



PRIVATMEGLEREN

BRETLANDSGATA 28

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Vedtekter

Byggetegninger

Ferdigattest

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkel

Grunnkart

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Arealmålingsrapport

 Tomannsbolig

 Bretlandsgata 28, 4009 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 58, bnr. 551, snr. 1



Befaringsdato: 05.06.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 20178-2437

Eiendomsverdi ref nr: HQ3805

Autorisert foretak: Sæve Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ingve Sæve

Vår ref: Ingve Sæve



Gyldig rapport  
05.06.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Sæve Takst AS

Takst



### Rapportansvarlig

Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244



# Bygninger på eiendommen

## Tomannsbolig



### Anvendelse

**Byggeår**  
2026

**Kommentar**

# 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

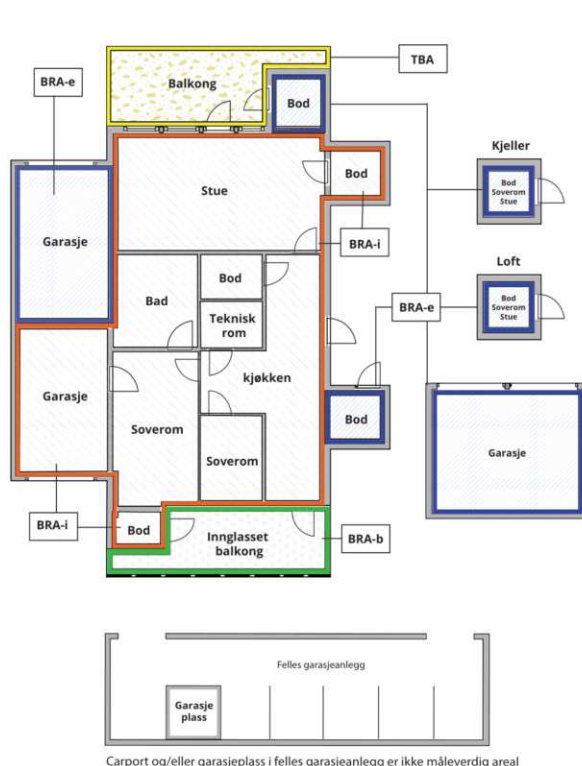
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 1       | 53                            | 5                           |                           | 58  | 8                               |
| Andre etasjer  | 43                            |                             |                           | 43  | 12                              |
| Loft           | 36                            |                             |                           | 36  |                                 |
| Underetasje    | 47                            |                             |                           | 47  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>179</b>                    | <b>5</b>                    |                           |     | <b>20</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>184</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje 1      | Gang/trapp, stue/kjøkken                | Bod utvendig                |                           |
| Andre etasjer | Trapp/stue, soverom, omklingsrom, bad   |                             |                           |
| Loft          | Trapp/stue, bad, soverom, soverom       |                             |                           |
| Underetasje   | Trapp/allrom, bad/vaskerom, teknisk rom |                             |                           |

### Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Wc 2 et, på tegning er gjort om til omklingsrom.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Boligen er bygget i 2026.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Fra      | Til      | Til stede      |               |
|-----------|----------|----------|----------------|---------------|
| 05.6.2026 | 08:30:00 | 09:00:00 | Ingve Sæve     | Takstingeniør |
|           |          |          | Egil Knutsen   | Kunde         |
|           |          |          | Erlend Haglund | Rekvirent     |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 1103 STAVANGER | 58   | 551  |      | 1    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Bretlandsgata 28

#### Hjemmelshaver

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunale dokumenter | 03.06.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Forutsetninger

## Forutsetning

### Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

### Arealberegninger 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

---

## Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

## Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

## Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

## Egne forutsetninger

Rapporten omhandler kun arealmåling av boligen.

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|              |                        |             |           |
|--------------|------------------------|-------------|-----------|
| Meglerfirma  | Privatmegleren Galleri | Oppdragsnr. | 317251007 |
| Adresse      | Bretlandsgata 28       |             |           |
| Postnr.      | 4009                   | Sted        | STAVANGER |
| Selgers navn | BEK-Eiendom AS         |             |           |

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

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

##### Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

##### Når kjøpte du boligen?

2019

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

BYGGMESTERFORSIKRING

##### Polise/avtalenr.:

22486/14357

### Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nybygg

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

- ☐ Nei ☒ Ja

### Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Nybygg

## 3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

### Beskriv arbeidet som er utført:

Nybygg

## 4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nybygg

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

- ☐ Nei ☒ Ja

### Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nybygg

## Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nybygg

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Nybygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Pumpekum

## Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nybygg

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Nybygg

## Piper og ildsteder

Initialer selger:  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nybygg

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Nybygg

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☒ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☒ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nybygg

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Initialer selger:  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nybygg

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☒ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☒ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nybygg

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Nybygg

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☒ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nybygg

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Nybygg

Initialer selger:  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nybygg

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Nybygg

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

☒ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nybygg

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

☐ Nei ☒ Ja

Forklar:

Nybygg

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

Initialer selger:  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## **Andre relevante forhold**

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:  
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

10.06.2026

Signert av

Egil Knudsen

## **VEDTEKTER**

### **FOR REGULERINGSPLAN 203 OVER AREALET MELLOM EGENÆSVEIEN - HOLBERGSGATE - BRETLANDSGATE - REKTOR HAMMERS GATE I STAVANGER**

