61/1558 SNR: 4 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 75/1558 SNR: 5 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 99/1558 SNR: 6 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 65/1558 SNR: 7 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 60/1558 SNR: 8 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 39/1558 SNR: 9 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 39/1558 SNR: 10

FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 39/1558
SNR: 11
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 39/1558
SNR: 12
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 63/1558
SNR: 13
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 39/1558
SNR: 14
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 39/1558
SNR: 15
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 81/1558
SNR: 16
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 54/1558
SNR: 17
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 61/1558
SNR: 18
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 46/1558
SNR: 19
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 46/1558
SNR: 20
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 44/1558
SNR: 21
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 44/1558
SNR: 22
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 78/1558
SNR: 23
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 44/1558
SNR: 24
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 44/1558
SNR: 25
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 57/1558
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og snr. 25

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 52, Bruksnummer 639, Seksjonsnummer 8 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.01.2026 kl. 08.08
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.01.2026 kl. 08.08

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/802036-1/200 01.07.2021 09:41

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 230 000
Omsetningstype: Fritt salg
JOHNSEN GURO FYLLINGEN
FØDT: 28.10.1996
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1959/2846-1/102 20.08.1959

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 639

1999/12747-2/102 07.09.1999

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
DET SKAL IKKE LAGRES ELLER OMSETTES MOTORDRIVSTOFF FRA ANDRE
OLJESELSKAPER ENN AS NORSKE SHELL I EN PERIODE PÅ 10 ÅR.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 639

2006/1211-1/102 20.01.2006

ERKLÆRING/AVTALE
Med flere bestemmelser
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 52 BNR: 639

2021/802037-1/200 01.07.2021 09:41

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 230 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2006/4686-1/102 15.03.2006 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1558
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og snr. 25

2019/1126526-1/200 25.09.2019 21:00 **RESEKSJONERING**
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/1558
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Haugesundsgata 11A, 4014 STAVANGER har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

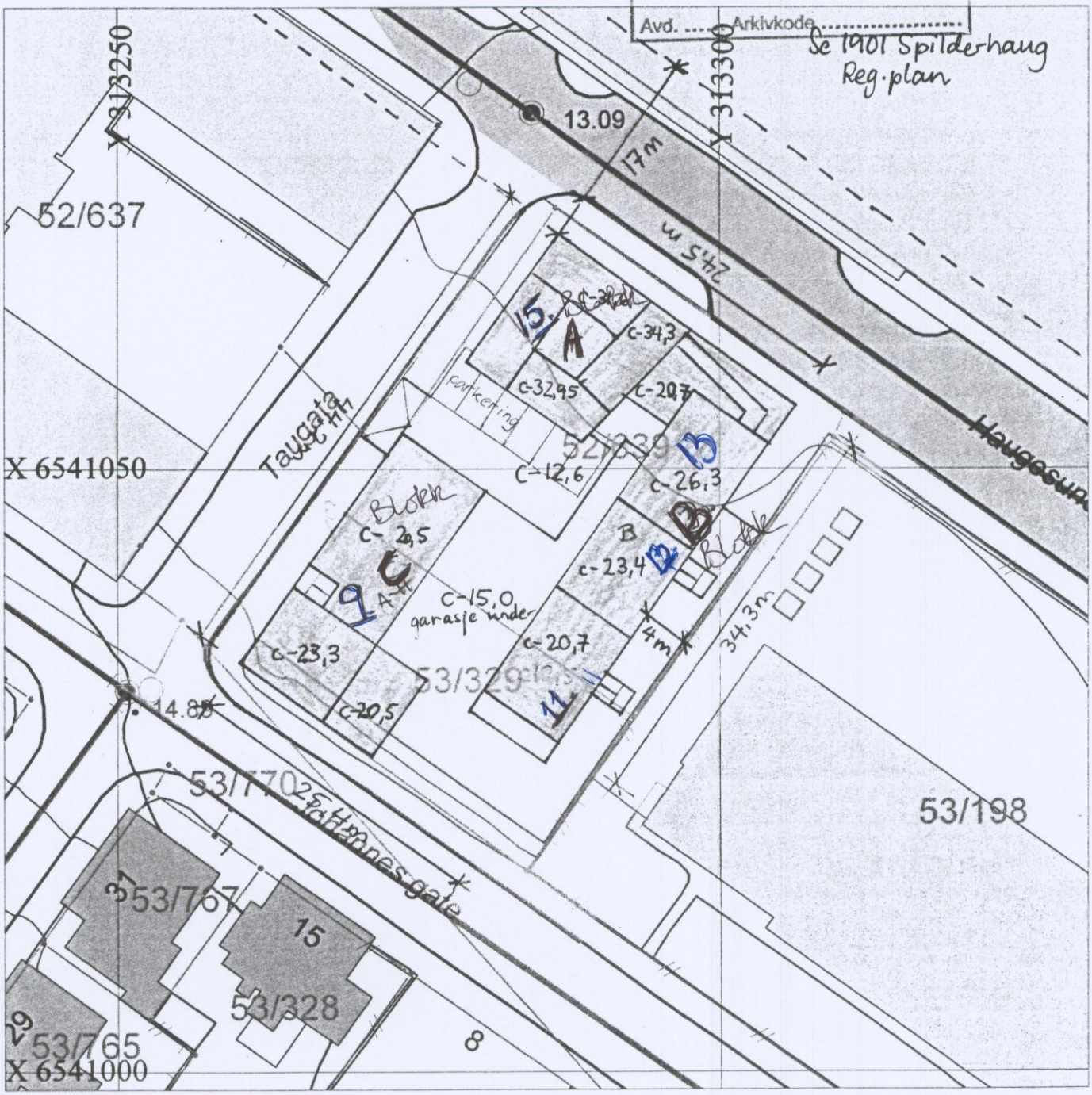
Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

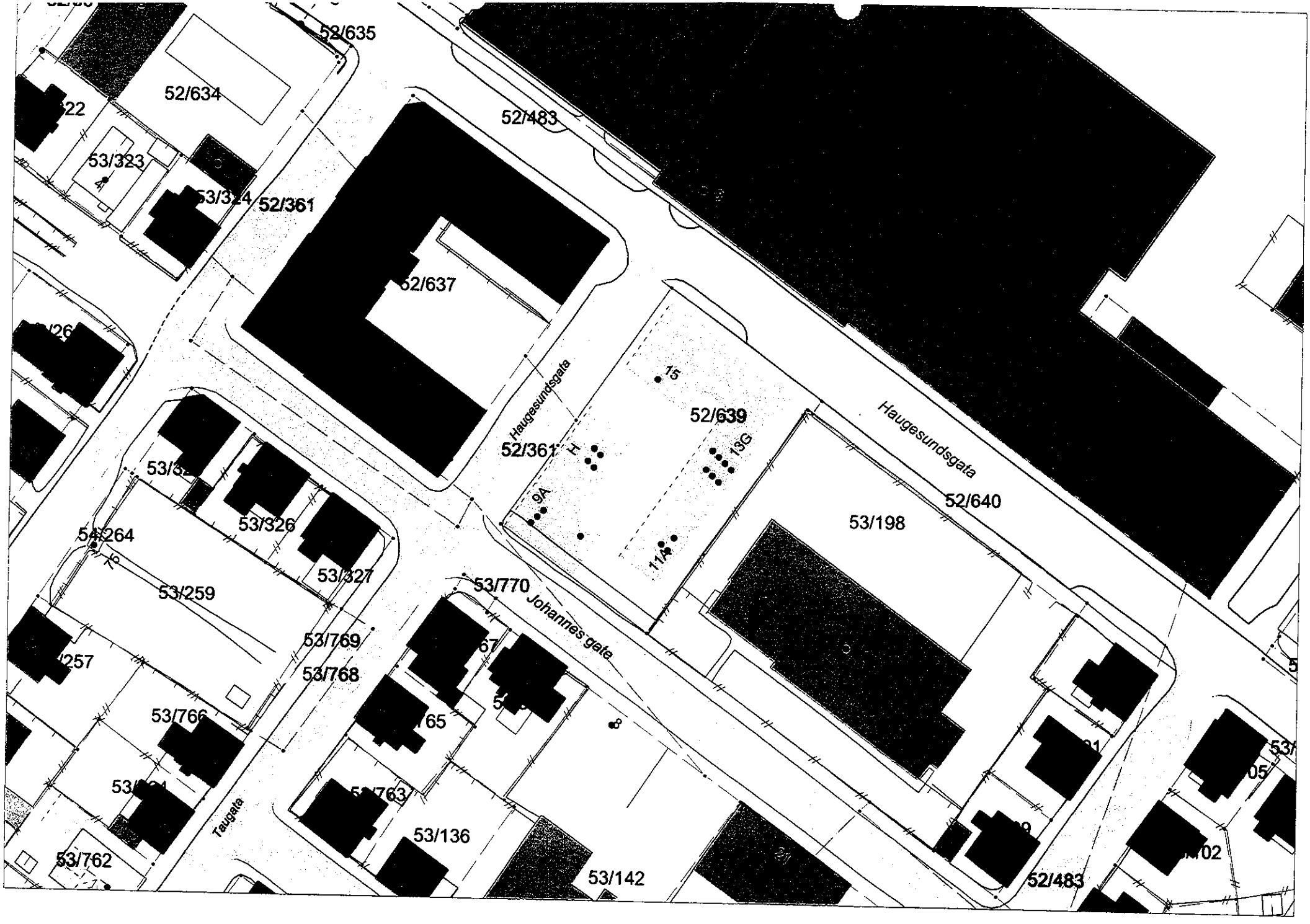
Byggekart over:

Gnr.:	52 og 53	Målebrev koordinatbestemt:	Nei
Bnr.:	639 og 329		
Adresse:	Haugesundsgata 15	Naboliste vedlegges.	Disse skal følge
Areal:	898 + 450 m²	byggesøknaden.	
Hjemmelshaver:	Husebø Eiendom AS		
		Symbolforklaring vedlegges.	
Målestokk:	1:500	Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.	
Kommunalavdeling byutvikling		Høydegrunnlag: NN 1954.	
Oppmålingsavdelingen,	09/03/04		

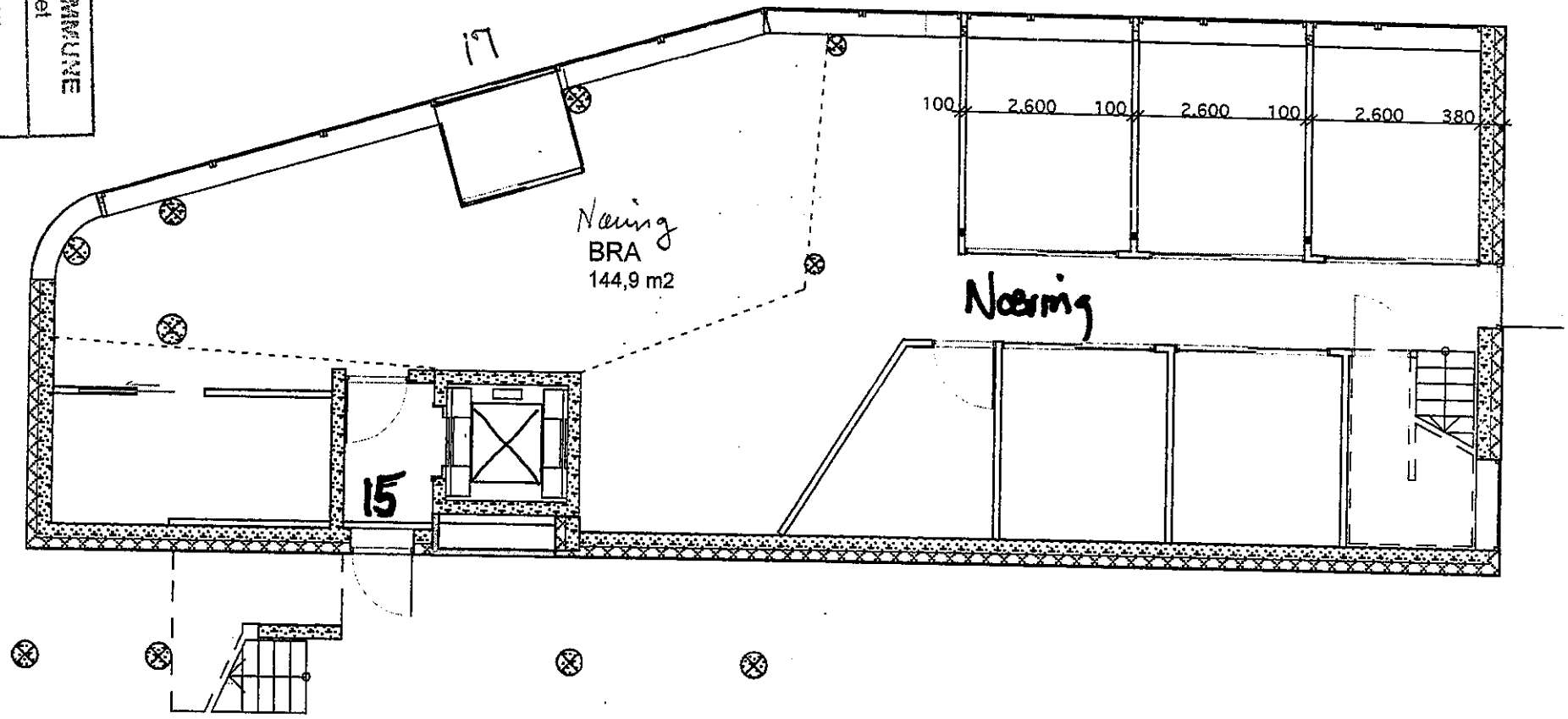
Seri Tveit
Seri Tveit

Sentralarkivet
Dato:
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode.....




52/635
52/634
52/483
53/323
52/361
52/637
52/639
Haugesundsgata
15
13G
9A
11A
52/640
53/198
53/326
53/327
53/259
53/769
53/768
53/770
Johannes gata
53/766
53/765
53/763
53/136
53/142
53/762
Taugata
52/483

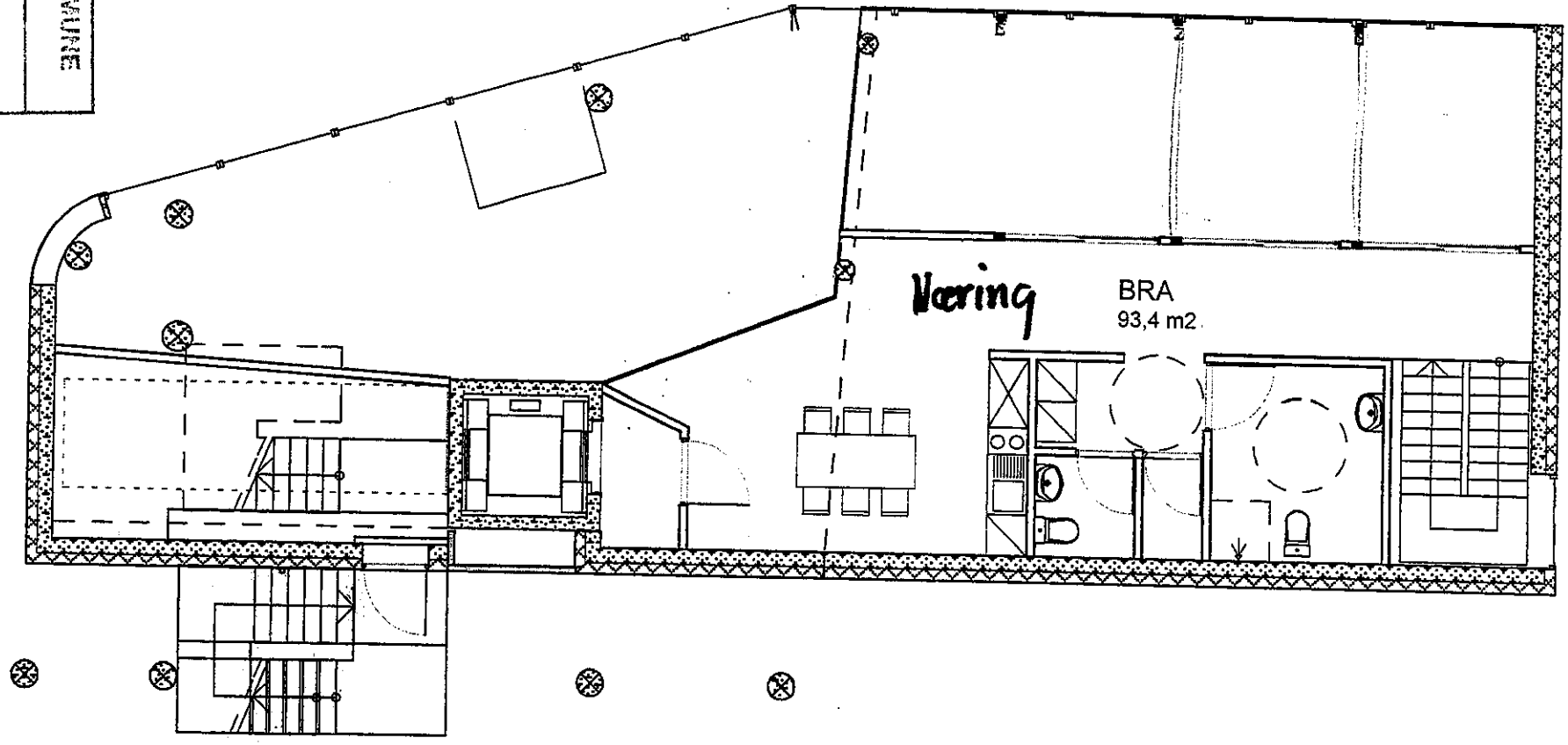
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 JUNI 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



U - etasje

PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**	Helen & Hard AS Vindmøllebakken 2 4012 Stavanger
PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***	tlf. 51 55 43 70 Fax 51 55 43 79 hha@hha.no
TEGNING:	DATO: 17.06.05

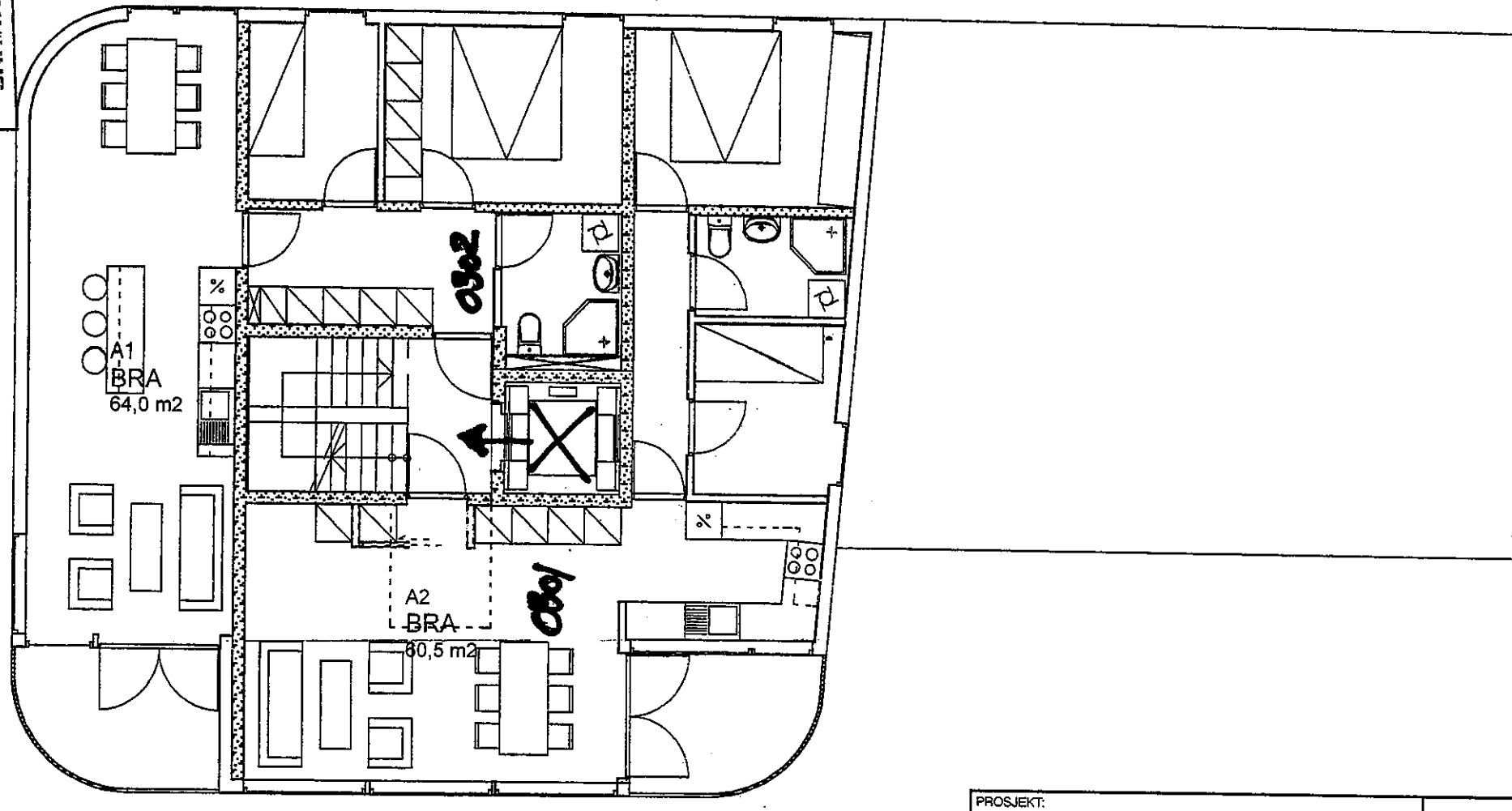
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 JUNI 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



1.

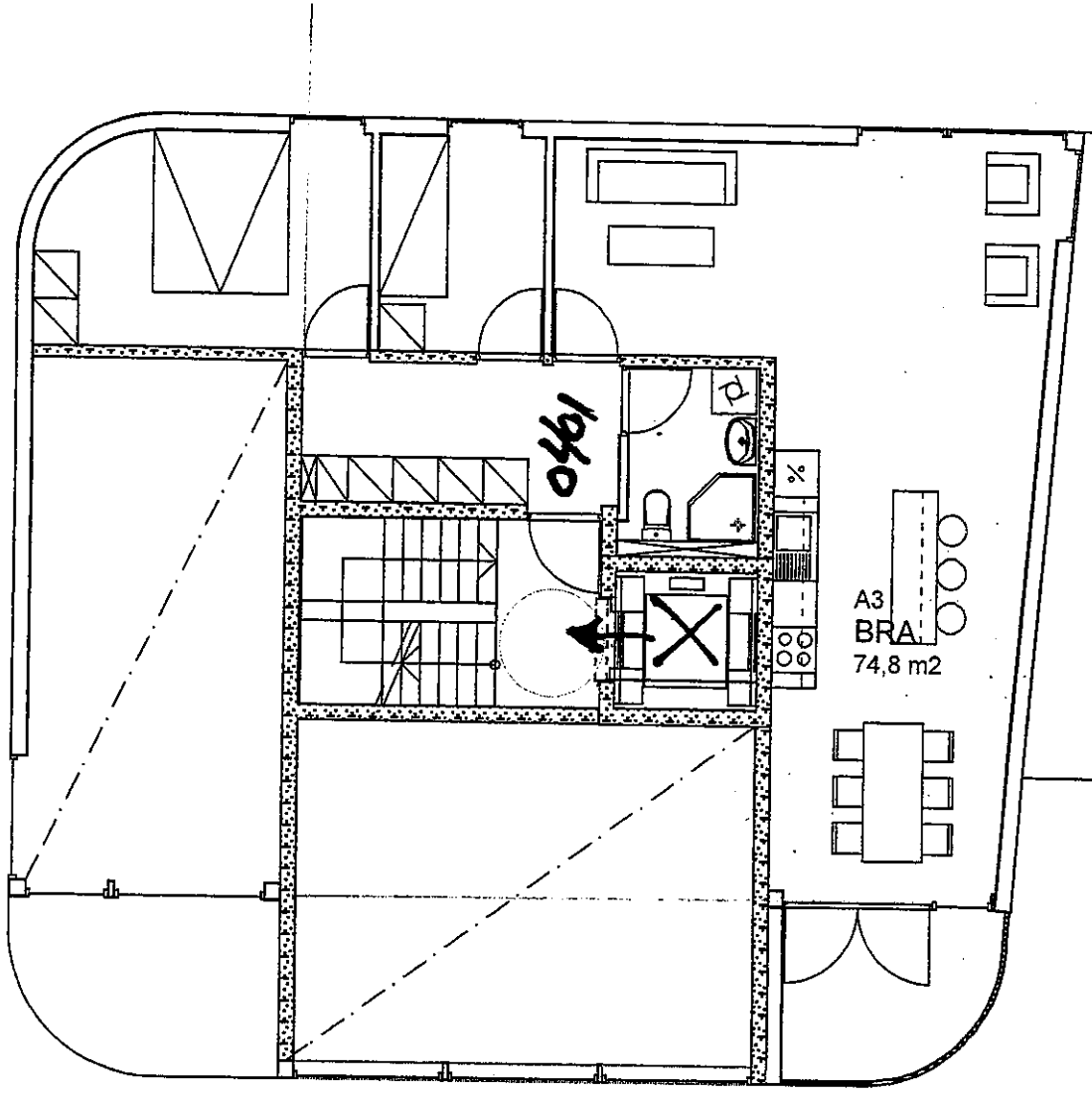
PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**	Helen & Hard AS Vindmøllebakken 2 4012 Stavanger
PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***	tlf. 51 55 43 70 Fax. 51 55 43 79 hha@hha.no
TEGNING:	DATO: 17.06.05

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 JUNI 2005
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



2. 142 m²

PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**	Helen & Hard AS Vindmøllebakken 2 4012 Stavanger tlf. 51 55 43 70 Fax. 51 55 43 79 hha@hha.no
PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***	
TEGNING:	DATO: 17.06.05



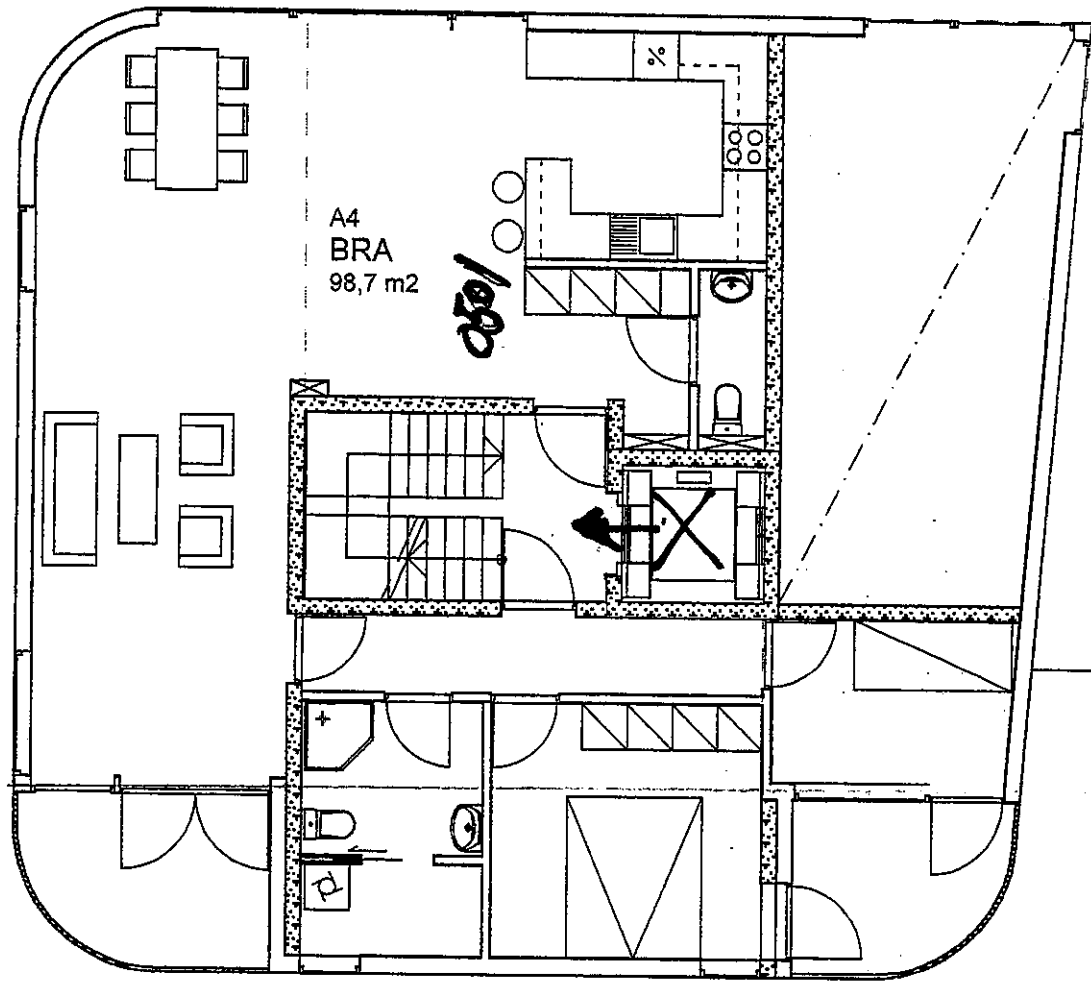
93 -12 +9 = 90

3.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 Juni 2005
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**	Helen & Hard AS Vindmøllebakken 2 4012 Stavanger
PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***	tlf. 51 55 43 70 Fax. 51 55 43 79 hha@hha.no
TEGNING:	DATO: 17.06.05

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 ...
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

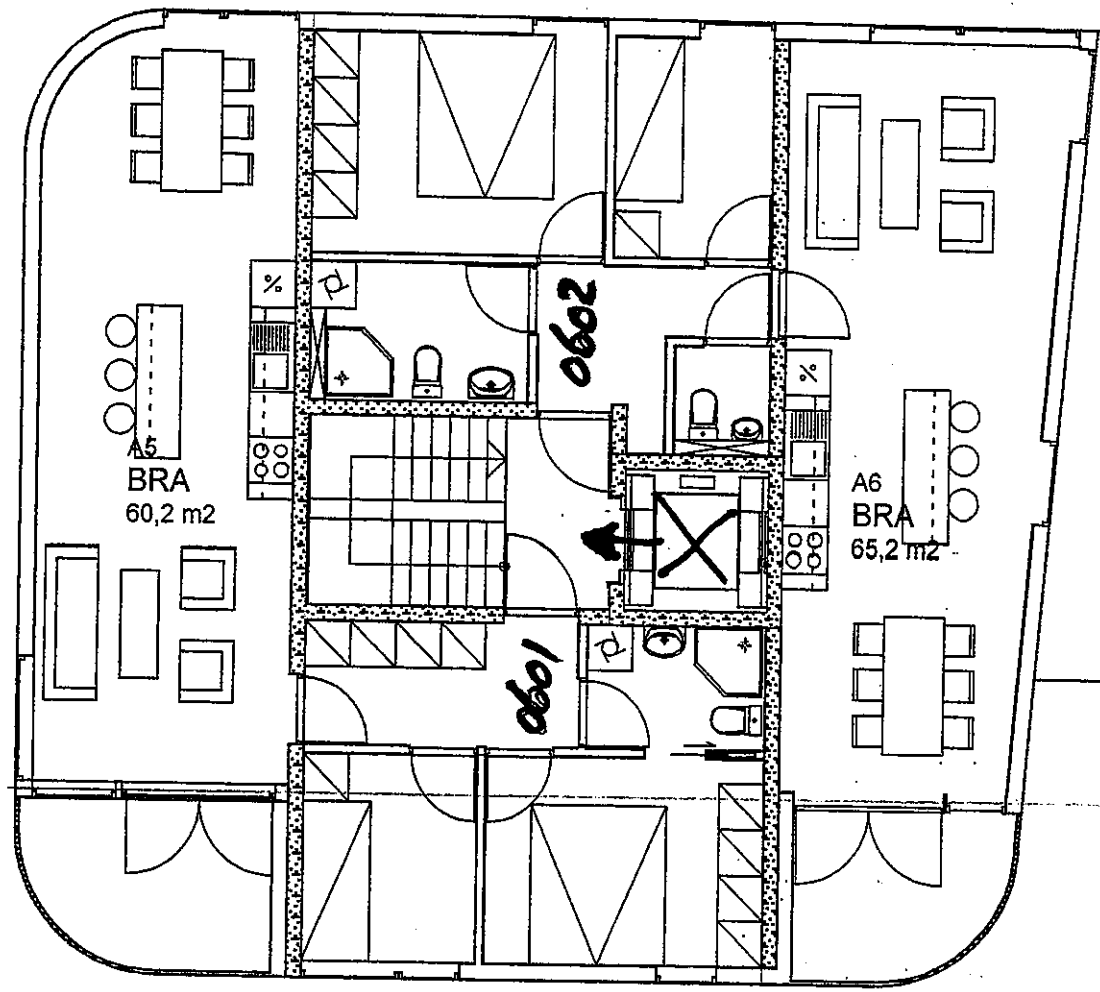


94 + 12 + 7 = 113 m²

4.

PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**	Helen & Hard AS Vindmøllebakken 2 4012 Stavanger tlf. 51 55 43 70 Fax. 51 55 43 79 hha@hha.no
PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***	
TEGNING:	DATO: 17.06.05

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 JUN 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



126 + 12 = 138

5

PROSJEKT:
HAUGESUNDSGATE 15-16

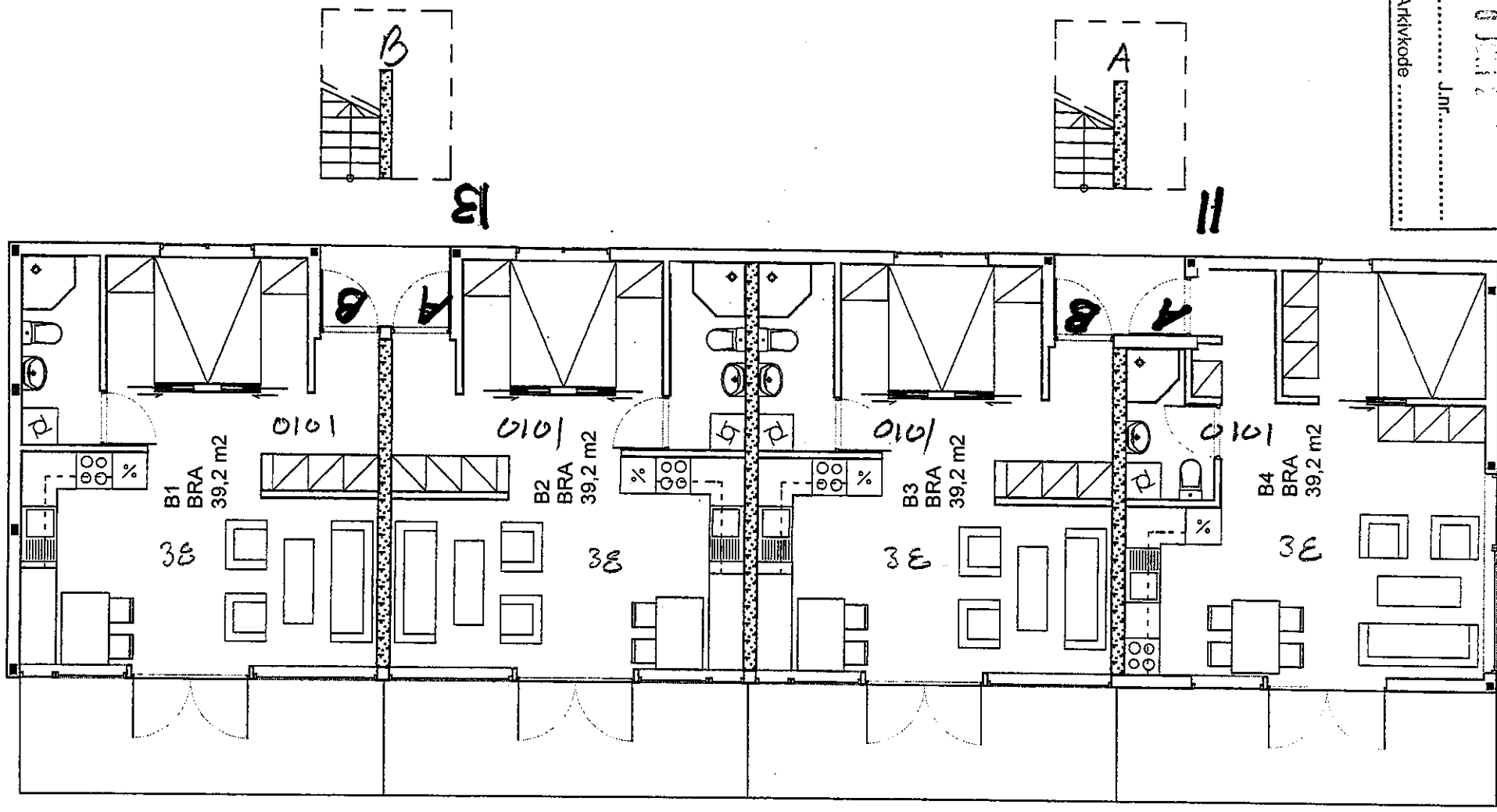
PROSJEKTERENDE:
HELEN & HARD AS

Helen & Hard AS
Vindmøllebakken 2
4012 Stavanger

tlf. 51 55 43 70
Fax 51 55 43 79
hha@hha.no

TEGNING:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 JUNI
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