**Stadfestet 17.03.1934 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1924.**

1. Før tomtesalg i et kvartal påbegynnes, skal utparsellerings- og generell bebyggelsesplan for det hele kvartal forsåvidt det tilhører selgeren forelegges for byplanrådet til godkjennelse.
2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig.
3. Det skal bare bygges ett våningshus på hver tomt.
4. Ingen tomt skal bebygges med mer enn 1/3 av sitt areal.
5. Våningshus skal ikke oppføres i større høyde enn for trebygninger bestemt. Bygnings minste avstand fra nabogrense skal være 4,0 m.
6. Uthus (garasje) bør oppføres på tomtens indre del. Det bør ikke ha større areal enn 30 m<sup>2</sup> og bare oppføres i en etasje. Det må anordnes sådan i forhold til våningshus og nabohus, at der skapes en arkitektonisk helhetsvirkning.
7. Det hele areal skal være et rolig villastrøk, der må her ikke drives fabrikkvirksomhet eller lignende, som ved larm, røk, lukt, støv etc. er forbundet med sanitære eller andre ulemper for beboerne. Husdyrhold og drift av forlystelses- eller bevertningslokaler er forbudt.
8. Butikk- eller handelsvirksomhet kan av byplanrådet tillates drevet fra huser langs de trafikkgater som omgir arealet. Sådan virksomhet bør fortrinnsvis henlegges til hjørnetomt, og det kan da forlanges at uten utgift for kommunen skal langs hele bygningen arealet mellom byggelinje og gatellinje utlegges til offentlig fortau eller plen.
9. Innhegning mot gate (vei eller passasje) skal i samme gate (vei eller passasje) utføres slik at der skapes et harmonisk hele. Naboer kan, med bygningsrådets samtykke, komme overens om helt eller delvis å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer. Alle innhegninger må godkjennes av bygningsrådet.
10. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
11. Unntagelser fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tilstedes av byplanrådet eller i tilfelle bygningsrådet, dog kun innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Stavanger.
12. For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de av departementet stadfestede bygningsvedtekter for Stavanger.



RAMMESØKNAD - Gnr 58/Bnr 551  
BRETLANDSGATA 28, TOMANNSBOLIG - BEK EIENDOM AS

A20-1 U.ETASJE

1:100 21.6.2023

EDER BIESEL ARKITEKTER OG HUSGALLERIET

N  
FORELØPIG





RAMMESØKNAD - Gnr 58/Bnr 551  
BRETLANDSGATA 28, TOMANNSBOLIG - BEK EIENDOM AS

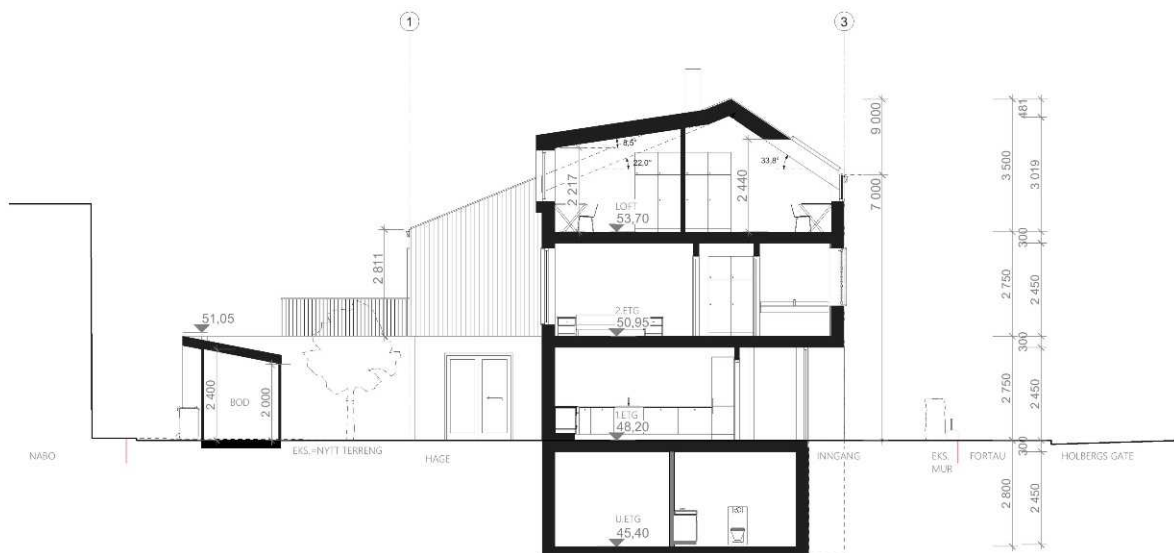
A20-3 2. ETASJE

1:100 21.6.2023 EDER BIESEL ARKITEKTER OG HUSGALLERIET

FORELØPIG



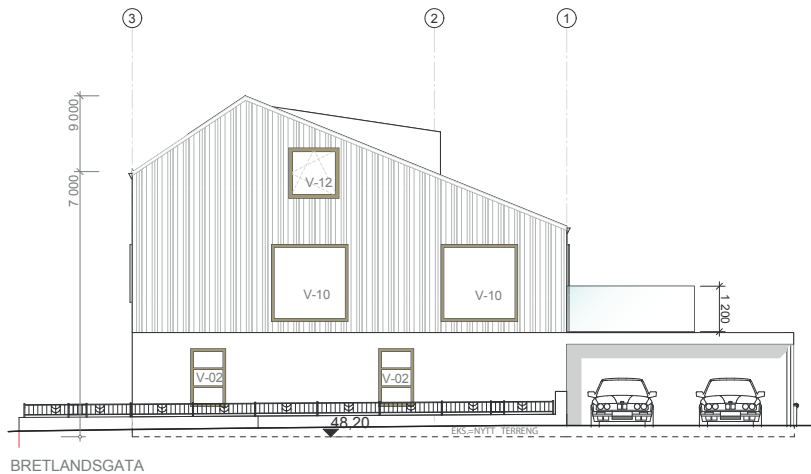




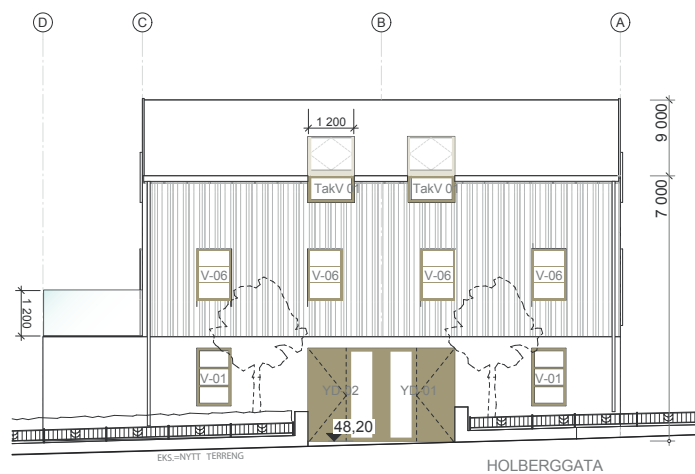
**RAMMESØKNAD - Gnr 58/Bnr 551**  
BRETLANDSGATA 28, TOMANNSBOLIG - BEK EIENDOM AS