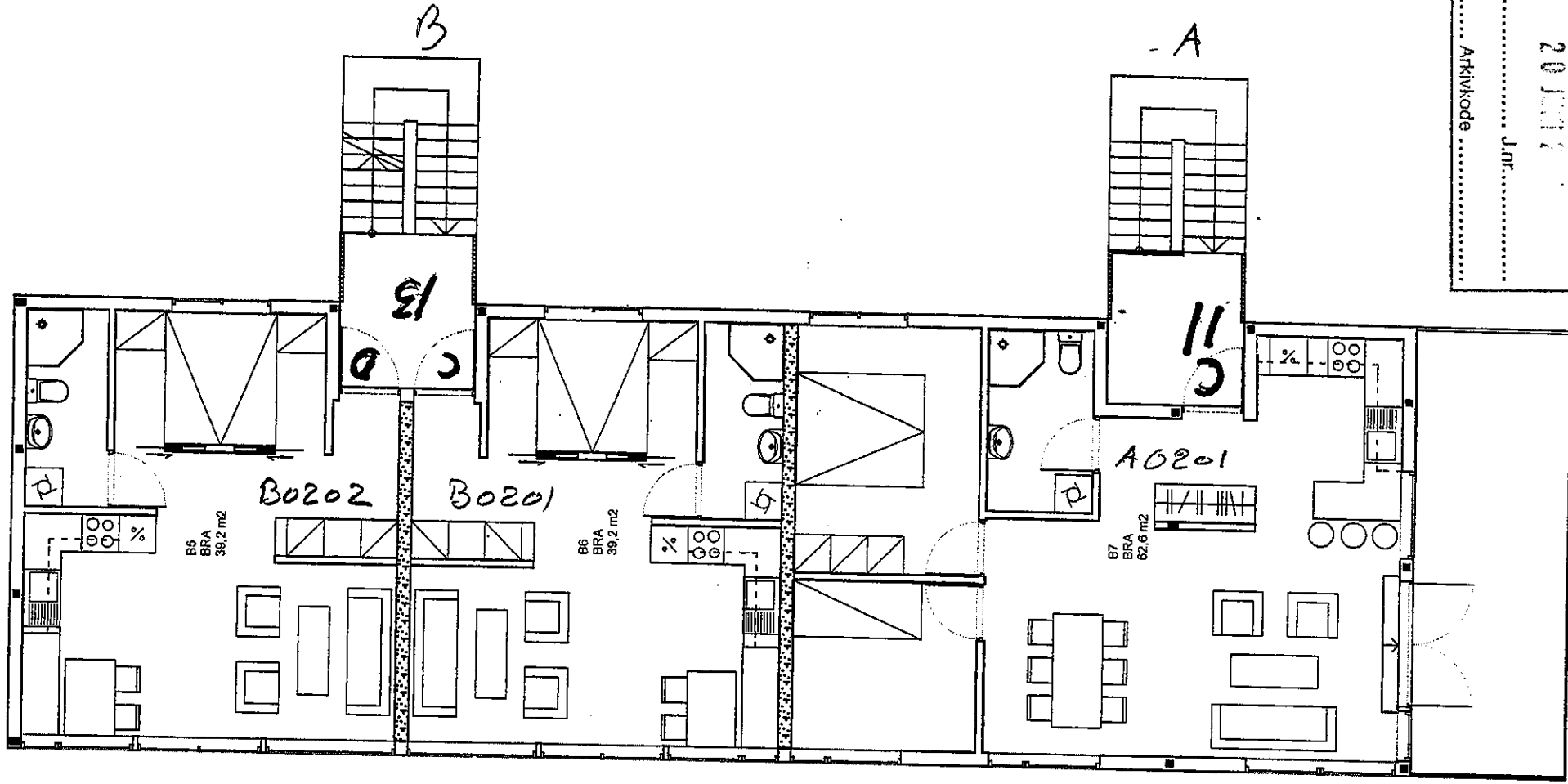


1.

Bra = 162 m²
÷ 6
156 m²

PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**	Helen & Hard AS Vindmøllebakken 2 4012 Stavanger tlf. 51 55 43 70 Fax. 51 55 43 79 hha@hha.no
PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***	
TEGNING:	DATO: 17.06.05

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20.[illegible]
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

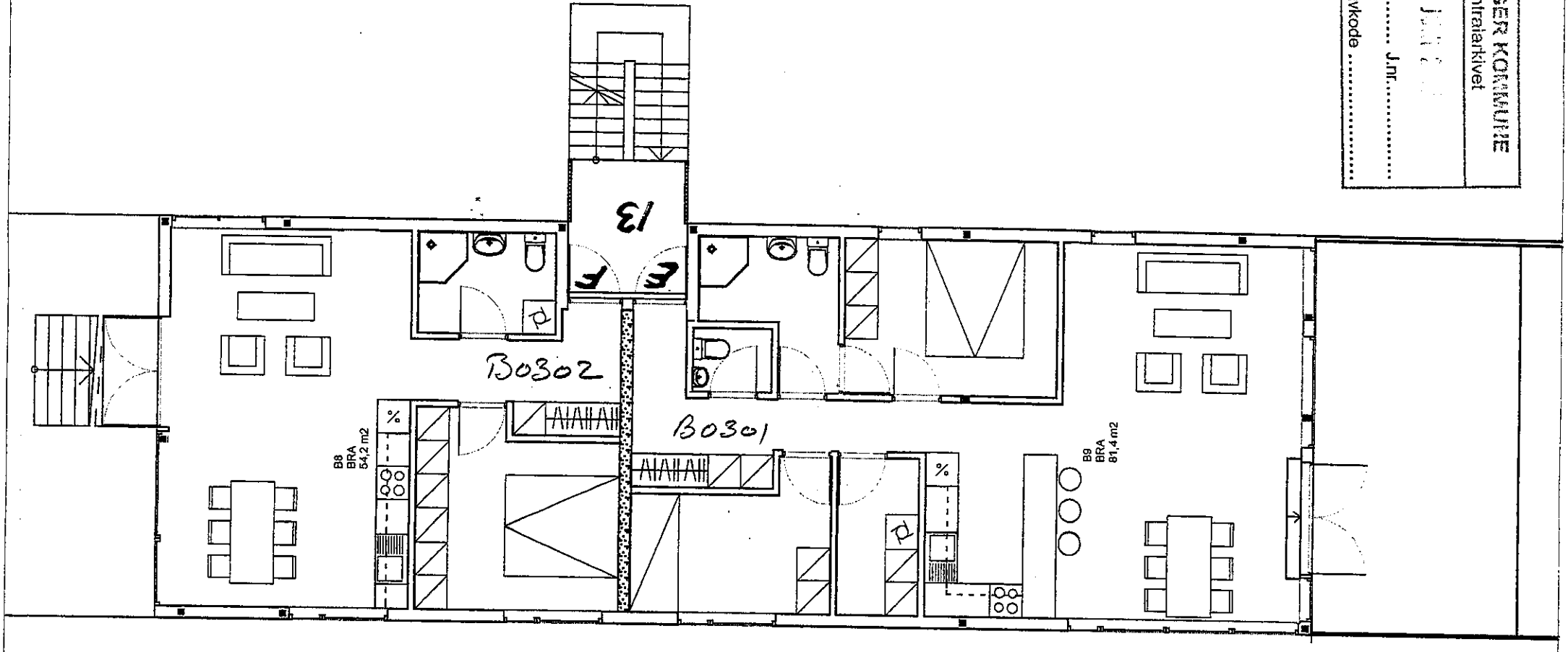


2. 149 m²

PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**	Helen & Hard AS Vindmøllebakken 2 4012 Stavanger tlf. 51 55 43 70 Fax. 51 55 43 79 hha@hha.no
PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***	
TEGNING:	

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 J...
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

B



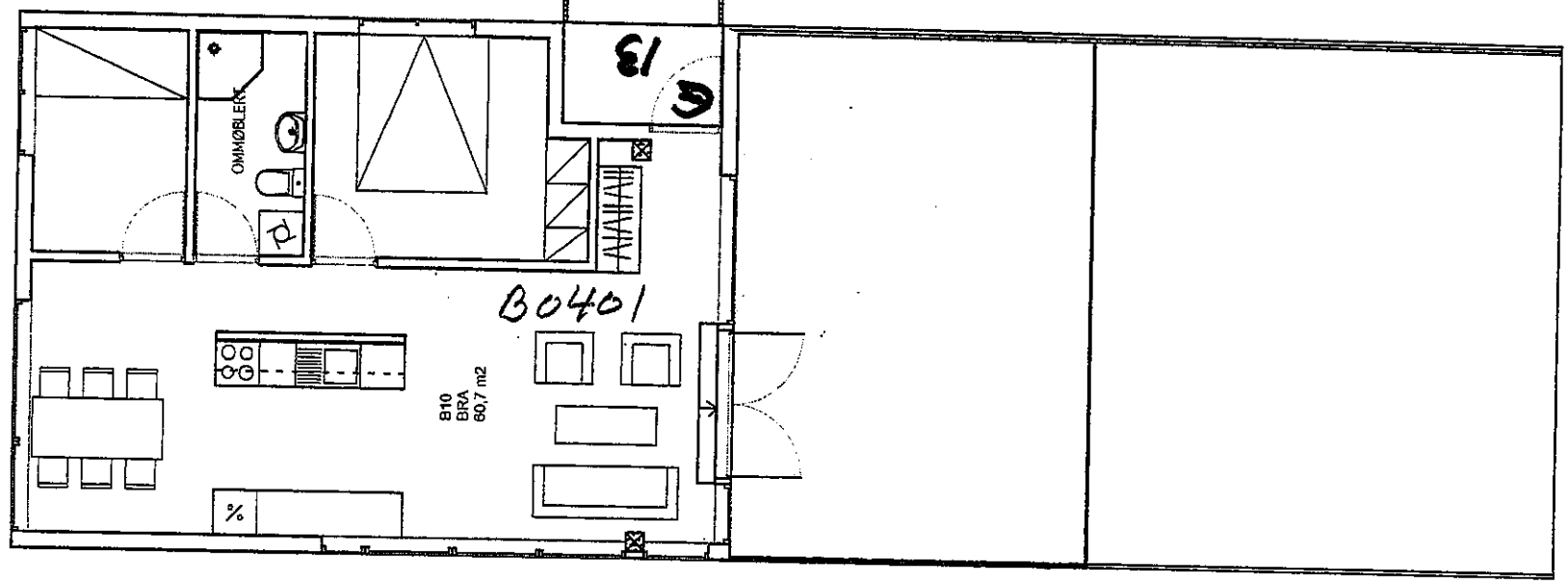
138 m²

3.

PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**	Helen & Hard AS Vindmøllebakken 2 4012 Stavanger
PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***	tlf. 51 55 43 70 Fax. 51 55 43 79 hha@hha.no
TEGNING:	

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 [illegible]
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

B



B0401

62 m²

4.

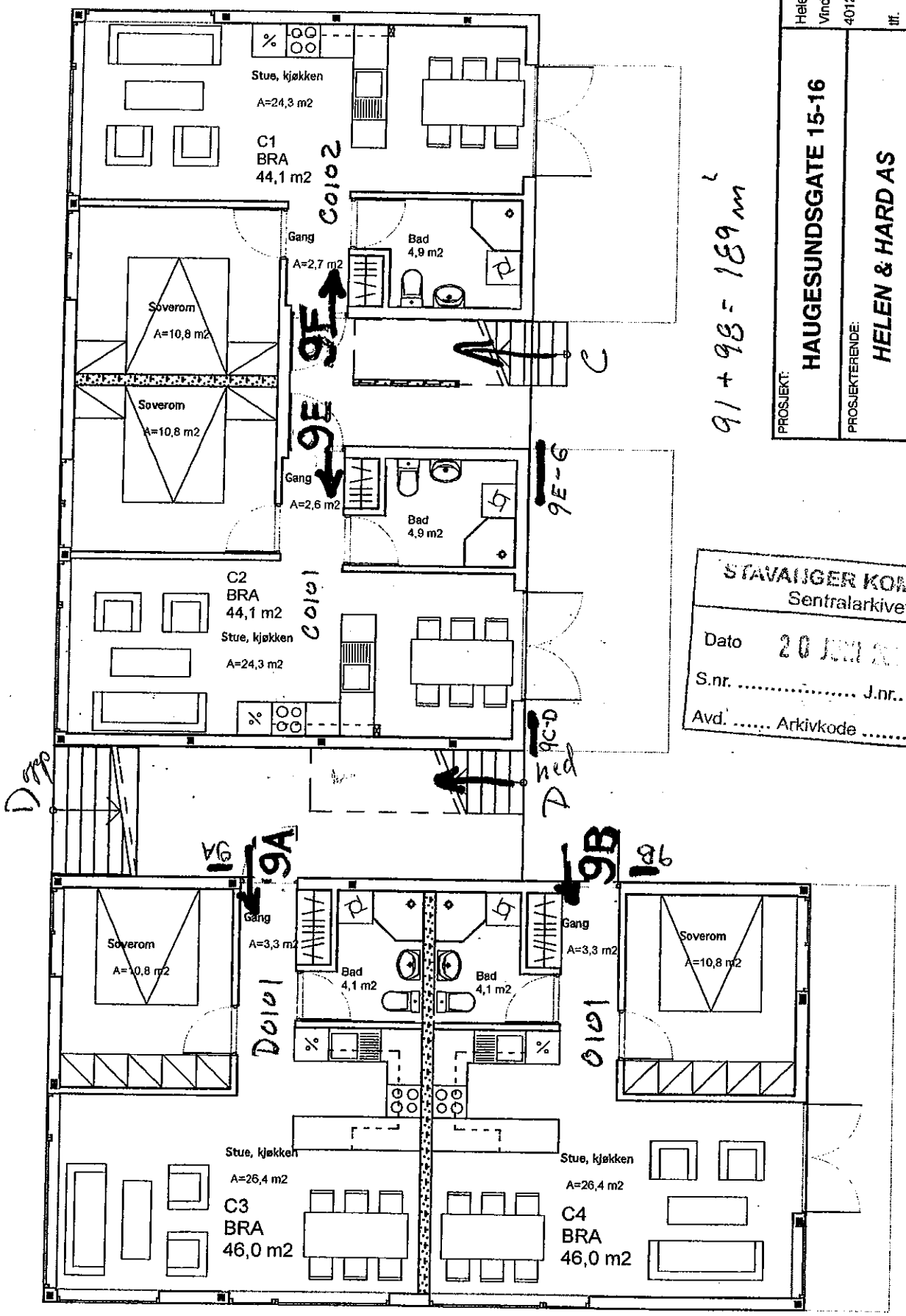
PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**	Helen & Hard AS Vindmøllebakken 2 4012 Stavanger
PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***	tlf. 51 55 43 70 Fax. 51 55 43 79 hha@hha.no
TEGNING:	

Helen & Hard AS
Vindmøllebakken 2
4012 Stavanger
tlf. 51 55 43 70
Fax. 51 55 43 79
hha@hha.no

PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**

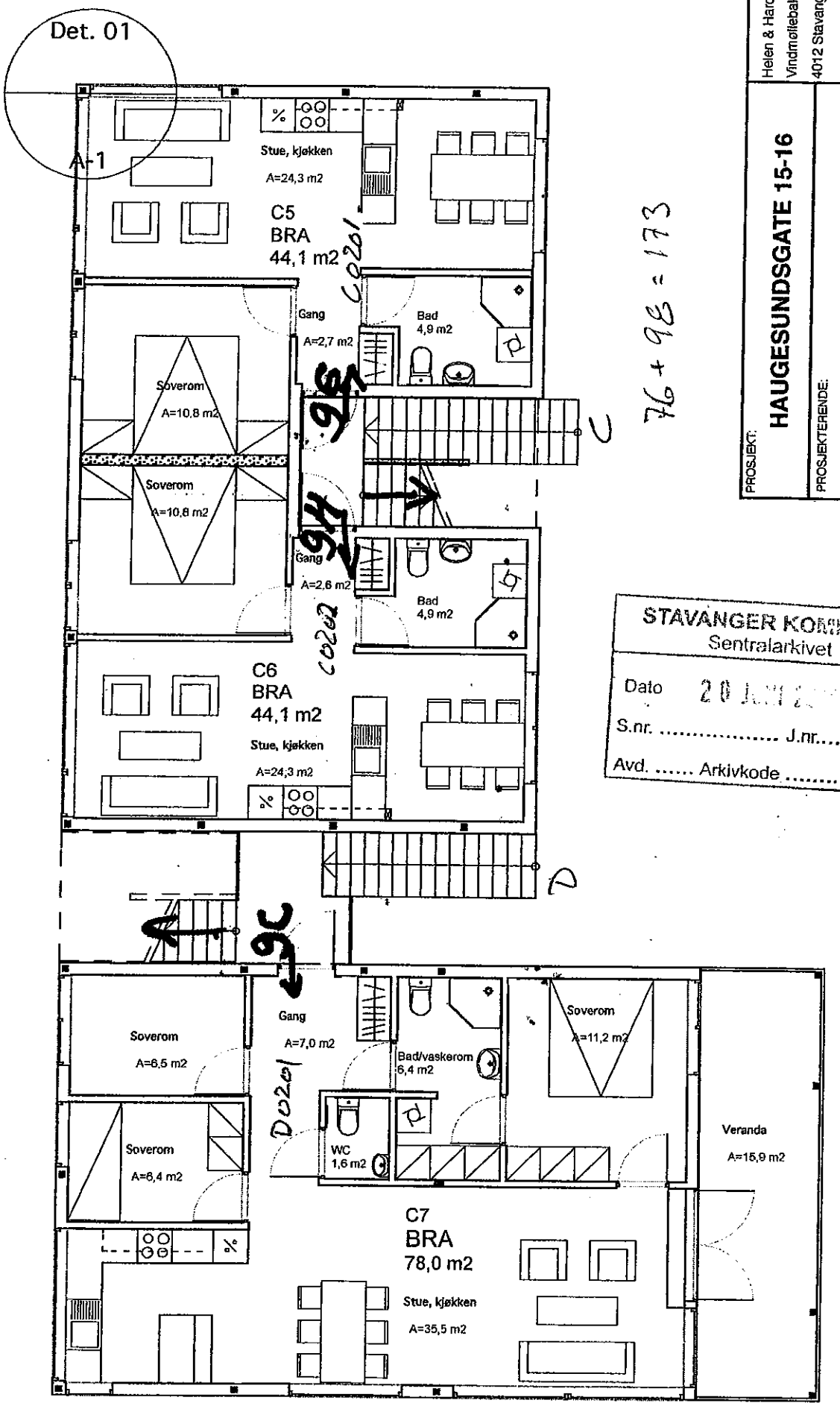
PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***

TEGNING:



91 + 98 = 189 m²

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 JUNI 2017
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Helen & Hard AS
Vindmøllebakken 2
4012 Stavanger
tlf. 51 55 43 70
Fax. 51 55 43 79
hha@hha.no

PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**

PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***

TEGNING:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 JUNI 2
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

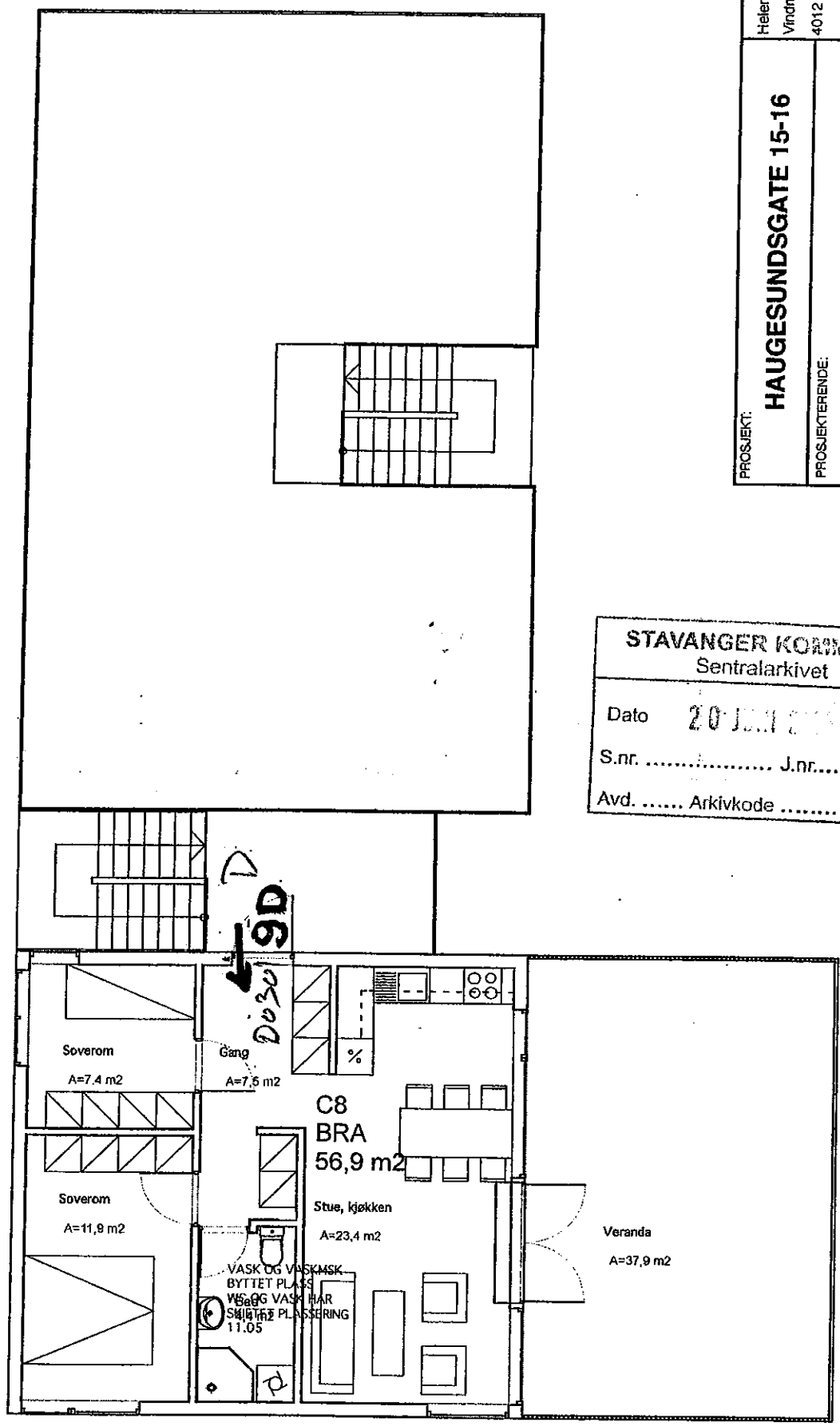
Helen & Hard AS
Vindmøllebakken 2
4012 Stavanger
tlf. 51 55 43 70
Fax. 51 55 43 79
hha@hha.no

PROSJEKT: **HAUGESUNDSGATE 15-16**

PROSJEKTERENDE: ***HELEN & HARD AS***

TEGNING:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 JAN 2
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



55 m²

3.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Helen & Hard Arkitektkontor
Vindmøllebakken 2

4014 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KVI-04/3246	BYG 52/639	17087/07	29.03.2007

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 52/639. Byggestedsadresse: Haugesundsgata 9, 11, 13 og 15.
Tiltakshaver: Husebø Eiendom
Tiltakets art: NYBYGG AV 18 LEIL. MED P-KJELLER, BLOKK A, B & C

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 04.11.04 sak 0307/04, 05.04.05 sak 1344/05, 13.05.05 sak 2140/05, 25.01.06 sak 0403/06 og 08.03.06 sak 1148/06

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor 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).

Aviksrapport tas til etterretning

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesaksjef

Kjell Viste
saksbehandler

Kopi: Husebø Eiendom, postb 508, 4003 STAVANGER

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER
PLAN 1901. SPILDERHAUG STORHAUG BYDEL

Vedtatt av Stavanger bystyrets 18.09.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 15.02.2007	Tilføyd § 2.6	pbl § 12-14
Delegert 04.05.2016	Tilføyd §§ 2.6, 2.11, 14.1, 10 og 14.1.2-14.1.6	pbl § 12-14
Delegert 07.12.2022	Lagt til § 14.3 og § 18	

§ 1 FORMÅL

Planens formål er å legge til rette for en sammensatt bymessig bebyggelse med vekt på funksjonene bolig og kontor. Området skal åpnes mot sjøen og nye friområder etableres. Forbindelsen til sentrum og områdets urbanitet, med sitt bygningsmessige og funksjonelle mangfold, skal styrkes. Området skal utvikles gradvis og eksisterende bebyggelse hensyntas.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Bruk
Det tillates ikke etablert virksomhet som etter kommunens skjønn i urimelig grad vil forstyrre boligområder, friarealer e.a. mht. støy, støv, lukt, trafikkbelastning eller lignende.

§ 2.2 Utforming
Utforming av uteareal og bebyggelse skal ta hensyn til de enkelte områders lokale kvaliteter (se heftet "Planprinsipper for reguleringsplan 1901", datert Helen og Hard/KAP 01.04.04, endret Stavanger kommune 16.08.04). Dette skal dokumenteres i bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse.
Videre skal de vedtatte retningslinjene for Trehusbyen følges.

§ 2.3 Uterom
Det skal være tydelige overganger mellom offentlige og private rom, og stilles høye krav til planlegging og opparbeidelse av uterom med hensyn til utforming, materialbruk, miljø og funksjonalitet.
Det skal etableres leke- og oppholdsareal for ulike aldersgrupper og aktiviteter til alle årstider. For planlegging av større fellesarealer bør det arrangeres åpne arkitektkonkurranser eller inviteres godt kvalifiserte landskapsarkitekter/arkitekter.

§ 2.4 Tiltak i sjø
Alle tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet i medhold av havne- og farvannslovens bestemmelser. Samtlige fyllinger og moloanlegg skal godkjennes av havnemyndighetene.

§ 2.5 Miljø
Masser som inneholder miljøgifter over fastlagte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensingsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjø kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensingsloven.

§ 2.6 Frisiktsoner
Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 2.7 Offentlige gangforbindelser
Offentlige gangforbindelser skal der det er mulig opparbeides som offentlige gang- og sykkelveier. Der terreng eller andre forhold hindrer en slik opparbeidelse skal det i hvert fall sikres en offentlig gangforbindelse.

§ 2.8 Lekeplasser
Ev. behov for sandlekeplasser skal dekkes innenfor bebyggelsesplanområdet. Øvrig krav om lekeplasser kan også dekkes ved hjelp av arealer utenfor bebyggelsesplanområdet, men må da være sikret gjennom avtaler og vist i plan. Kvartalslekeplasser skal plasseres på arealer vist som byggeområder i reguleringsplanen, men for eventuelle boliger i BK17, 18 og 19 og BL1 kan lekeplassbehov også løses innenfor FG1.
Lekeplassnormens avstandskrav må uansett oppfylles.

§ 2.9 Regulering under bakken
Avgrensing for regulering under bakken er angitt på plankartet som grense for tunnel/parkering under bakken.

§ 2.9.1 Forbindelse til Bybrua
For forbindelsen til Bybrua fra Haugesundsgata gjelder fortsatt reguleringsplan 755, "Reg.plan for Strømsteinsbruas tilknyttet til Haugesundsgata og opprustningsplan for Haugesundsgata", stadfestet 31.08.76. Avgrensing for denne tilknytningen er vist over F13 og tilstøtende trafikkareal.

§ 2.9.2 Gjennomføring av Kulvert for Haugesundsgata
Haugesundsgata tillates opprettholdt under bakken mellom viste avgrensing (gjennom F2, F3, B5, BK5, Bakgata og Pedersgata). Arealet under bakken reguleres til kjøreveg.

§2.9.3 Underjordisk parkeringsanlegg
Nord for vist avgrensing i F8, B15 og B16 tillates etablert et underjordisk felles parkeringsanlegg for "Mølleområdet" (se § 2.5) på dagens bakkenivå med forbindelse til forlengelsen av Nedre Banegate. For at etableringen av et slikt anlegg skal kunne gjennomføres må det sikres at dette ikke hindrer etablering og en god opparbeidelse av friområdet F8. Dette må avklares med park- og idrettssjefen.

§ 2.10 Regulering av Mølleområdet (BK16-BK19, K1, K2, BL1, B15, B16, FG1, F8 og Sjøpromenaden)
Så lenge det fortsatt foregår industrivirksomhet i dette området (som f.eks. lagring av korn e.a. i siloene) er området regulert til industriformål (se § 13). Dersom denne virksomheten opphører gjelder den reguleringen av området som er vist på plankartet.
Dette omfatter hele byggeområdene BK16-19, K1, K2 og BL1 samt de deler av B15 og B16 der det tillates underjordisk parkeringsanlegg (se § 2.9.3). I tillegg omfatter det sjøpromenaden langs TH1 og langs FS1 øst for K1 samt mesteparten av FG1 og F8.

§ 2.11 Universell utforming
Prinsippet for universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og legges til grunn for planen.

§ 3 PLANKRAV

§ 3.1 Bebyggelsesplan
Det skal utarbeides bebyggelsesplan i mål 1:500 for følgende områder:
BK11, BK13, BK16-BK26, BK29-BK30, K2, B18, BKF2, BL1-BL3 og K/ST1.

§ 3.1.1 Avgrensing
Bebyggelsesplaner skal foruten det/de aktuelle byggeområdene omfatte:
Aktuelle arealer som må sikres opparbeidet iht. § 17dersom disse ikke allerede er regulert i andre bebyggelsesplaner (eller det forutsettes endringer i allerede vedtatte planer)

§ 3.1.2 Krav til innhold og materiale
Før planarbeidet påbegynnes skal planområdets situasjon kartlegges mht. elektrisitetsforsyning, vann og avløp, fjernvarme og naturgass og eventuelle behov i forhold til disse momentene avklares med aktuelle instanser.
Tilkomstforhold for utrykningskjøretøy skal avklares med brannvesenet.

Bebyggelsesplaner skal bl.a. redgjøre for følgende:
- Bebyggelsens forhold til offentlig rom og overganger mellom private og offentlige uterom
- Bebyggelsens utforming, herunder materialbruk
- Tilknytning til overordnet/tilstøtende vei- og gang- og sykkelveinett
- Parkering for bil og sykkel
- Solforhold, siktlinjer, støyforhold og eventuelle støvproblemer e.l..
- Lokale vind- og klimaforhold etter foreslått utbygging
- Bebyggelsens fjernvirkning mot sjøen (Dokumenteres ved oppriss, perspektiv, modell, fotomontasje e.l.)
- Hvilke områder det skal utarbeides utomhusplan for

Det må leveres modell som viser planlagt bebyggelse.

§ 3.1.3 BL2, BL3, BKF2
Dersom en bebyggelsesplan forutsetter riving av bygg utenfor byggegrense langs Haugesundsgata eller Ryfylkegata skal grensen mot trafikkarealet justeres til den aktuelle byggegrensen.

§ 3.2 Gatebruksplan
Før trafikkarealer opparbeides skal det foreligge godkjent gatebruksplan for det aktuelle området. Planen skal vise formål, høyder, belegg, beplantning, lys og andre relevante anlegg.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

Områdets arkitektoniske mangfold skal videreføres og forsterkes. Ny bebyggelse skal gjenspeile samtiden og det skal legges vekt på et høyt arkitektonisk nivå og en arkitektur som fremstår som nyskapende og innovativ. Ved endring eller reparasjon av eksisterende bebyggelse skal det enkelte hus egenart og særegne arkitektoniske kvaliteter ivaretas. For større utbyggingsprosjekter bør det arrangeres åpne arkitektkonkuranser eller inviteres godt kvalifiserte arkitekter til prosjektering.

Bebyggelse skal ha klar henvendelse til det offentlige rom og skal i utgangspunktet ligge langs gate. Det skal være en tydelig overgang mellom offentlige og private uterom. Hvis en bygning trekkes tilbake fra gatelinjen for å etablere balkonger e.l. skal det legges særlig vekt på gode overgangsløsninger til gaten. I tillegg til henvendelse mot gate bør bebyggelsen også henvende seg mot offentlige gangforbindelser, gjerne med plassrom, der dette er aktuelt.

§ 4.1 Krav til rammesøknad
Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for oppfyllelse av rekkefølgekrav.

Det skal utarbeides sammenhengende plan- og fasadeoppriss som viser tilstøtende bebyggelse som er nærmere enn 15 m. Det skal redegjøres for støv- og støybelastninger, og beskrives ev. nødvendige tiltak mot disse.

Søknad om rammetillatelse skal inneholde en utomhusplan som viser opparbeidelse av aktuelle uteområder med beplantning, møblering, terrengbehandling, atkomst, bil- og sykkelparkering, av- og pålessing, utelager, belegg, gjerder, avfallshåndtering, forstøtningsmurer o.l. Utomhusplanen skal godkjennes av byplansjefen og de avdelinger innen teknisk drift som anses aktuelle for den enkelte plan.

§ 4.2 Byggehøyder
Maks. tillatt byggehøyde og etasjeantall angitt på plankartet.

Der dette ikke er angitt tillates maks. to etasjer, men kan tillates tre etasjer hvis dette ikke bryter med eksisterende målestokk. Tillatt gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng/gatenivå er maks. 6,50 m ved to et. og maks. 9,75 m ved tre et.

For BL2, BL3, K/ST1, BKF2 og BK29 tillates en bebyggelse på maks. 6 et. og en høyde på maks. kote 36 dersom bebyggelsen legges som lameller vinkelrett på Haugesundsgata.

§ 4.3 Bruksareal
Ved beregning av bruksareal (BRA) skal areal under terreng medregnes avhengig av avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen slik:
Der avstanden er under 0,5 m regnes arealet ikke med
Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med.
Der avstanden er over 1,5 m regnes hele arealet med.
Andre forholdstall bør brukes dersom belastning på omgivelsene fra virksomheten gjør det påkrevet.

§ 4.4 Tomteutnyttelse
Maks. tillatt tomteutnyttelse er angitt på plankartet.
Tomteutnyttelse skal alltid beregnes for hele delområder.

§ 4.4.1 BK11, BK13, BK20-26, BK29-BK30, BL1-BL3 og BKF2
For disse områdene beregnes maks. tillatt tomteutnyttelse ut fra de formål de benyttes til iht. følgende tabell:

Tillatt maksimum %TU	Maksimum % av BRA som kan benyttes til bolig	Minimum % av BRA som må benyttes til andre formål
125	100	0
130	90	10
135	80	20
140	70	30
145	60	40
150	50	50
155	40	60
160	30	70
165	20	80
180	10	90
220	0	100

Arealer knyttet til boliger (som f.eks. boder og parkeringsanlegg) skal regnes med i boligarealet.

For BK11, BK13 og BK20 tillates allikevel ikke en høyere %TU enn angitt på plankartet (henholdsvis 190%, 165% og 170%).

§ 4.5 Byggegrense
Der ikke annet er vist på plankartet gjelder formålsgrensen som byggegrense.
Balkonger, terrasser, takutspring og lignende skal løses innenfor byggegrensen.

§ 4.6 Boliger
Det skal være variasjon en variasjon av leiligheter når det gjelder størrelse og typologi innenfor hvert bebyggelsesplanområde slik at ulike behov dekkes.
Alle nye leiligheter skal ha en privat uteplass på min. 4 m^2 og denne skal ikke ha hovedorientering mot nord/nordøst/øst. Minst 50% av utearealet for boliger skal ha sol kl. 15.30 ved vårjevndøgn
Nye boliger tillates ikke etablert i områder som er utsatt for urimelig grad av støy, støv, lukt, trafikkbelastning eller lignende fra eksisterende virksomhet.

§ 4.7 Parkering
Parkering skal fortrinnsvis skje i fellesanlegg under bakken eller under bebyggelse.
Det skal legges til rette for sykkelparkering fortrinnsvis inne i bygg eller nær inngangsparti.

§ 4.8 Av- og pålessing m.m.
Av- og pålessing, varemottak og oppstilling av varebiler skal skje på egen grunn. Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning eller lignende som er tilpasset omgivelse. Varemottak må ikke plasseres inn mot boligområder.

§ 4.9 Miljøtiltak
Det skal legges til rette for vannbåren varme i alle nybygg. Det skal så langt det er mulig legges til rette for lokal kompostering og avfallsortering.

§ 5 OMRÅDER FOR BOLIG (B1-B24)

Områdene skal nyttes til boligformål.

I 1. et. kan det i tillegg tillates service- og ervervsvirksomhet dersom denne i størrelsesorden tilpasses boligene og i vesentlig grad ansees å være et servicetilbud til nærområdet eller utøves i tilknytting til boligfunksjonene.

§ 6 OMRÅDER FOR KONTOR (K1-K2)

Områdene skal benyttes til kontor.

§ 7 OMRÅDER FOR BOLIG/KONTOR (BK1-BK13, BK16-BK26 og BK29-BK30)

§ 7.1 Bruk
Områdene kan brukes til bolig og/eller kontor. Det kan i tillegg tillates lettere industri og servicefunksjoner som serveringssteder, hoteller og gallerier samt mindre forretninger som ikke kommer i konflikt med hovedformålene. Gjennom bebyggelsesplaner kan det også legges til rette for skoler, barnehager og sykehjem for å dekke bydelens behov. Mindre butikker, kiosker, restauranter og utsalg knyttet til virksomheten i området kan tillates når dette fremgår.

Mindre byggearbeider i tilknytning til eksisterende virksomheter kan tillates selv om virksomheten i utgangspunkter er i strid med hovedformål. Det tillates ikke utvidelsen av slik virksomhet.

§ 7.2 BK1-BK13 og BK20-BK21
Ved eventuell etablering av boliger i 1.et. mot gate må gulvnivå i leiligheten være minst 0,7 m høyere enn gjennomsnittlig gatenivå. Langs Pedersgata tillates forretninger i hele 1. et. så lenge kravene i § 7.1. oppfylles.

§ 7.2.1 BK21
En del av bebyggelsen med en grunnflate på maks 385 m2, tillates i 8 etasjer med en høyde på maks kote 38.Den øvrige del av tomten kan bebygges med maks 2 etasjer og maks kotehøyde 17. Det tillates en adkomst i øst så lenge det drives virksomhet i eksisterende bebyggelse. Adkomsten kan eventuelt justeres i forbindelse med opparbeidelsen av F11 og offentlige trafikkområder.

§ 7.3 BK16
Dersom det bygges høyere enn 2 et. der planen tillater 4 et. må det etableres 2-etasjes bebyggelse mellom disse områdene og etableres utearealer på taket av denne. Bebyggelsen over 2. et. skal tilpasses eksisterende bebyggelse langs Vindmøllebakken. Ved en eventuell etablering av boliger ut mot sjøpromenaden må gulvnivå i disse være minst 1 m høyere enn gjennomsnittlig nivå for sjøpromenaden.

§ 7.4 BK17 – BK19
Eksisterende bygningsmasse tillates ombygd og/eller revet. Det tillates ikke nybygg eller større tilbygg/påbygg.

Eventuelle boliger i 1. et. mot Sjøpromenaden må ha gulvnivå min. 1 m over dennes gjennomsnittlige nivå.

§ 7.5 BK22
Bebyggelsen skal utformes som punkthus som ivaretar siktlinjer mot sjøen.

Dersom det etableres en sokkeletasje ut mot den nye veien og med parkering i bakkant av disse tillates det en bebyggelse her på 6 etasjer (inklusiv sokkeletasjen). Denne sokkeletasjen skal danne et nytt terreng på kote 6 der det skal opparbeides utearealer for bebyggelsen. Med en slik løsning tillates en tomteutnyttelse på maks. %TU=300%. Mulig boligandel ved en slik utbygging må avklares i bebyggelsesplan, men må sees i sammenheng med § 4.4.1.

§ 7.6 BK25
Dersom eksisterende bygning ombygges/påbygges tillates en %TU på 300 % og en høyde på maks. kote 30 og fem etasjer. Eventuelle påbygg, og bare de, vil kunne benyttes til bolig dersom det oppnås tilstrekkelig kvalitet på boliger og utearealer. Dersom eksisterende bygning rives gjelder begrensningene som er angitt på plankartet.

§ 7.7 BK26
Det kan tillates mindre byggearbeider knyttet til dagens eksisterende forretningsformål fram til regulert nytt lokalsenter mellom Haugesundsgt. og Ryfylkegt. (utenfor planområdet) er etablert. Det tillates uansett ikke at forretningsarealet utvides. Lokalsenteret regnes som etablert når det er etablert minst 1500m^2 detaljhandel innenfor området regulert til lokalsenter (områdene LOK1-LOK3 innenfor reguleringsplan 1785 - Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå).

§ 7.8 BK29
Det tillates ikke boligformål i de to nederste etasjene mot Haugesundsgata.

§ 8 OMRÅDER FOR INDUSTRI/KONTOR (VK1 og VK2)

Områdene kan brukes til kontor og/eller verksted.

§ 9 OMRÅDE FOR BOLIG/KONTOR/FORRETNING (BKF2)

§ 9.1 Bruk
Området kan brukes til bolig, kontor og forretning.
T-BRA for forretningsformålet er 1000 m^2.
Det tillates ikke boligformål i de to nederste etasjene mot Haugesundsgata.

§ 9.2 Utforming
Forretninger skal henvende seg mot gate- eller plassrom. Det tillates ikke utendørs lagerareal. Kundeparkering skal løses på egen grunn og ha en klar romlig avgrensing til gate.

§ 10 OMRÅDER FOR ANNET KOMBINERT FORMÅL (BL1 - BL3)

I BL1 tillates boliger, kontorer, restauranter og serveringssteder samt idrettsfasiliteter og andre publikumsrettede servicefunksjoner.

I BL2 og BL3 tillates bolig, kontor og undervisning samt idrettsfasiliteter og andre publikumsrettede service-funksjoner. Det tillates ikke boligformål i de to nederste etasjene mot Haugesundsgata.
I BL3 tillates også bryggerivirksomhet så fremt dette ikke kommer i konflikt med boliger (se § 2.1).

Bygningsmasse i BL2 som stikker ut over veiformål
Bygningsvolumet er vist med byggegrenser på plankart. Det tillates en utkraging av bygg ut over fortau langs Hesbygata . Høyden fra fortau til underkant bygningsvolum, og maks gesimshøyde skal være det samme som eksisterende bygningsvolum. Det tillates byggetiltak innenfor byggegrense.

§ 11 OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL (A1)

Bygget skal brukes som serveringssted, forsamlingslokale, museum e.l.. 1. et. skal ha en publikumsrettet funksjon.

§ 12 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (O1 ogO2)

O1 skal benyttes til offentlig undervisning og O2 skal benyttes som offentlig kirke.

§ 13 OMRÅDE FOR INDUSTRI

Siloene kan benyttes til lagring av korn og lignende. Området kan for øvrig benyttes til kontorer og lignende knyttet til denne virksomheten. Industriformålet utgår når denne virksomheten opphører (se § 2.5).

§ 14 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 14.1 Trafikkområder på land

Områdene skal opparbeides etter plan iht. §§ 3.1 og 3.2.

Ryfylkegata skal opparbeides som kollektiv- og gang/sykkel-sone.
Det skal etableres fysisk midtdeler i Haugesundsgata.
Ved utvidelse av Haugesundsgata skal rundkjøringen gjøres større. Det må da legges stor vekt på trygge forhold for fotgjengere og gode forhold for kryssing av Haugesundsgata og Hesbygata nord for rundkjøringen.

Det skal ved opparbeidelse av Haugesundsgata tilrettelegges for at denne skal være utrykningstrasé for brannbil.

§ 14.1.1 Sjøpromenade

Arealene skal opparbeides som en sammenhengende gangpromenade og må utformes slik at de kan benyttes av utrykningskjøretøy. Promenadens avslutning mot sjøen skal være vertikal, og ikke en skrånende fylling. Arealene skal utformes med høy kvalitet med hovedvekt på naturmaterialer og uten bruk av asfalterte flater. Promenaden kan i bebyggelsesplan for tilstøtende område utvides i forhold til det som er vist på plankart, og det utvidede arealet kan eventuelt overbygges. Det må sikres en helhet i overgang mellom ulike utbyggings-områder, -trinn og –faser.

§ 14.1.2 Torg

Arealene skal opparbeides som bymessige kjørbare uterom der gående og syklende prioriteres. Der det er mulig skal det også legges til rette for aktiviteter og opphold. For å oppnå dette kan torgene utstyres med vannuttak, avfallsbeholdere, møblering etc..

Torgenes opparbeidelse skal planlegges i sammen med tilstøtende torgarealer. Det skal sees på en opparbeiding med en materialbruk slik at torgene framstår som enhetlige. Trær kan også brukes til å definere torgene.

§ 14.1.3 Materialbruk

Det generelle prinsippet for gatene i området er at det etableres asfalt på kjøreveg, betongheller på fortau, granitt- kantstein og brostein i granitt inn mot bebyggelse. Brosteinen benyttes til å tilpasse ulik avstand fra fortau til bebyggelse.

§ 14.1.4 Sykkelfelt

Sykkelfelt etableres med asfalt i rød farge, og sykkelsymbol i hvitt påtrykk.

§ 14.1.5 Trær

Det skal etableres trær langs gatene. Trærne må tilpasses bysituasjonen. Det skal utarbeides en egen treplantingsplan som sikrer dette, planen skal godkjennes av park- og veisjef. Trær må sikres tilfredsstillende forhold for god utvikling av rotsystem og krone.

§ 14.1.6 Rundkjøringer

I senter av rundkjøringer kan det etableres design/ kunst. Temaet kan gjerne være stedsidentitet (hermetikk, Storhaug øst). Tiltaket skal gjøres i samråd med Veimyndighet.

§ 14.2 Havneområde i sjø
Bebyggelsesplan for tilstøtende byggeområder kan endre formålsgrense for sjøpromenade og havneområde hvis dette øker områdets funksjonelle og estetiske kvalitet. Se også § 2.4.

§ 14.3 KJøreveg
Langs Dokksmauet skal det etableres kjøresterkt rekkverk langs sørsiden av veien i kombinasjon av betongmur. I østre enden av Dokksmauet skal det etableres bilsperre.

§ 15 FRIOMRÅDER

Området skal opparbeides for opphold, rekreasjon og lek.
Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes kvalitet i forhold til opplevelse og bruk.

§ 15.1 Utgraving av dokk (FS2 og F10)
Den del av FS2 som går inn i F10 skal etableres ved at en gammel dokk graves fram. Omfanget av utgravingen av dokken skal avklares i bebyggelsesplanen. Det må bl.a. dokumenteres at det oppnås en tilfredsstillende vannkvalitet i dokken som foreslås utgravd. Dersom det ikke er aktuelt å grave ut alt arealet som er vist på plankartet må grensen mellom friområde på land og i sjø (F10 og FS2) justeres tilsvarende i bebyggelsesplanen.

Det skal i utgangspunktet etableres minst en gangforbindelse over dokken. Dersom bare deler av dokken graves ut kan dette kravet vurderes frafalt.

§ 15.2 F1
Det tillates en gangatkomst til Kaisegata 1 over området. Atkomsten kan ha en bredde på maks. 1,2 m, og må ikke privatisere området.

§ 16 SPESIALOMRÅDER FOR BEVARING

Før planer eller søknader om tiltak godkjennes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeutrykk, takform, volumer og detaljer. Riving tillates ikke.

§ 17 REKKEFØLGE AV TILTAK

§ 17.1 Lekearealer
Anlegg for lek (sandlekeplass og kvartalslekeplass) skal være ferdigstilt før boliger tas i bruk.

§ 17.2 Ubebygde arealer i byggeområdene
Ubebygde deler av aktuelle tomter skal være ferdig opparbeidet før bygningene tas i bruk.

§ 17.3 Offentlige trafikkområder og friområder

§ 17.3.1 Offentlige kjøreveger
Før det gis rammetillatelse skal offentlige kjøreveger, inkludert vann- og avløpsanlegg, fram til og langs det aktuelle delfeltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. reguleringsplanen.

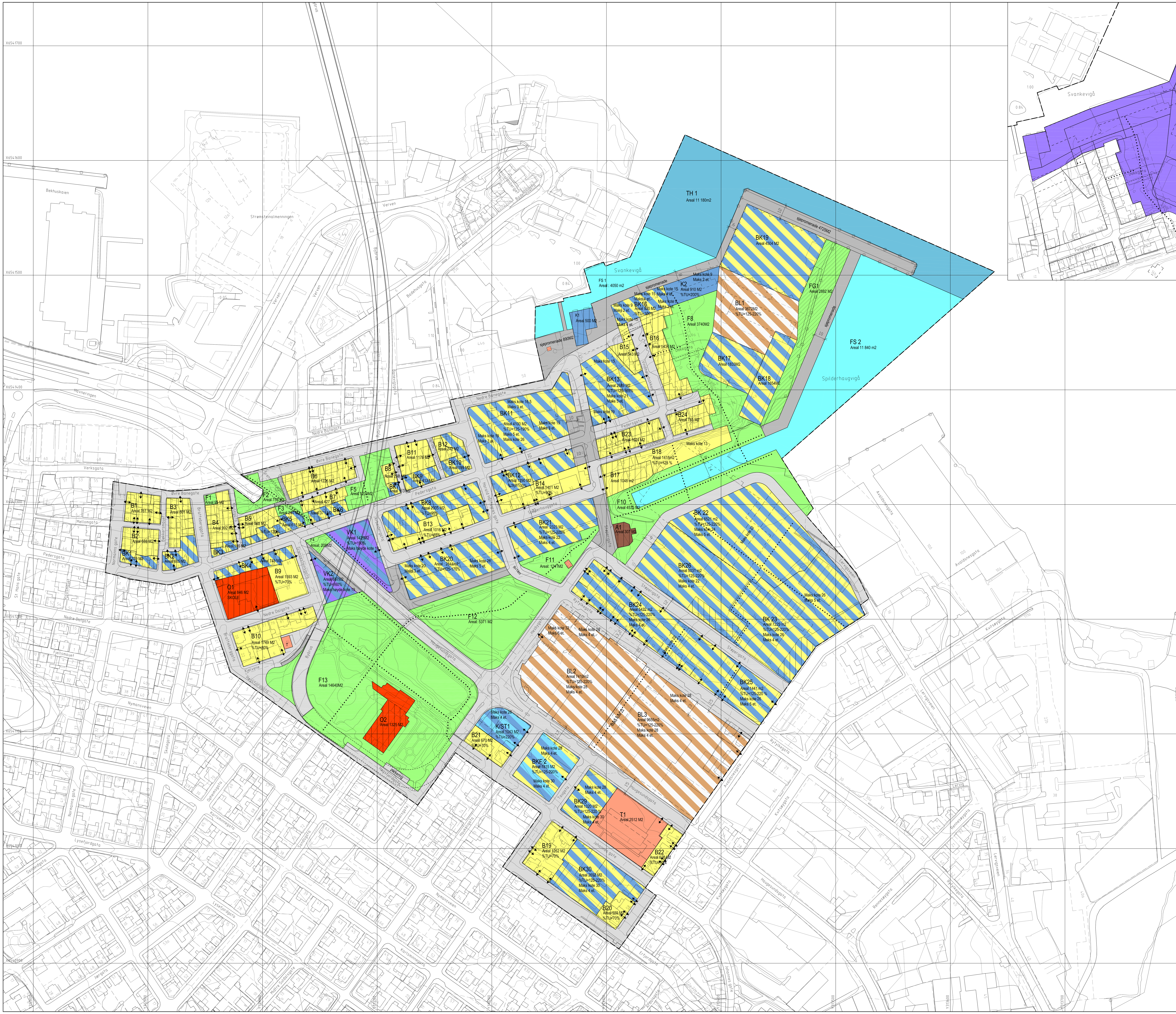
Før det gis rammetillatelse innenfor områder med krav om bebyggelsesplan (se § 3.1) skal Ryfylkegata og Haugesundsgata, inkludert vann- og avløpsanlegg, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 17.3.2
Tabellen under angir hvilke trafikkområder, inkludert vann- og avløpsanlegg, som i tillegg må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse innenfor det enkelte byggeområde. Tabellen angir også hvilke friområder som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse.