A30-01 SNITT

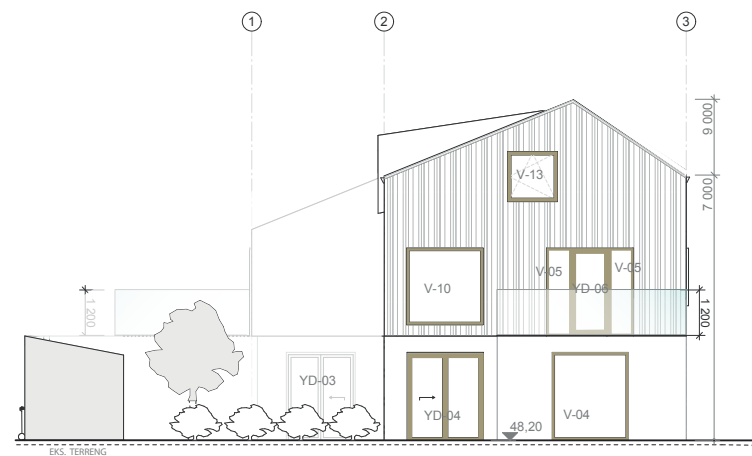
1:100 21.6.2023 EDER BIESEL ARKITEKTER OG HUSGALLERIET



BRETLANDSGATA



HOLBERGGATA



HAGEFASADE 2



HAGEFASADE 1

# OVERSIKT VINDU- DØR NUMMER

SØKNAD ENDRING AV GITT TILLATELSE - Gnr 58/ Bnr 551  
BRETLANDSGATA 28, TOMANNSBOLIG - BEK EIENDOM AS

A40-101 FASADER

1:100 16.05.2025 EDER BIESEL ARKITEKTER OG HUSGALLERIET



Stavanger  
kommune

«MottakerNavn»

«Kontakt»

«ADRESSE»

«Postnr» «Poststed»

Dato 12/06/2026

Saksnr. 2025/217686 - 9

Deres ref. «Ref»

Side 1

## **Ferdigattest - Bretlandsgata 28 og 30 - Eiendom 58/551 - Tomannsbolig med carport og boder**

Tiltakshaver: BEK-EIENDOM AS

Ansvarlig søker: HUSGALLERIET AS

Søknad mottatt: 09.06.2026

### **Vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtaket om ferdigattest er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 03.10.2026.

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

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

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

#### **Postadresse**

Postboks 8001, 4068 STAVANGER

#### **Besøksadresse**

Olav Kyrres Gate 23

#### **Telefon:** +47 51 50 70 90

postmottak@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr: 964965226

## Du kan klage på vedtaket

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

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

## Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

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

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

Med hilsen

Børge Kallesten  
seksjonssjef

Kjetil Pedersen  
rådgiver  
Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter*

## INFORMASJON OM KLAGERETT

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

# Kommunale opplysninger



Stavanger  
kommune

|       |            |               |                 |
|-------|------------|---------------|-----------------|
| Dato: | 19.06.2026 | Produsert av: | Mathias Gitmark |
|-------|------------|---------------|-----------------|

## Eiendomsinfo

|          |                                 |      |     |      |   |      |   |
|----------|---------------------------------|------|-----|------|---|------|---|
| Gnr:     | 58                              | Bnr: | 551 | Fnr: | 0 | Snr: | 1 |
| Adresse: | Bretlandsgata 28 4009 Stavanger |      |     |      |   |      |   |

## Veiadkomst

|                      |                                     |          |
|----------------------|-------------------------------------|----------|
| Ankomst fra:         |                                     | Merknad: |
| Offentlig vei        | <input checked="" type="checkbox"/> |          |
| Privat vei           | <input type="checkbox"/>            |          |
| Felles privat vei    | <input type="checkbox"/>            |          |
| Ingen veiadkomst     | <input type="checkbox"/>            |          |
| Uavklart eierforhold | <input type="checkbox"/>            |          |

## Tilkobling til vann og avløp

|                                         |                                           |                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> | Nei<br><input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                |                                           |                                 |

|                                          |                                           |                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> | Nei<br><input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                 |                                           |                                 |

|                           |                                           |                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|
| Har eiendommen vannmåler? | Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> | Nei<br><input type="checkbox"/> |
| Merknad:                  |                                           |                                 |

## Kommunale avgifter

|                  |                                                   |                                         |
|------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fakturahyppighet | 2 terminer<br><input checked="" type="checkbox"/> | 12 terminer<br><input type="checkbox"/> |
|------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|

|         |                                           |                                   |
|---------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Betalt: | Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> | Nei *<br><input type="checkbox"/> |
|         | Forfallsdato:                             |                                   |
|         | Beløp:                                    |                                   |

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

## Informasjon

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

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

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

## Siste gjeldende faktura(er)

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

### *Merknad:*

De kommunale avgiftene vil endre seg når byggene på eiendommen tas i bruk/ferdigmeldes. Det foreligger foreløpig ikke egen faktura i systemet på seksjonsnummeret som er oppgitt. Faktura for utgangs/hovedeiendommen 58/551/0/0 følger vedlagt.



Stavanger  
kommune

Side 1 av 2

Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

Bek-Eiendom As  
Koppholen 6  
4313 SANDNES

## FAKTURA

**Fakturanummer** 40066041  
**Fakturadato** 10.03.2026  
**Kundenummer** 3001963  
**Ordrenummer** 80031183  
**Referanse**

### Betalingsinformasjon:

**Forfallsdato** 20.03.2026  
**Kontonummer** 15202557837  
**KID** 3001963040066041100  
**Beløp å betale** 153,00

### Juridisk ansvarlig:

Bek-Eiendom As  
Koppholen 6  
4313 SANDNES

### Gjelder: Kommunale gebyr, 1. termin 2026

Eiendom 58/551/0/0, Bretlandsgata 30

| Beskrivelse                   | Netto terminbeløp | MVA % | MVA beløp   | Brutto terminbeløp |
|-------------------------------|-------------------|-------|-------------|--------------------|
| Eiendomsskatt                 | 153,00            | 0,00  | 0,00        | 153,00             |
| <b>Totalt fakturagrunnlag</b> | <b>153,00</b>     |       | <b>0,00</b> | <b>153,00</b>      |

Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter og purregebyr i henhold til gjeldende sats.