Byggeområde: Trafikkområde/ friområde:	BL1	BL2	BL3	BK11	BK12	BK13	BK16	BK17	BK18	BK19	BK20	BK21	BK22	BK23	BK24	BK25	BK26	BK29	BK30	BKF2	VK1	VK2	B18	K1	K2	K/ST1
Sjøpromenade langs Svankevigå øst for K1	X						X	X	X	X														X	X	
Sjøpromenade langs Spilderhaugvigå	X						X	X	X	X														X	X	
Torg i Støperigata mellom F10 og F11				X	X	X						X	X	X	X	X	X						X			
Sjøpromenade vest for K1, inkl. bro	X			X		X	X	X	X	X														X	X	
Torg i krysset Pedersgata/Støperigata				X	X	X																				
Gang- og sykkelveg langs VK2																						X				
Ny vei langs BK22, BK23 og BK26				X	X	X						X	X	X	X	X	X						X			
F4																					X	X				
F8	X						X	X	X	X														X	X	
F11 og F10 inkl. dokk og ev. bro over denne				X	X	X						X	X	X	X	X	X						X			
F12 og F13 og torg langs BK20		X	X								X							X	X	X	X	X				X

§ 18 Bestemmelsesområde Dokksmauet

Langs boligene på nordsiden i Dokksmauet skal det etableres steinlagt gangareal med bredde 1,5 m. Gangarealet tilpasses veikant og eksisterende bebyggelse.





STAVANGER KOMMUNE
kultur og byutvikling

TEGNFORKLARING

PBL. § 25

1. BYGGEOMRÅDE
- Bolig
- Kontor
- Industri
- Offentlig bygning
- Almennyttig
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Kontor/Industri
- Kontor/Bensinstasjon
- Annet kombinert formål

3. TRAFIKKOMRÅDE
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Havneområde i sjø

4. FRIOMRÅDE
- Friområde
- Friområde i sjø

6. SPESIALOMRÅDE
- Kommunalteknisk virksomhet
- Frisiktsone
- Bevaring av bygninger

7. FELLESOMRÅDER
- Felles grøntanlegg

DIVERSE STREKSYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Byggegrense
- Offentlig gang forbindelser
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Tunnel / parkering under bakken
- Atkomst

Nord

Kartmålestokk 1:1000
Euref 89, UTM sone 32, NN 54
Papirkvalitet: Rexam graphics jso-24/90 gr.m²

REGULERINGSPLAN FOR:

SPILDERHAUG

MED REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN NR. 1901

SAKSBEHANDLING:			
KOMMUNALSTYRET FOR BYUTVIKLING:	19.06.03	09.09.04	22.06.06
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN:	04.08 - 19.09.03	Ny utleggelse 31.03. - 05.05.06	
VEDTATT I BYSTYRET :	20.09.04	18.09.06	

KORREKSJONER:	Dato:	Sign:
Div justeringer	26.05.03	tbm/kap
Div justeringer	10.02.04	ht/kap
Div justeringer	22.04.04	ht/kap
Div justeringer	16.08.04	H.P.
Div justeringer	06.06.06	M.W

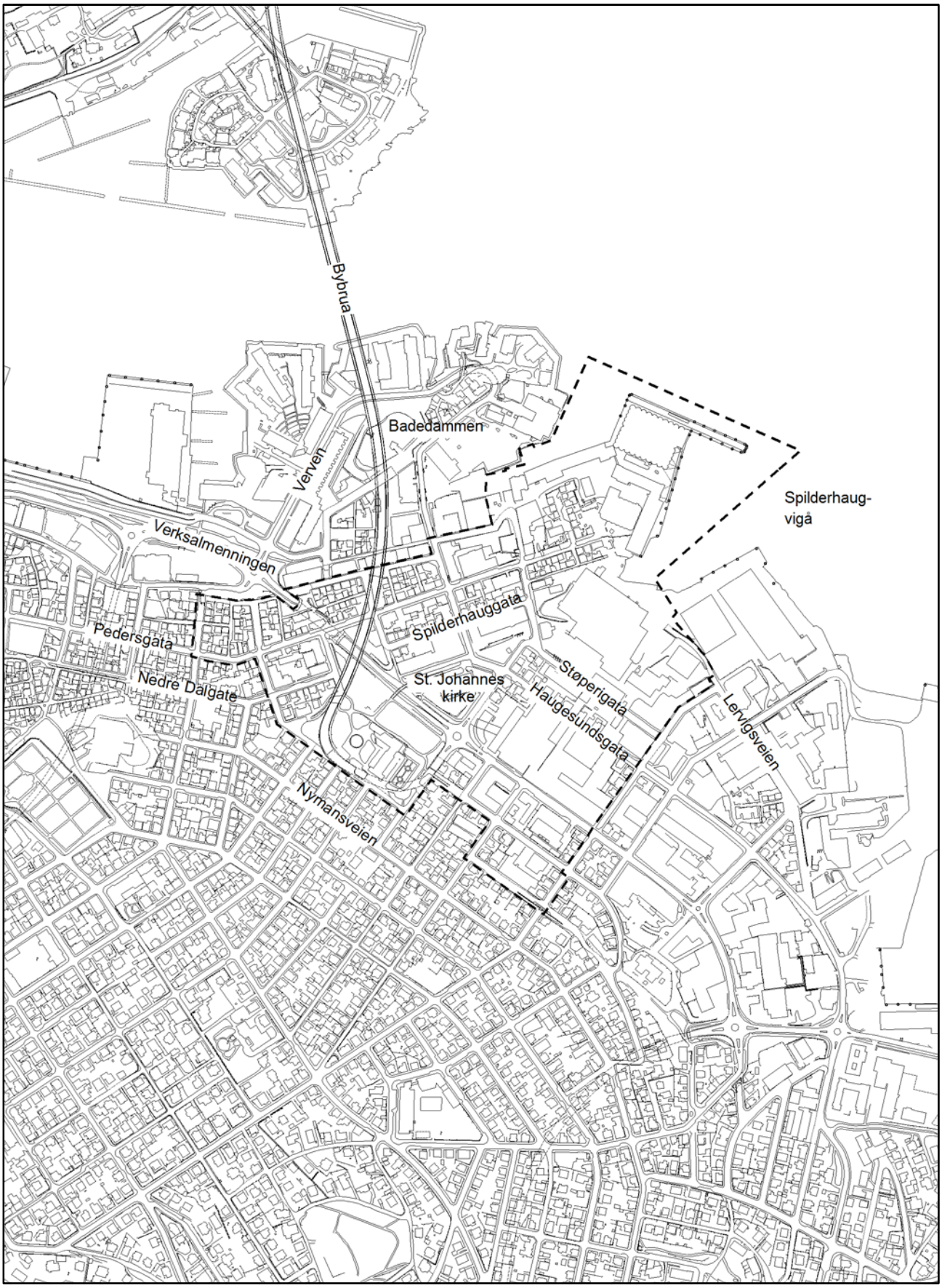
REGULERINGSPLANEN ER UTARBEIDET AV:
KAP-Kontor for Arkitektur og Plan og Helen & Hard AS
Konstruktør for KBU, Hanna Philipos

Dato: 19.12.02

Plan 1901. Reguleringsplan for Spilderhaug
Storhaug byde.

OVERSIKTKART

Mål 1:7000



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.

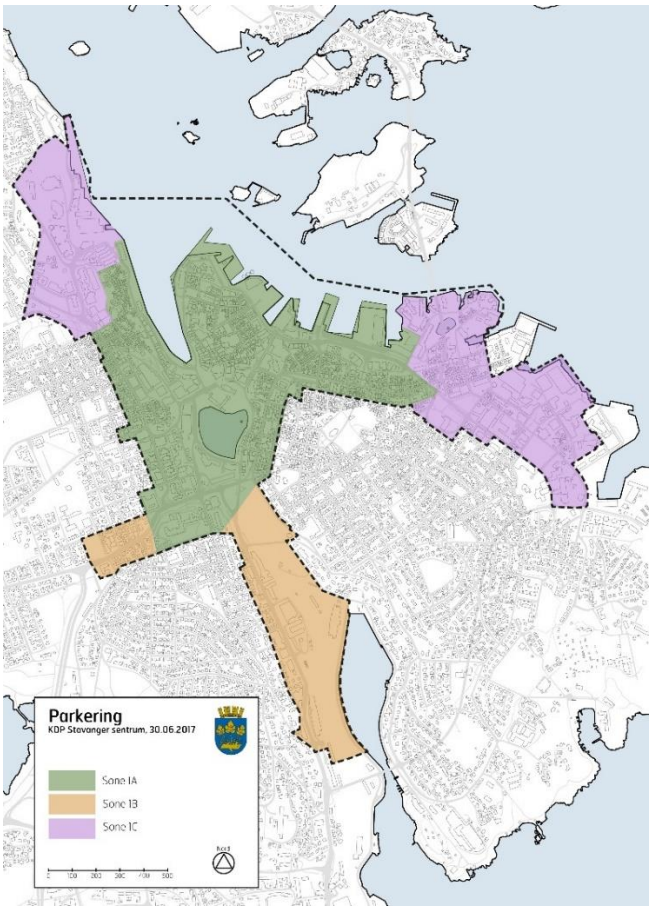
§ 1.12 Parkering

§ 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:

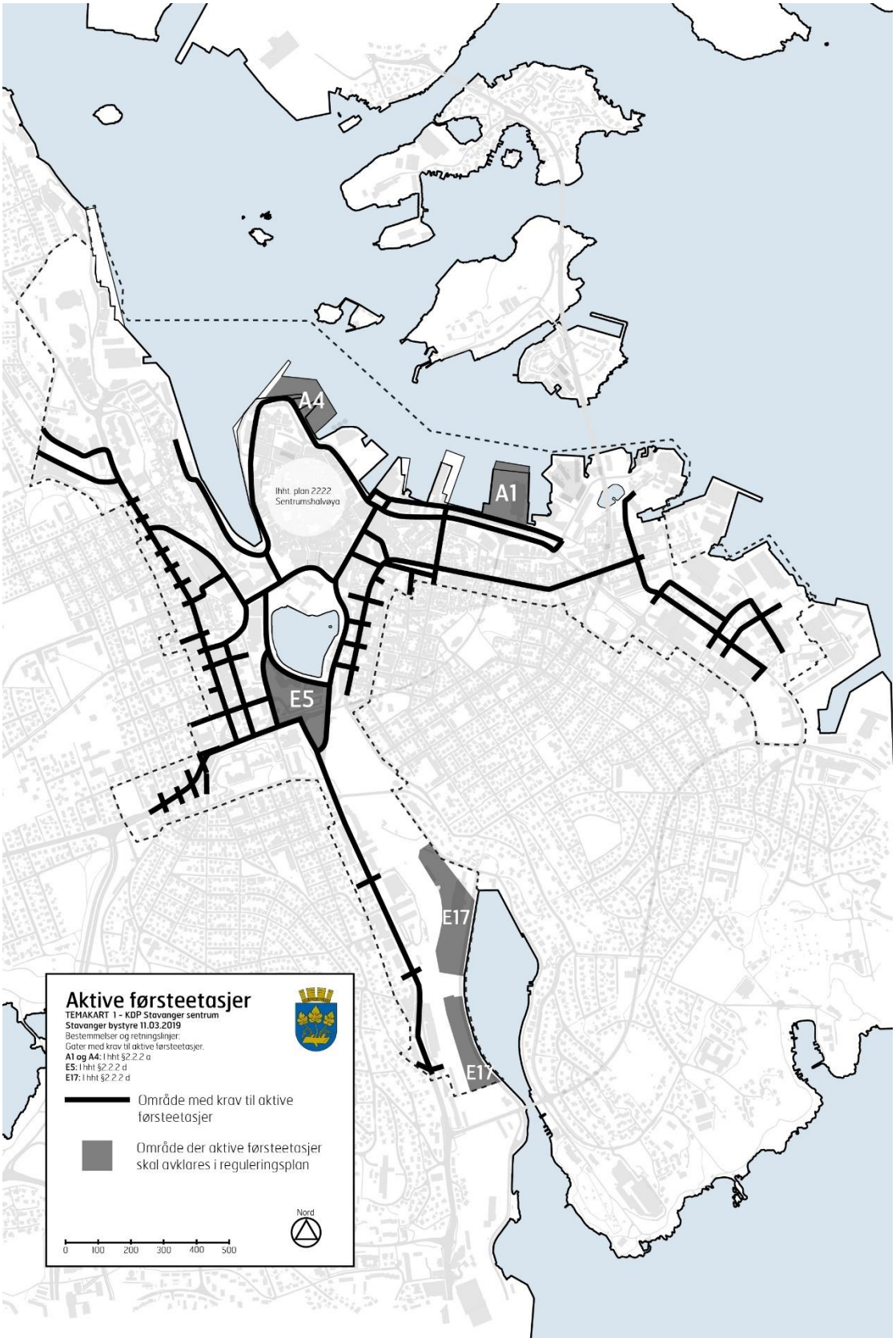
- For hensynssone H810_1 med krav om felles planlegging av Havnefronten fra Jorenholmen til Bekhuskaien skal det utarbeides felles planprogram i tråd med § 1.1.
- For hensynssone H810_2 skal det utarbeides felles reguleringsplan, som konkretiserer løsning for G12 og adkomst fra Fv 44 til Paradis.

§ 3.6 Skilt og reklameinnretninger

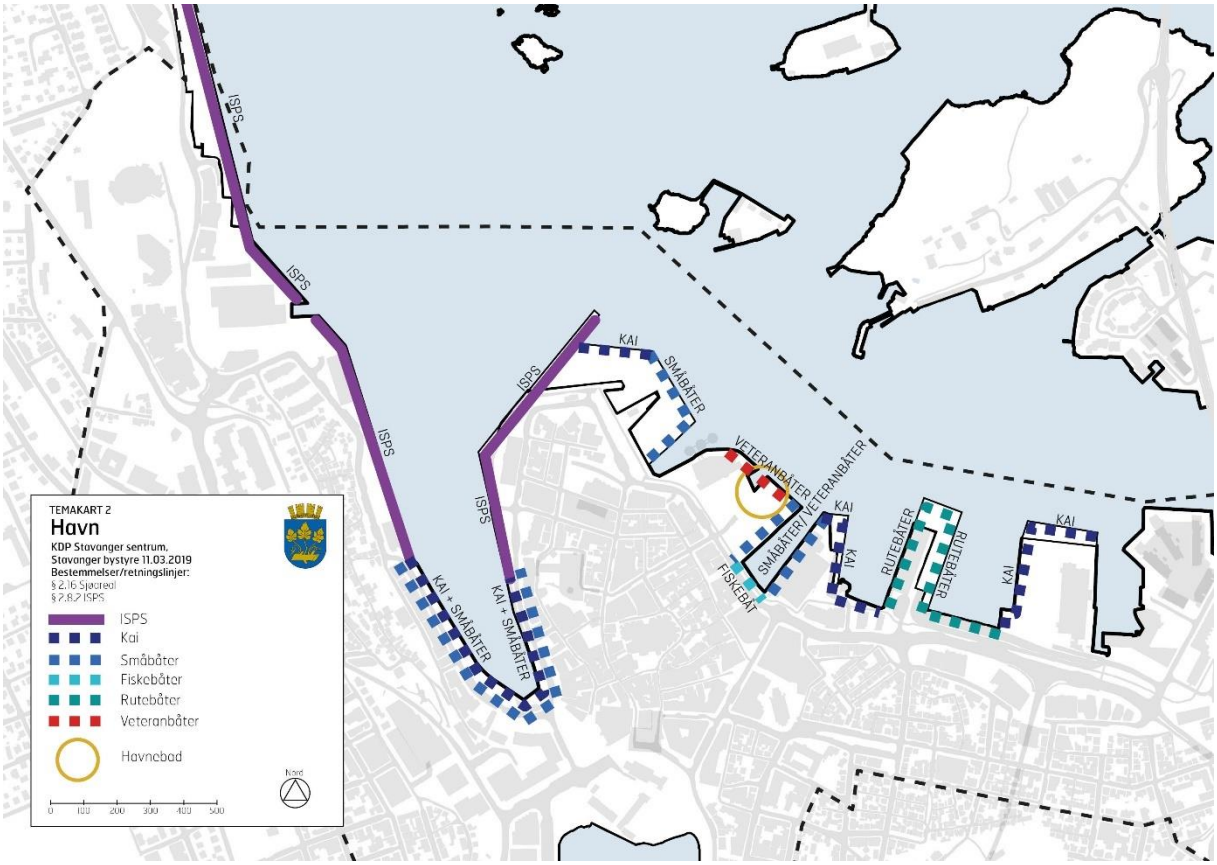
Kommuneplanens bestemmelser gjelder uendret unntatt § 3.6.3 pkt. 10 der siste setning om unntaksmulighet for lysrørskilt utgår.