Info om vann/avløpsgebyr: [www.stavanger.kommune.no/renovasjon-og-miljo/renovasjonsgebyr-og-priser/](http://www.stavanger.kommune.no/renovasjon-og-miljo/renovasjonsgebyr-og-priser/), evt. tlf 51 50 70 90

**Firma**  
Stavanger kommune  
Øvre Kleivegate 15  
4005 STAVANGER

**Telefon** 51 50 70 90  
**Web** [www.stavanger.kommune.no](http://www.stavanger.kommune.no)  
**Org.nr.** 964965226  
**Mva.reg.nr** 964965226MVA

**Bank** DNB  
**Kontonummer** 15202557837  
**IBAN** NO8115202557837  
**SWIFT** DNBANOKK



Retur: Øvre Kleivegate 15, 4005 STAVANGER

### Eiendomsskatt

| Beskrivelse                                 | Grunnlag   | Sats | Andel | Terminbeløp | MVA% | Sum inkl.     |
|---------------------------------------------|------------|------|-------|-------------|------|---------------|
| Eiendomsskatt bolig<br>010126-300626        | 306000 PRM | 1.00 | 1/1   | 153,00      | 0,00 | 153,00        |
| <b>Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt</b> |            |      |       |             |      | <b>153,00</b> |

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| <b>Beløp å betale</b> | <b>153,00</b> |
|-----------------------|---------------|

# Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 58/551/0/1

Dato: 2026-06-16

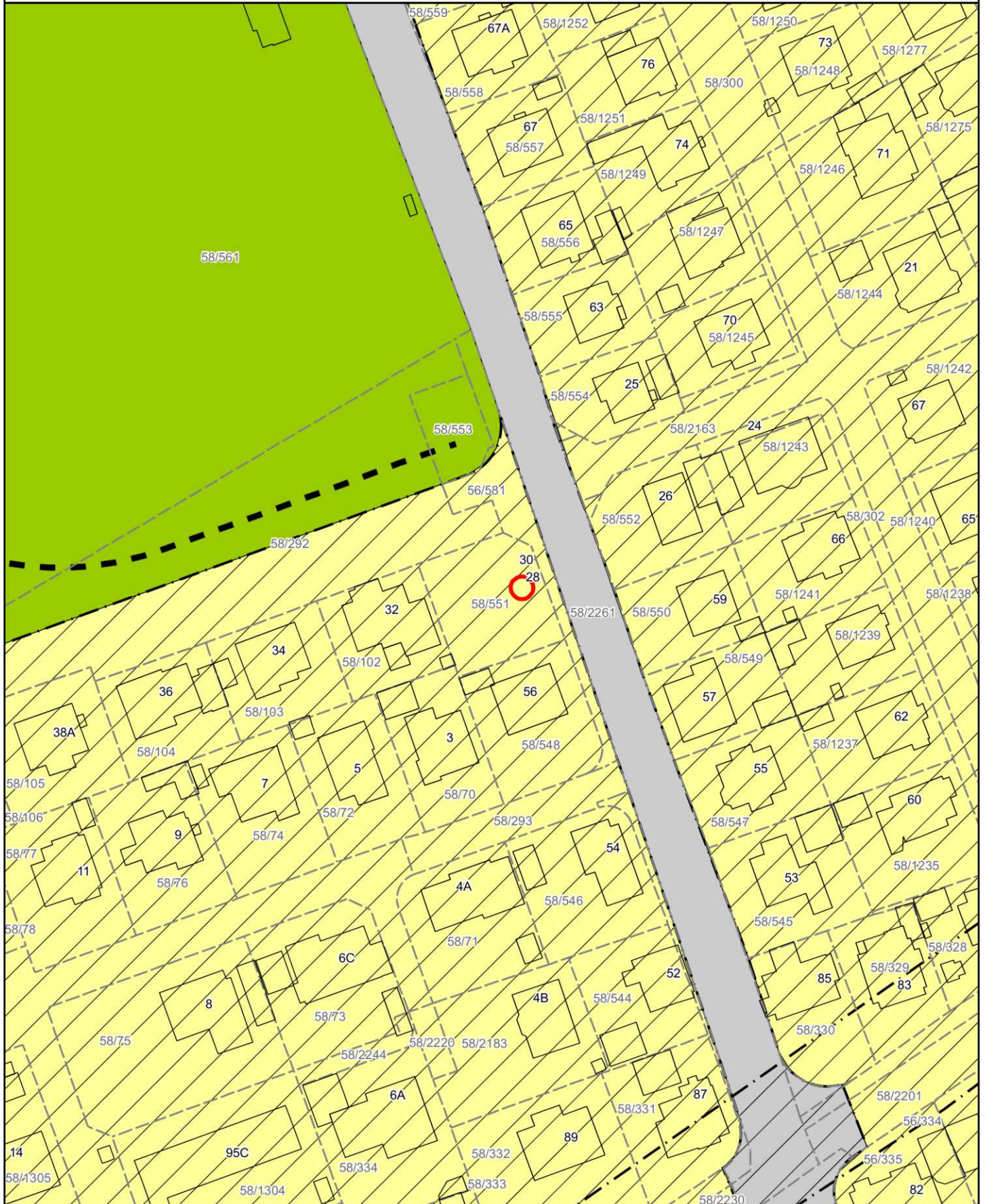
Målestokk: 1:1,000

Planident:

KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger  
kommune



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 58/551/0/1

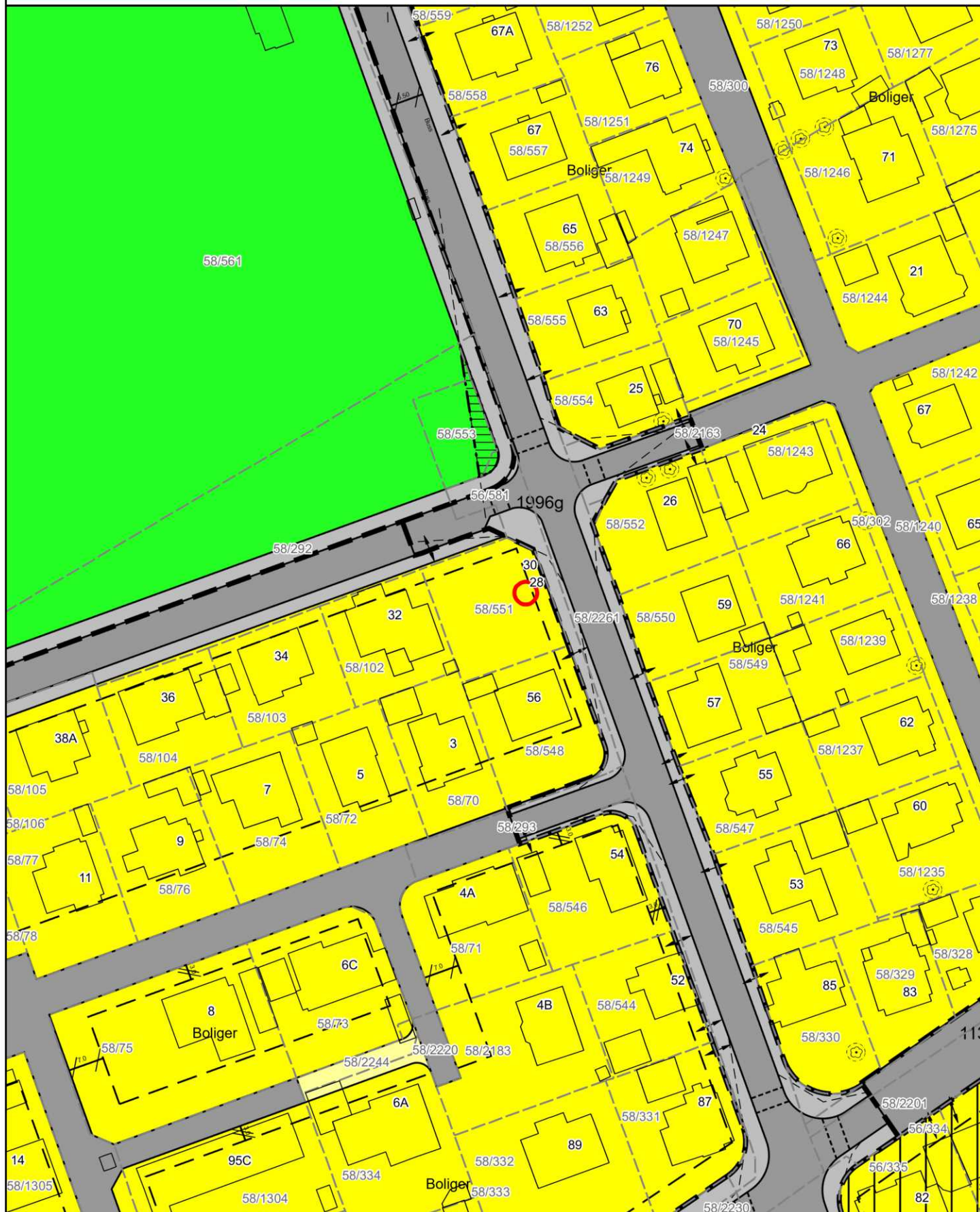
Dato: 2026-06-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 203

Ikrafttredelsesdato: 17.3.1934

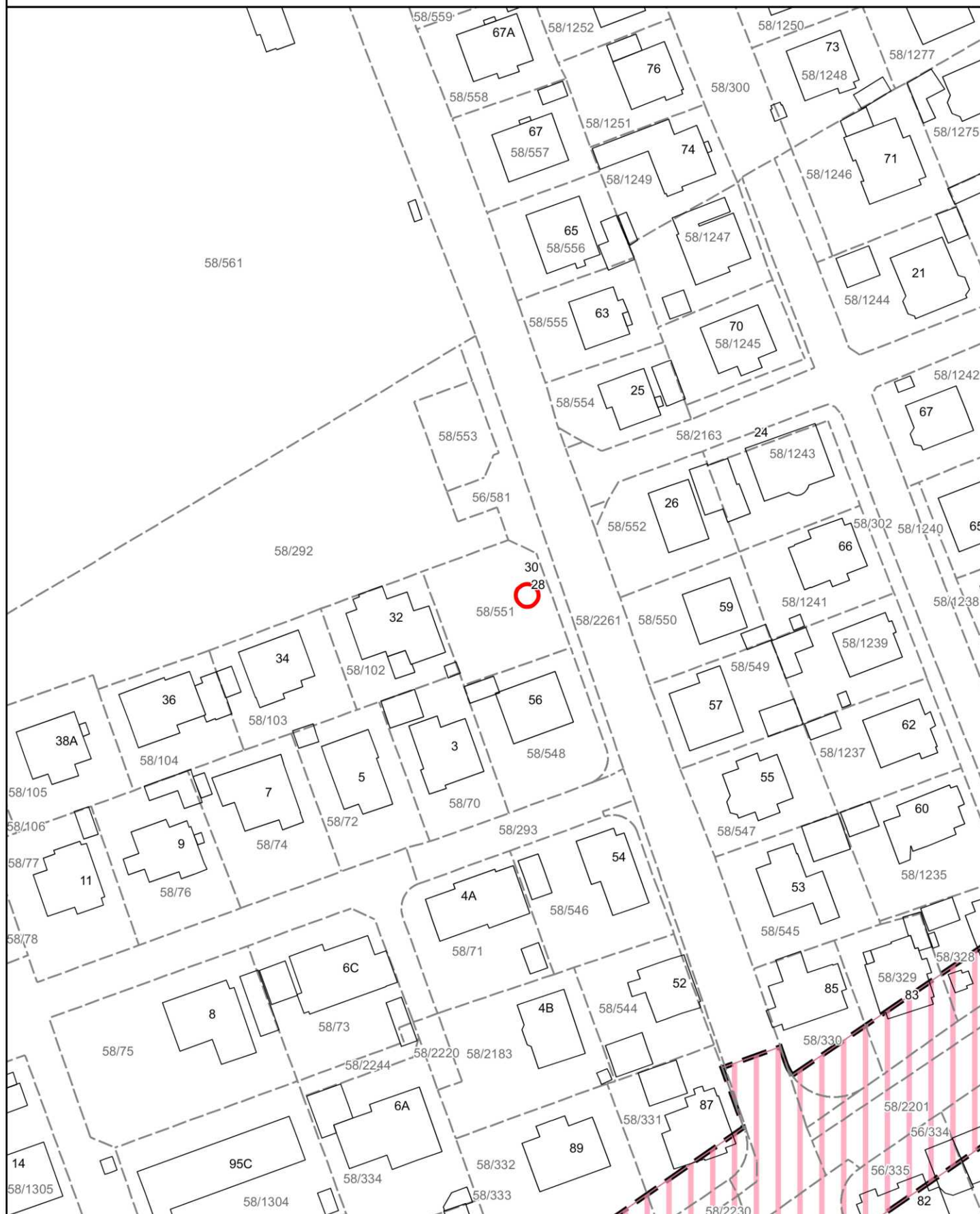
Stavanger  
kommune



**Stavanger  
kommune**

Gnr/Bnr: 58/551/0/1  
Dato: 2026-06-16  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2803  
Ikrafttredelsesdato:



**PLAN 1996G. GATEBRUKSPLAN FOR DEL AV HOLBERGS GATE.  
EIGANES OG VÅLAND BYDEL. BESTEMMELSER.**  
TRANSPORTPLAN 06.02.03, REVIDERT 04.06.04.

**Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 17.06.04 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2**

**§ 1 Formål**

Formål med planen er å legge til rette for miljøprioritert gjennomkjøring og økt trafiksikkerhet i Holbergs gate.

**§2 Generelt**

Gatebruksplanen skal generelt følge gjeldende retningslinjer for opparbeidelse av gater og uterom i trehusbyen i Stavanger. Se ellers prinsipp for møblering på plankartet.

**§ 3 Kjørebane**

Kjørebane får en fast bredde på 6,5 m mellom kantstein. Det anlegges rennestein i form av dobbel storgatestein inn mot fortauskant av granitt.

**§ 4 Fortau**

Gangsonen på fortau skal utføres med lysegrå betongheller og avgrenses med smågatestein. Smågatesteinen legges i møbleringssoner og skal danne jevne ledelinjer for synshemmede, kun avbrutt av 1,2 m lysåpning utført med betongheller ved gangfelt i kryss. Det skal være nedsenket kantstein i alle kryss tilknyttet naturlige gangtraseer og gangfelt med høydedifferanse maks 2 cm mellom fortau og kjørebane. Se prinsipp for møblering på plankart. Det etableres opphøyde gangfelt over Holbergs gate ved Steingata, Bretlandsgata og Eiganesveien. Det etableres opphøyd kjørebane tilknyttet Reidar Kvammens plass. Opphøyningene må tilpasses buss.

Det etableres leskur ved Stavanger stadion på vestsiden av Holbergs gate. Informasjonen på holdeplassene skal gjøres lett synlig og stoppunktet til bussen skal markeres i dekket på samtlige holdeplasser.

Beplantningen i møbleringssonen skal skje i form av høystammede trær som ikke er allergifremkallende, plassert med senter 0,75 m fra fortauskant. Se plankart. Skilt- og belysningsstolper skal være grønne (RAL 6009).

**§ 5 Frisikt**

Frisikt i kryss innenfor planens begrensning er vist på plankart. Avkjørsler til Holbergs gate skal ha frisikt fra kjørebane kant på 2 x 36 m. Avkjørsler i øvrige tverrgater skal ha frisikt på 2 x 24 m. Ny beplantning i Holbergs gate er tilpasset dette.

Det anbefales generelt å ha frisikt ved utkjørsel fra eiendom og ut til evt. fortau. Hjørneeieendommer inn mot kryss anbefales å ha tilstrekkelig frisikt over eiendommen tilknyttet krysset.

**§ 6 Detaljplaner**

Kultur og byutvikling skal godkjenne detalj/byggeplan for gatebruksplan 1996G. Området rundt Reidar Kvammens plass inkludert tilliggende del av Holbergs gate og Aleksander

Kiellands gate forutsettes detaljert i en egen plan som skal godkjennes av Kultur og byutvikling og Park og idrett. Belysning og beplantning skal godkjennes av Park og idrett.

# 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.

# EDER BIESEL ARKITEKTER OG HUSGALLERIET

## Materialbeskrivelse Bretlandsgata 28

I utformingen av boligens arkitektur er det tatt utgangspunkt i boliger fra 1930-1950-tallets funksjonalistiske stilretning som finnes i områdene rundt Eiganes og Bokkaskogen. Vi har latt oss inspirere av disse boligene og har kombinert klassiske, funksjonalistiske stilgrep med en nåtidig detaljering. Boligen har en skarpskåren form med subtile detaljer.

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig, men bygningskroppen fremstår som en villa. Boligen er plassert i hjørnet mellom Holbergs gate og Bretlandsgata og henvender seg således mot begge gatene med sine hovedfasader.

Boligens vinkelform danner le for hagen og skjermer for innsyn fra Holbergs gate og Bretlandsgata. På den måten blir det skapt et privat og skjermet villahage for beboerne.

### Fasader

#### Sokkel

Hele boligens førsteetasje blir markert som en sokkel. Denne fremstår i pusset mur med fargepigment.

#### Kledning

Boligens øvre etasjer skal kles med stående kledning med malt overflate. For å skape variasjon i fasaden skal det benyttes kledning med forskjellige bredder / frest spor.

#### Ark

Både arkens takflate og vegger tekkes i samme materiale, med en mørk grå overflate. Arken har skjulte takrenner og nedløp.

#### Vinduer og dører

Ytterdører skal være i eik, mens vinduer har malt treramme og skarpskåren omramming. Ytterdører skal være inspirert av funksjonalismens hoveddører og ha sidevindu.