TEMAKART

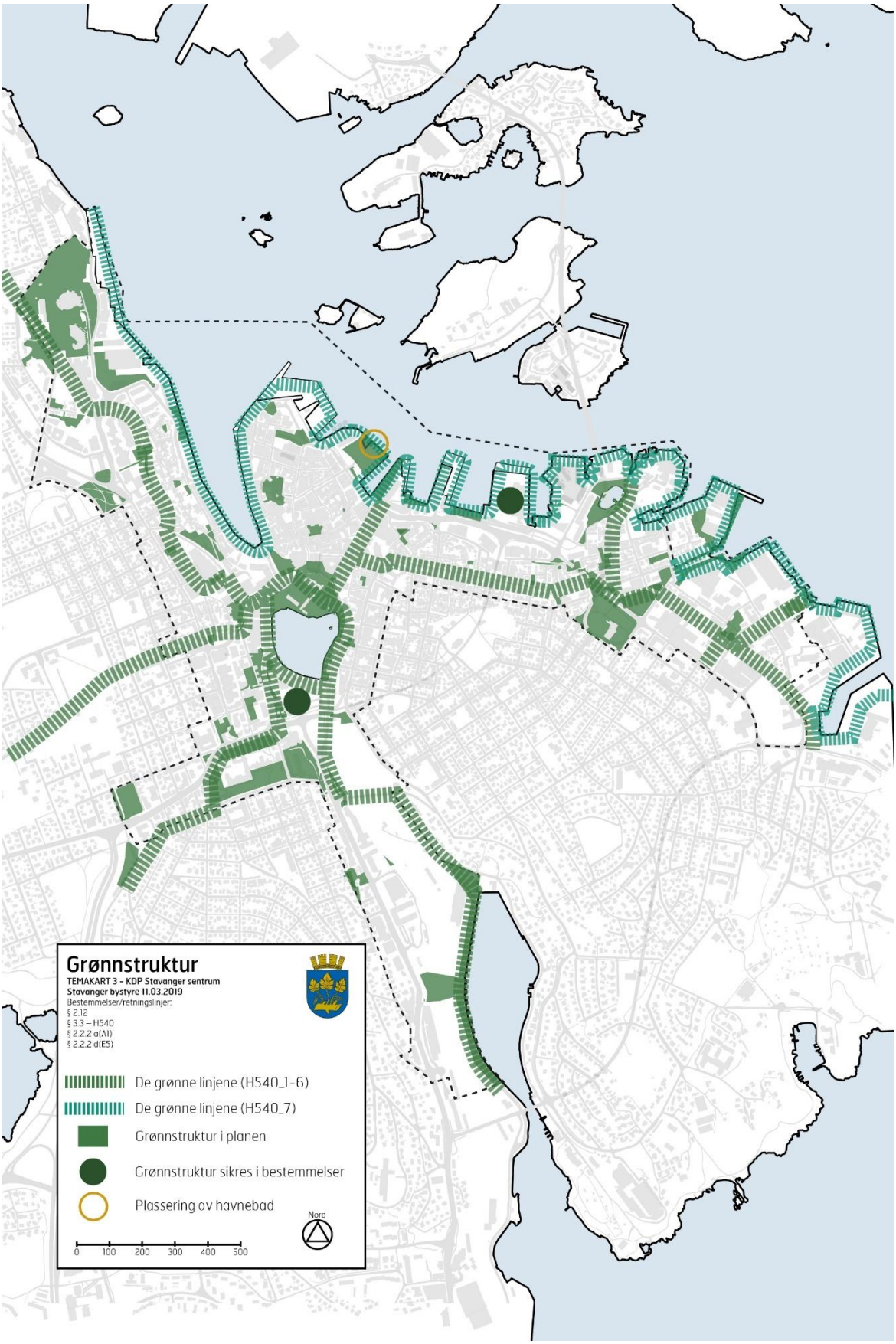
AKTIVE FØRSTEETASJER - Temakart 1



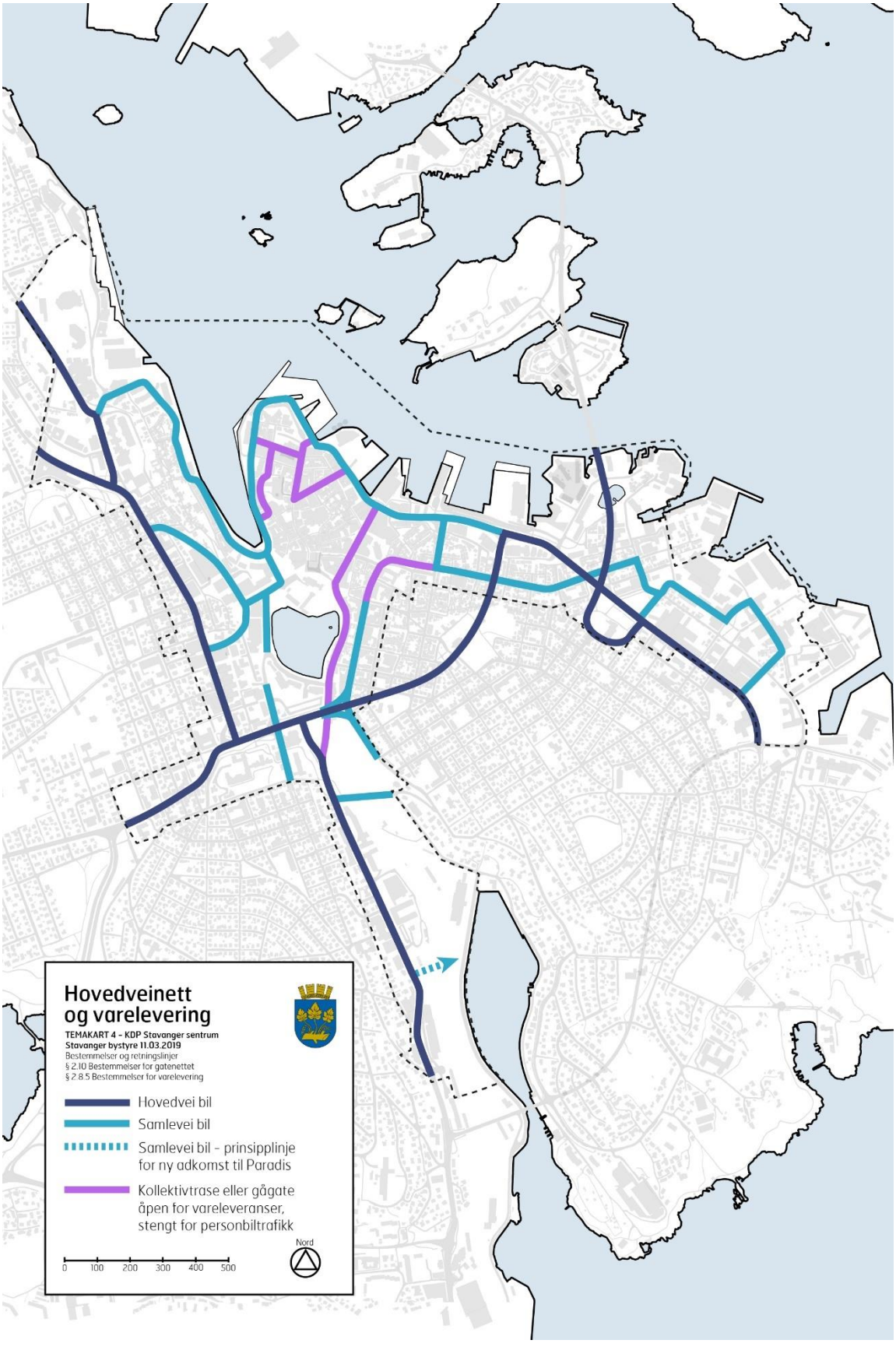
HAVN – Temakart 2



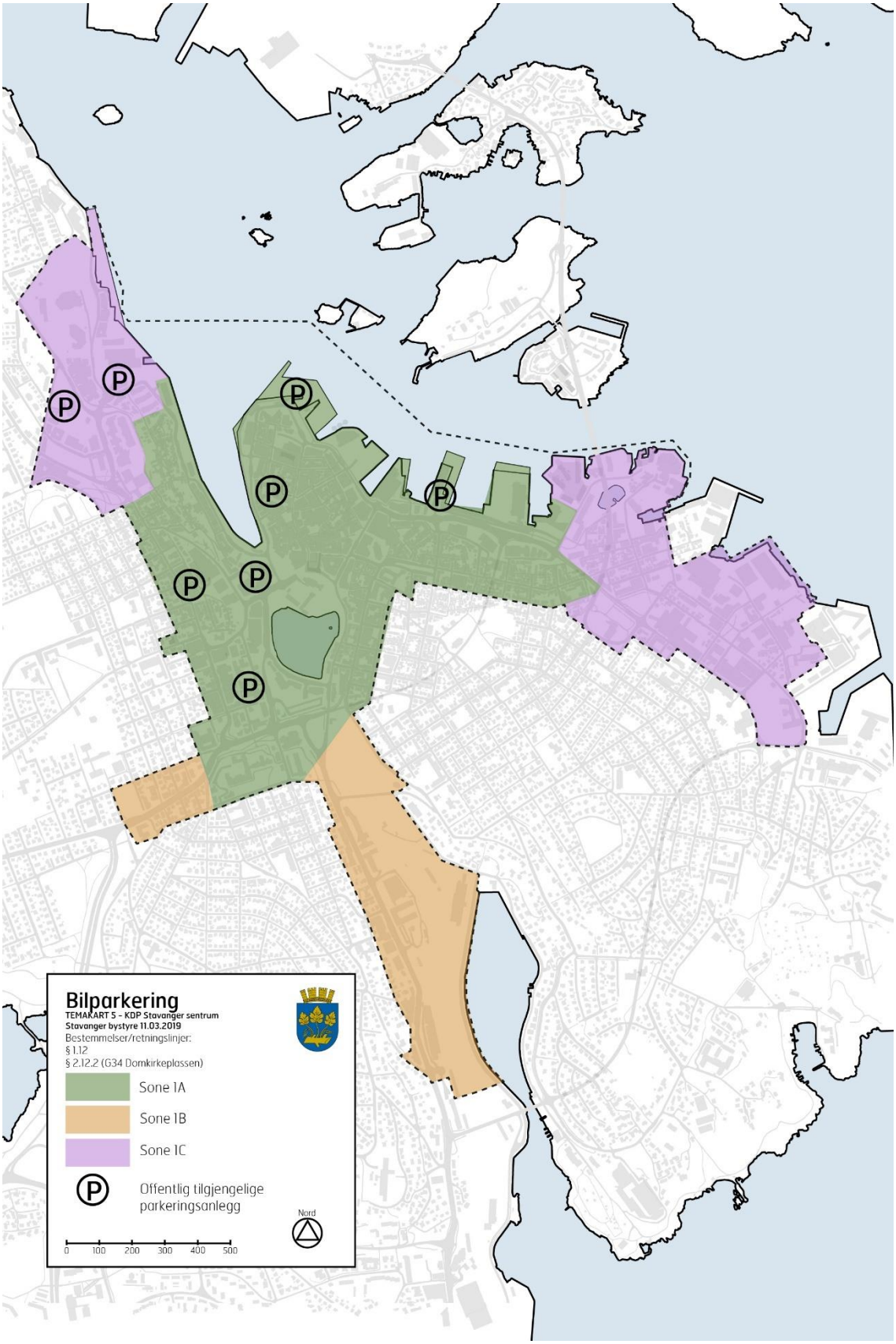
GRØNNSTRUKTUR – Temakart 3



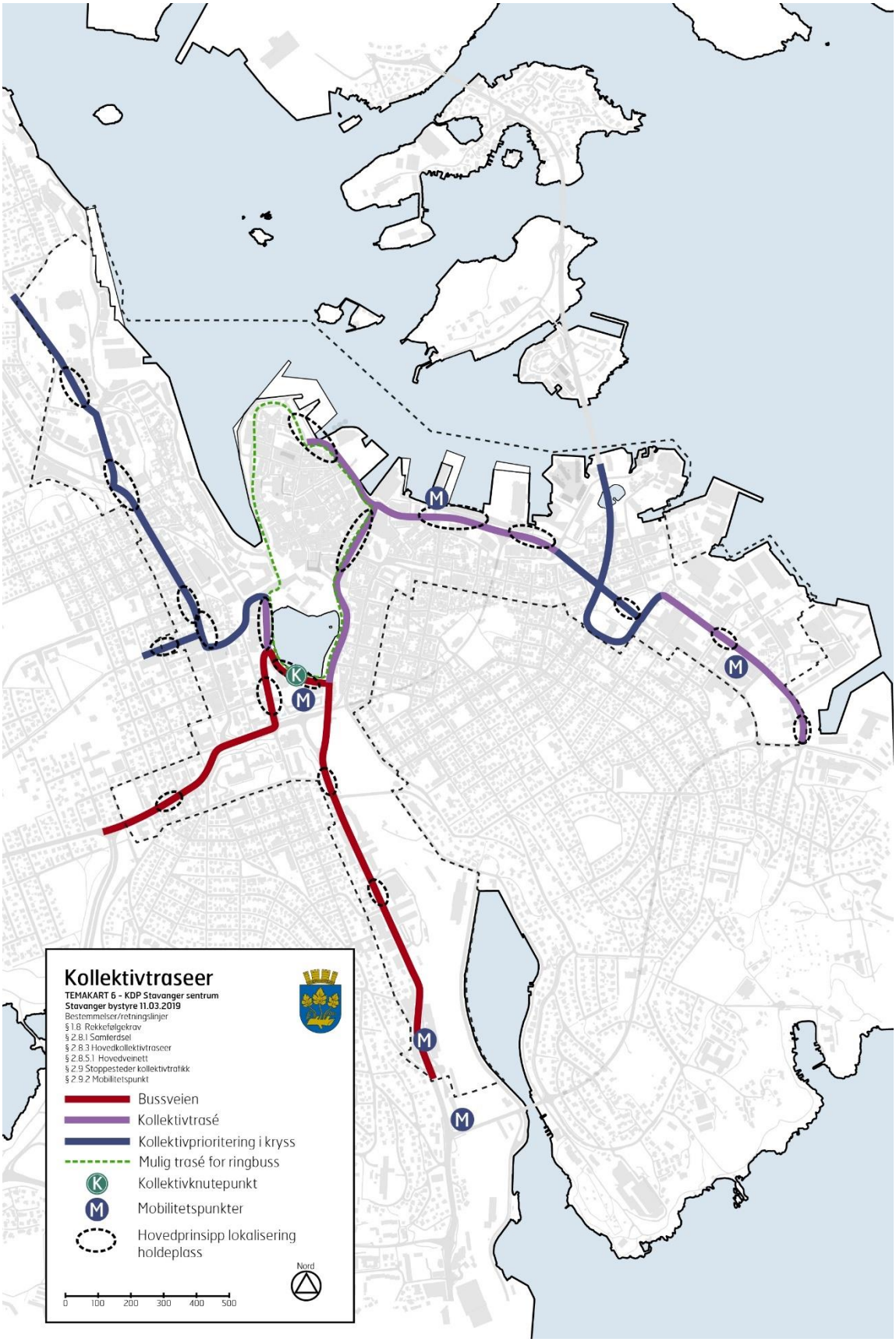
HOVEDVEINETT OG VARELEVERING – Temakart 4