I stedet for å benytte klassisk listverksløsning rundt vinduene har vi gått for en mer nåtidig løsning hvor det lages rammer som kledningen settes imot. Rammene stikker litt utfor kledning.

Vindusinndelingen er inspirert av eiendommens opprinnelige hus, tegnet av Lars Storhaug i 1932. Boligens vinduer hadde opprinnelig en vertikal tredeling. Vi har latt oss inspirere av denne tredelingen i boligens rektangulære vinduer i fasadene mot Holbergs gate og Bretlandsgata.



Eksempler på vindusomramming

# EDER BIESEL ARKITEKTER OG HUSGALLERIET

## Rekkverk på takterrasser

Over carport og over utbygget mot sør er det takterrasser. Disse omringes av et enkelt spilerekkverk i lakkert stål/aluminium med vertikale spiler. De vertikale spilene henviser til det originale smijernsgjerdet som omringer eiendommen – se eget punkt om bevaring av originale element. Farge på rekkverket blir valgt for å spille sammen med boligens øvrige farge- og materialepalett.

## Farger og materialer

I funksjonalismen var det vanlig å bruke fargesterke fasader. Fleretasjes hus fikk gjerne to panelfarger, én for sokkel og en for øvrige etasjer. Dette er to historiske grep som vi ønsker å videreføre i boligens arkitektur. Vi har derfor valgt en dyp og dempet rødtoner til trekledningen i de øvre etasjer, mens sokkelen i pusset mur fremstår i en lysere og mer dempet tone som harmonerer med kledningsfargen.

Røde nyanser har lange tradisjoner i norsk trehusbyggeri. Rødt er en imøtekomende farge som skaper energi og glede, og er et fargerikt og behagelig blikkfang. Rødtoner står derutover godt til naturens gyldne farger og vil derfor spille godt sammen med eiendommens beplantning og villahage.

Staffasje som vindusomramming og vinduskarmer blir holdt i samme fargetone som trekledningen for at fasadene skal ha et homogent og dempet uttrykk.



*Visualisering av fargebruk*

## Tak

### Nedløp

Det monteres synlige renner og nedløp på selve bygningskroppen, og skjult renne og nedløp på arken. Boligen har ikke takutstikk. Takrennen monteres derfor i overgang tak/vegg og har en rett fasong slik at denne overgangen blir skarp. Farge på takrennen blir valgt i forhold til at den skal være mest mulig tilpasset fargen på takpannene og trekledning.



*Eksempler på takrenne i overgang tak-vegg*

# EDER BIESEL ARKITEKTER OG HUSGALLERIET

## Takpanner

Det skal benyttes en liten, flat takstein med enkel vulst som har et uttrykk fra tidlig forrige århundre, men samtidig har et enkelt og moderne formspråk. Taksteinen skal ha en matt overflate og en fargetone som harmoniserer med fasadefarge og tekkingsmateriale på ark. Overgangen mellom gavlvegger og takflate markeres med et smekket beslag. Beslaget får en farge som harmoniserer med fargen på takpannene og trekledningen. Det monteres snøfangere på takflatene.



*Eksempel på takpanneprofil*

## Bevaring av originale element

### Inngjerding av eiendomsgrense

I eiendomsgrensen mot nord og øst står en original mur med smijernsgjerde på toppen. Gjerdet ble designet av Lars Storhaug til boligen som tidligere stod på eiendommen. Det har et karakteristisk «grenmønster» på hvert gjerdemodul. Mur og gjerdet blir beholdt, restaurert og tilpasset ny portåpning inn til eiendommen. Det vil bli supplert med nye, identiske elementer dersom det er nødvendig for å ramme inn ønsket område eller hvis noen moduler er for skadet til å kunne gjenbrukes.



*Smijernsgjerde på eiendommen*

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.06.2026 08:58



## Eiendom 1103-58/551/0/1

|            |         |                  |                  |                  |     |
|------------|---------|------------------|------------------|------------------|-----|
| Bruksnavn  |         | Etablert dato    | 22.05.2026       | Andel            |     |
| Type       | Seksjon | Oppgitt areal    | 0 (Ikke oppgitt) | Tinglyst         | Nei |
| Kommunenr  | 1103    | Beregnet areal   |                  | Anmerket klage   | Nei |
| Gårdsnr    | 58      | Har festegrunner | Nei              | Kulturminne      | Nei |
| Bruksnr    | 551     | Punktfeste       | Nei              | Grunnføurensning | Nei |
| Festenr    |         | Seksjonert       | Nei              |                  |     |
| Seksjonsnr | 1       |                  |                  |                  |     |

## Adresser (1)

| Adresse          | Poststed       | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn              |
|------------------|----------------|------------|-----------|------------------------|
| Bretlandsgata 28 | 4009 Stavanger | Stadion    | Eiganes   | Domkirken og St. Petri |

## Forretninger (1)

| Dato       | Type         | Enhet       | Rolle           | Arealendring |
|------------|--------------|-------------|-----------------|--------------|
| 22.05.2026 | Seksjonering | 1103-58/551 | Etablert/Endret | 0            |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