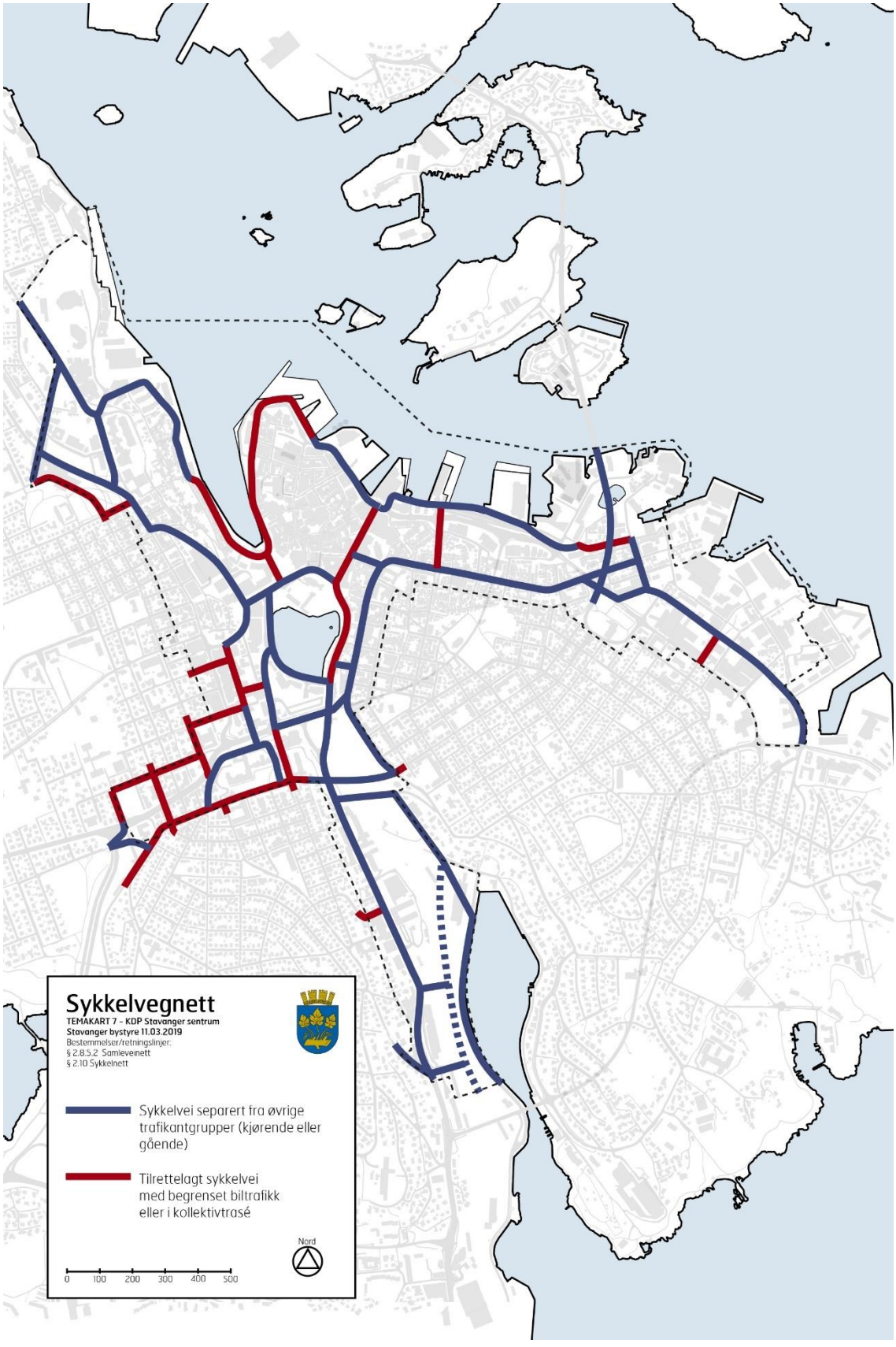
BILPARKERING – Temakart 5



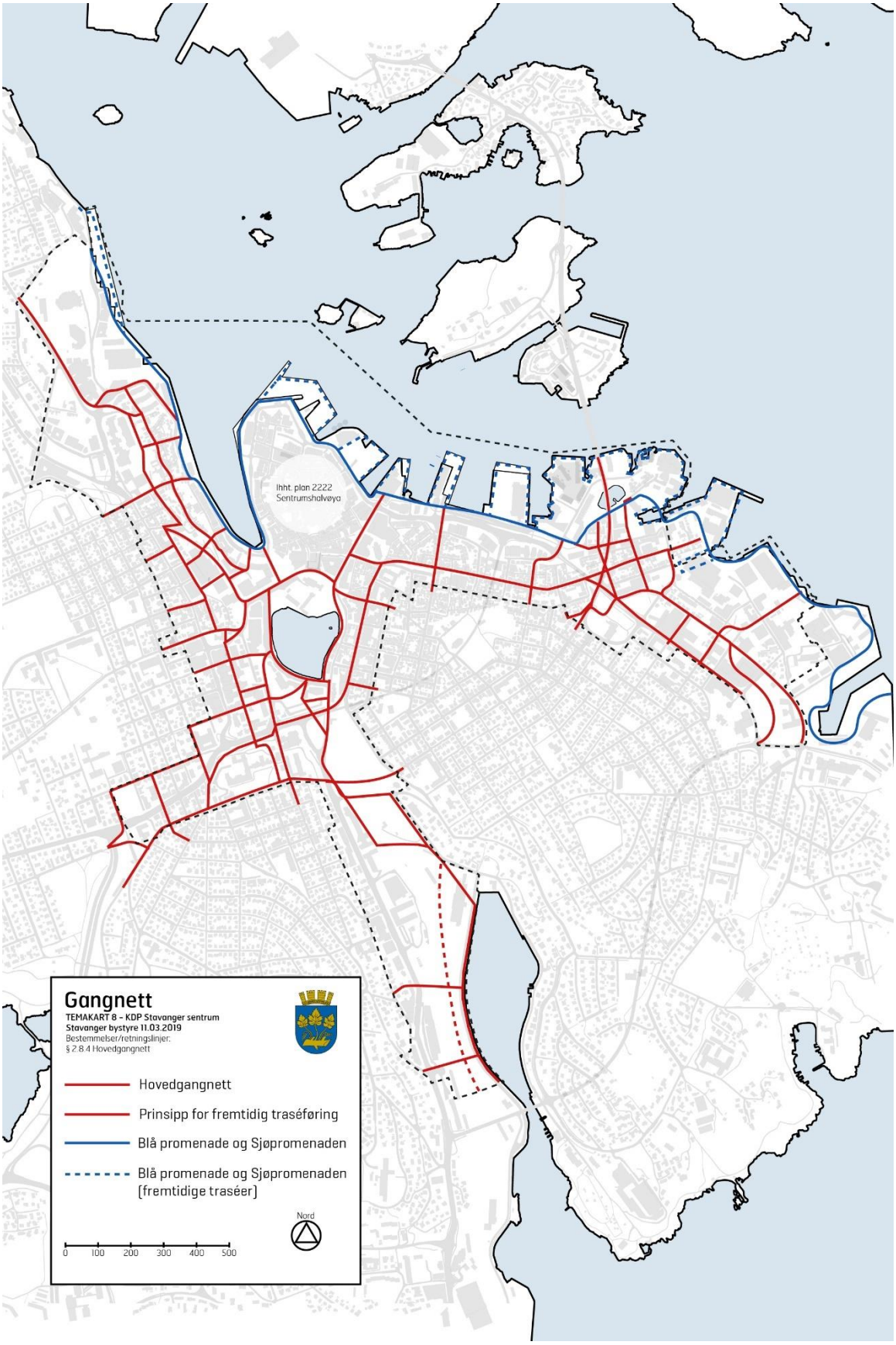
KOLLEKTIVTRASEER – Temakart 6



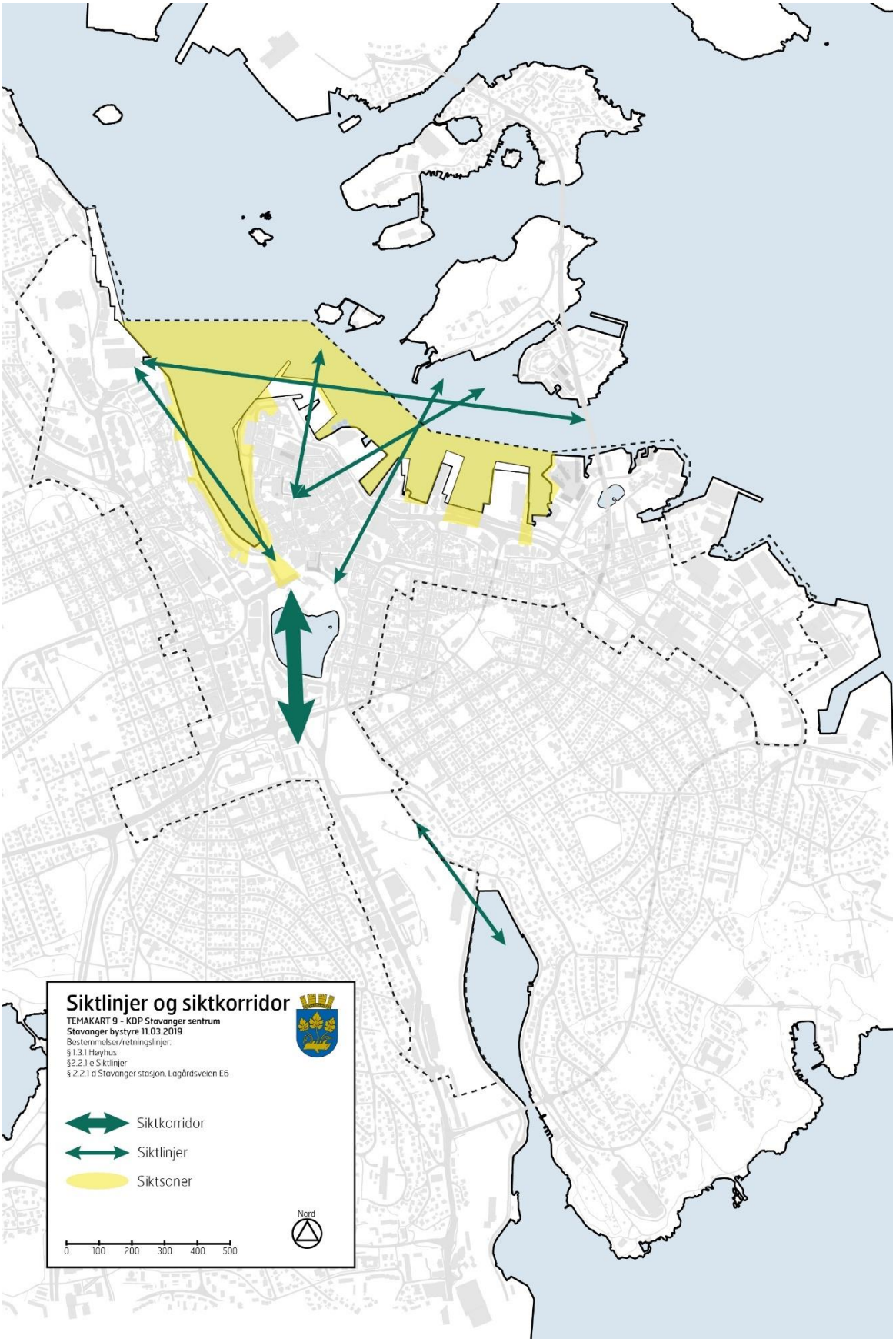
SYKKELVEINETT – Temakart 7

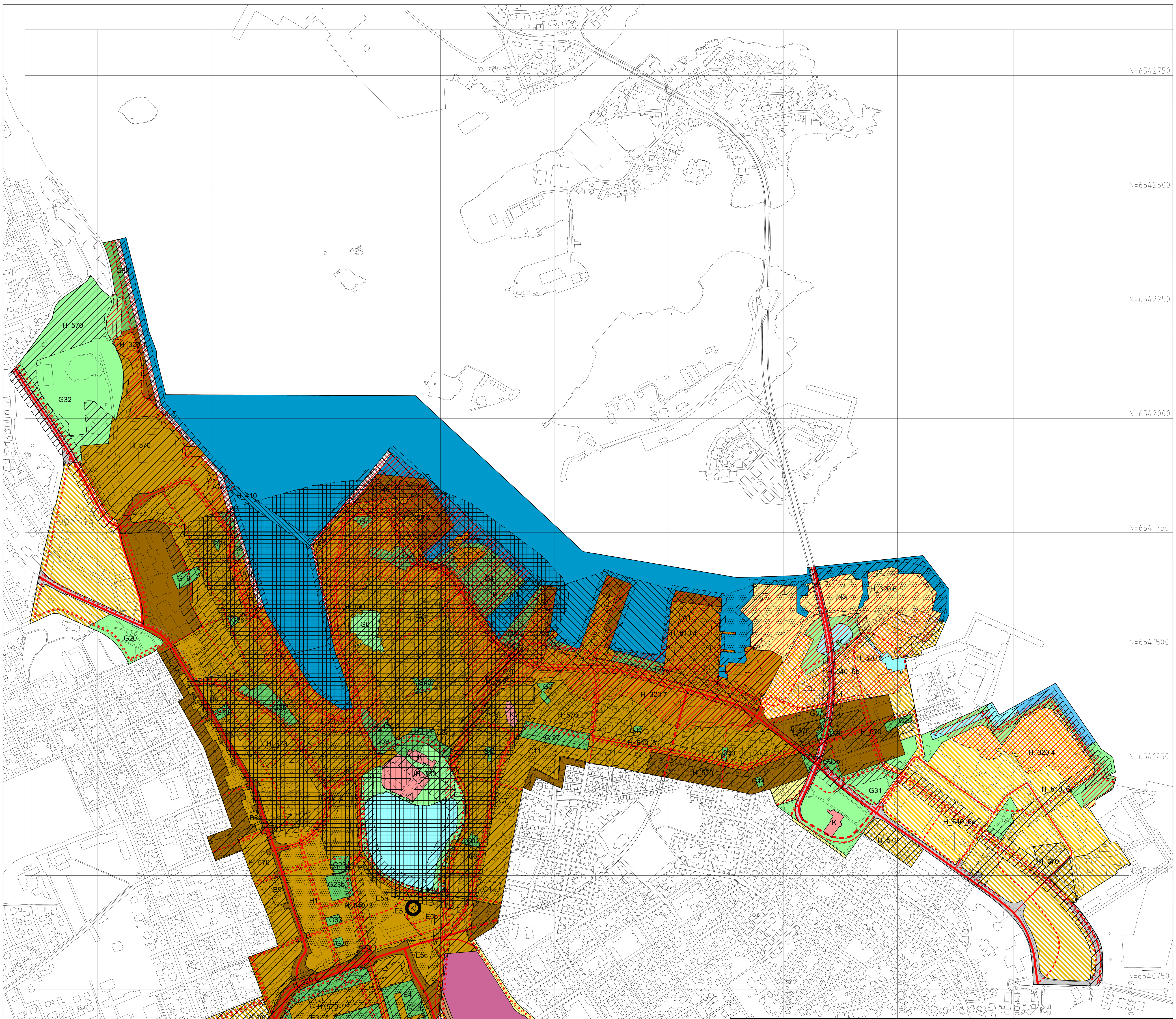


GANGNETT – Temakart 8



SIKTLINJER – Temakart 9





Arealvisning - nivå under hovedkart



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL.2008 §11-7-Nr.1)

Nåværende / Nytt i planen

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Kombinerte formål
- Tjenesteyting
- Grav og urnelund

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL.2008 §11-7-Nr.2)

- Vei
- Kombinert samferdsel
- Jernbane

Grønnstruktur (PBL.2008 §11-7-Nr.3)

- Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL.2008 §11-7-Nr.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med strandsone
- Friluftsområde
- Ferdsel
- Småbåthavn

Faresone (PBL.2008 §11-8 a)

- H_320 Flomfare

Infrastruktursone (PBL.2008 §11-8 b)

- H_410 Krav vedrørende infrastruktur

Hensynsoner(PBL.2008 §11-8 c)

- H_540 Grønnstruktur
- H_570 Bevaring kulturmiljø Middelalderbyen og Trehusbyen

Båndleggingssone (PBL.2008 §11-8 d)

- H_730 Båndlegging etter lov om kulturminner nåværende

Gjennomføringsone (PBL.2008 §11-8 d)

- H_810 Krav om felles planlegging

Hensynsoner(PBL.2008 §11-9)

- Bestemmelsesområde med krav om regulering

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Grense for arealbruk
- Grense for sikringssone
- Grense for hensynsone
- Grense for bestemmelseområde
- Grense for flomfare
- Hovedvei bil, femtidig tunnel
- Hovedvei bil, fremtidig
- Samlevei bil, fremtidig
- Gangvei, fremtidig
- Sykkelvei, fremtidig
- Kollektivtrase, fremtidig

SYMBOL

- K Kollektivknutepunkt

Målestokk 1:5000 i A1
Målestokk 1:10000 i A3

0 50 100 150 200 250 m
Horisontal skala 1 : 5000

Nord

KOMMUNEDELPLAN FOR:

Stavanger sentrum

MED BESTEMMELSER

PLAN NR. 129K

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven (PBL.2008 §11-7-Nr.1)	Dato
Offentlig ettersyn planprogram	28.09.2012 - 09.12.2012
Vedtak planprogram	19.03.2013
Behandling prinsipphøring	11.11.2014
Offentlig ettersyn - prinsipphøring	21.11.2014 - 16.01.2015 (forlenget 26.02.2015)
Behandling - ordinær høring	24.05.2016
Offentlig ettersyn - ordinær høring	22.06.2016 - 30.09.2016
Behandling - tilleggs høring	24.10.2017
Offentlig ettersyn - tilleggs høring	02.02. - 18.03.2018
Diverse korreksjoner	30.11.2018
Diverse korreksjoner og presiseringer i henold til notat	13.02 2019
Kommunalstyret for byutvikling	14.02.2019
Kommunalutvalget	05.03.2019
Vedtatt i Bystyret	11.03.2019

STAVANGER KOMMUNE, BS

Saksbehandler: Tor B. Welander, Marthe Schjelderup, Ole M. Lund

Konstruktør: Anne-Brit Jenssen

DATO 17.10.2014

X 6579000

X 6574500

X 6570000

X 6565500

X 6561000

X 6556500

X 6552000

X 6547500

X 6543000

X 6538500

X 6534000

X 6529500

Y 301500 Y 306000 Y 310500 Y 315000 319500 324000 328500 333000

Stavanger kommune

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040

Tegnforklaring	Nåværende	Framtidig
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav- og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Fjernveg		
Fjernveg		
Fjernveg		
Hovedveg		
Hovedveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Adkomstveg		
Adkomstveg		
Gang/sykkelveg		
Gangveg		
Gangveg		
Gangveg		
Farled		
Småbåtled		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane (nærmere angitt baneformål)		
Havn		
Parkering		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Friområde		
Park		
§11-7. Nr. 4 - Forsvaret		
Forsvaret		
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift		
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		L
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde	ANK	
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur	AKV	
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	VK	
§11-8 - Hensynssoner		
Nedslagsfelt drikkevann	H110	
Andre sikringssoner	H190	
Gul sone iht. T-1442 - kun flystøy	H220	
Andre støysoner - stilleområder	H290	
Ras- og skredfare H310_1, H320_2, H310_3	H310	
Flomfare H320_1, H320_2	H320	
Brann-/eksplosjonsfare	H350	
Skytebane	H360	
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H370	
Krav vedrørende infrastruktur	H410	
Hensyn friluftsliv	H530	
Hensyn grønnstruktur	H540	
Hensyn landskap	H550	
Bevaring naturmiljø	H560	
Bevaring kulturmiljø	H570	
Båndlegging for regulering etter PBL	H710	H710
Båndlegging etter lov om naturvern	H720	
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	
Båndlegging etter andre lover	H740	
Krav om felles planlegging	H810	
Omforming	H820	
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910	
Bestemmelseområder		
fysisk utforming av anlegg, formål eller fellesareal (jernbaneformål)		
Linjesymbol		
Arealgrense		
Bestemmelsegrense		
Byggegrense		
Markagrense		
Grense for sikringssone		
Grense for støysone		
Grense for faresone		
Grense for infrastruktursone		
Grense for angitt hensynssone		
Grense for båndleggingssone		
Grense for gjennomføringssone		
Grense for detaljeringssone		

FI/FE - fiske/ferdsel

Kartopplysninger:
Kilde for basiskart: Kart- og digitale tjenester Kartmålestokk: 1-45 000 Euref89, UTM sone 32, NN2000

Kommuneplanens arealdel for

STAVANGER KOMMUNE 2023 - 2040

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Saksbehandlig iht. Plan- og bygningsloven	Dato:	Vedtak av:
Kunngjøring planprogram	27.04.2020	
Vedtatt planprogram	16.11.2020	
Behandling hovedhøring	09.06.2022	utvalg for by- og samfunnsutvikling
Behandling hovedhøring	14.06.2022	kommunalutvalget
Behandling hovedhøring	20.06.2022	kommunestyret
Offentlig ettersyn hovedhøring	01.07.2022-16.09.2022	
Offentlig ettersyn tilleggshøring	11.11.2022-06.01.2023	
Behandling høringsinnspill og innsigelser	14.02.2023	kommunalutvalget
Behandling vedtak	08.06.2023	utvalg for by- og samfunnsutvikling
Behandling vedtak	13.06.2023	kommunedelsutvalget
Endelig vedtak	19.06.2023	kommunestyret
Justert etter kommunalutvalgets vedtak	29.08.2023	kommunalutvalget

STAVANGER KOMMUNE
By- og samfunnsplanlegging

VEDTATT

av Stavanger kommunestyre 19.06.2023
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Nord

enova

Energiattest



Adresse **Haugesundsgata 11A, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-243799**
Byggeår **2006**	Bygningsnummer **4867068**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **639**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Areal **43 m²**	Bruttoareal **39 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **189 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **164 kWh/m² per år**

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

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.

Haugesundsgata 11A, 4014 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.