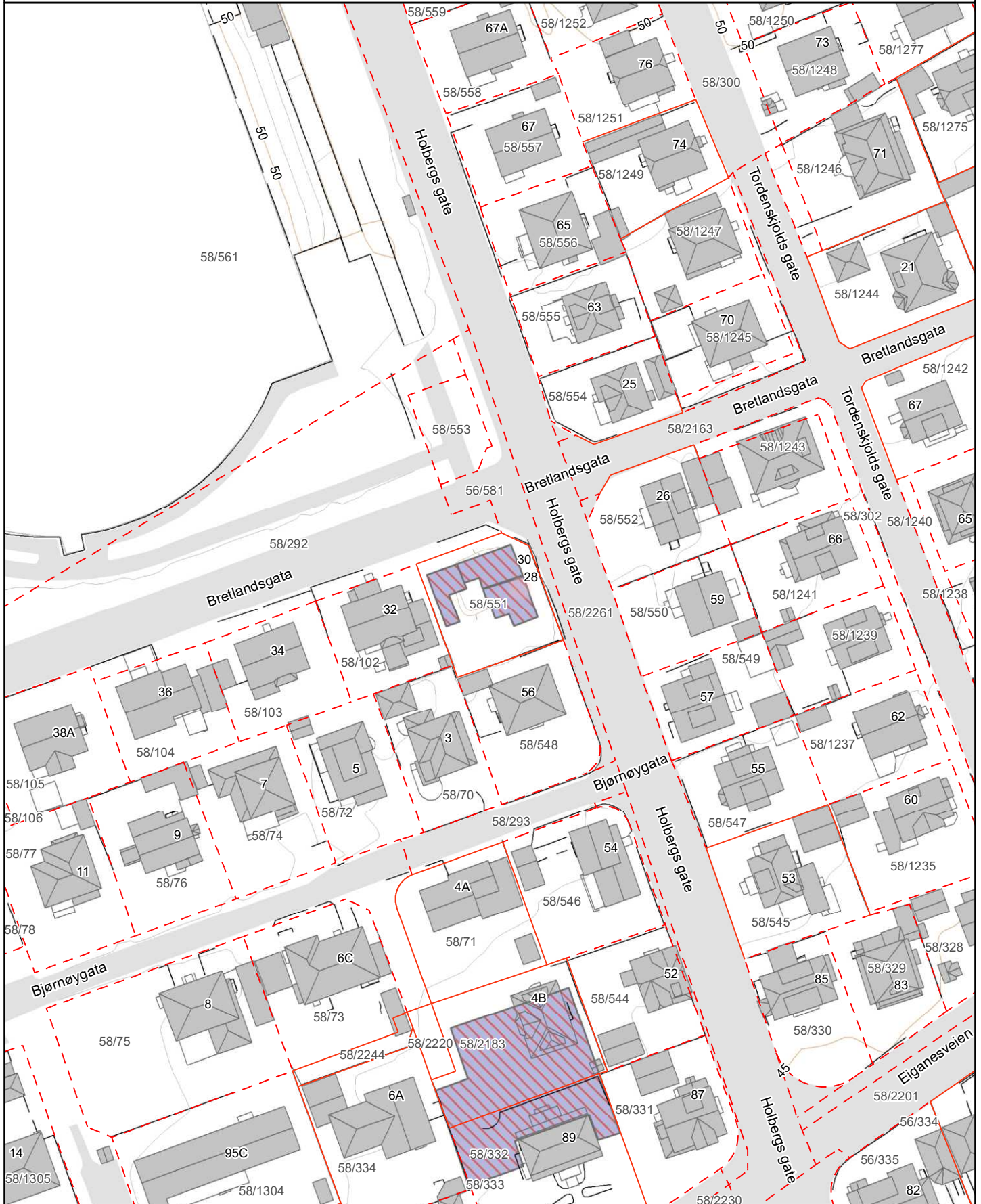
|             |                             |               |                      |
|-------------|-----------------------------|---------------|----------------------|
| Bygningsnr  | 301259747                   | Sefrak        | Nei                  |
| Gruppe      |                             | Kulturminne   | Nei                  |
| Status      | Igangsettingstillatelse     | Vannforsyning | Nei                  |
| Igangsatt   | 24.01.2025                  | Avløp         | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk |                             | Oppvarming    | Elektrisk            |
| Boliger     | 1                           | Energikilde   | Elektrisitet         |
| Etasjer     | 4                           | Har heis      | Nei                  |
|             | Areal, bolig (bruk/brutto)  | 193/0         |                      |
|             | Areal, annet (bruk/brutto)  | 0/0           |                      |
|             | Areal, totalt (bruk/brutto) | 193/0         |                      |
|             | Areal, (bebyggd/ubebyggd)   | 63/           |                      |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101   |         | Hovedetasje | 193 | 7       | 2       | 3      | Kjøkken     |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01    | Hovedetasje | 1         | 53/0                       | 0/0                        | 53/0                        |
| H02    | Hovedetasje | 0         | 44/0                       | 0/0                        | 44/0                        |
| H03    | Hovedetasje | 0         | 44/0                       | 0/0                        | 44/0                        |
| U01    | Underetasje | 0         | 52/0                       | 0/0                        | 52/0                        |



# Bretlandsgata 28

Nabolaget Eiganes skole/Stadion - vurdert av 49 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## SKOLER

|                                                        |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiganes skole (1-7 kl.)<br>545 elever, 37 klasser      | 5 min <br>0.5 km    |
| BISS Sentrum (1-10 kl.)<br>232 elever, 14 klasser      | 12 min <br>1 km   |
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 23 klasser       | 14 min <br>1.2 km |
| Kannik skole (8-10 kl.)<br>657 elever, 37 klasser      | 8 min <br>0.7 km  |
| Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)<br>180 elever, 8 klasser | 17 min <br>1.6 km |
| St. Olav videregående skole<br>790 elever, 34 klasser  | 11 min <br>1 km   |
| Stavanger katedralskole<br>375 elever                  | 18 min <br>1.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                      |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Stavanger stadion<br>Linje 14, X71 | 1 min <br>0.1 km  |
|  Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5  | 18 min <br>1.5 km |
|  Stavanger Sola                     | 16 min            |

## BARNEHAGER

|                                             |                                                                                                        |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Egenes idrettsbarnehage (1-5 år)<br>92 barn | 2 min <br>0.2 km  |
| Stokkadalen barnehage (1-5 år)<br>120 barn  | 10 min <br>0.8 km |
| Bokkaskogen barnehage (1-5 år)<br>75 barn   | 10 min <br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

|                    |                                                                                              |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Extra Eiganes | 9 min   |
| Helgø Meny Stokka  | 10 min  |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

|                        |        |   |
|------------------------|--------|---|
| Herbarium              | 15 min | 🚶 |
| Apotek 1 Herbarium     | 15 min | 🚶 |
| Vinmonopolet Herbarium | 15 min | 🚶 |

## SPORT

|                   |        |   |
|-------------------|--------|---|
| Stavanger stadion | 2 min  | 🚶 |
| Kunstgrasbane     | 4 min  | 🚶 |
| EVO Kannik        | 13 min | 🚶 |
| SATS Herbarium    | 15 min | 🚶 |

«Stille og rolig boligområde, kort vei til sentrum og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået

Lite støynivå 89/100

### Vedlikehold hager

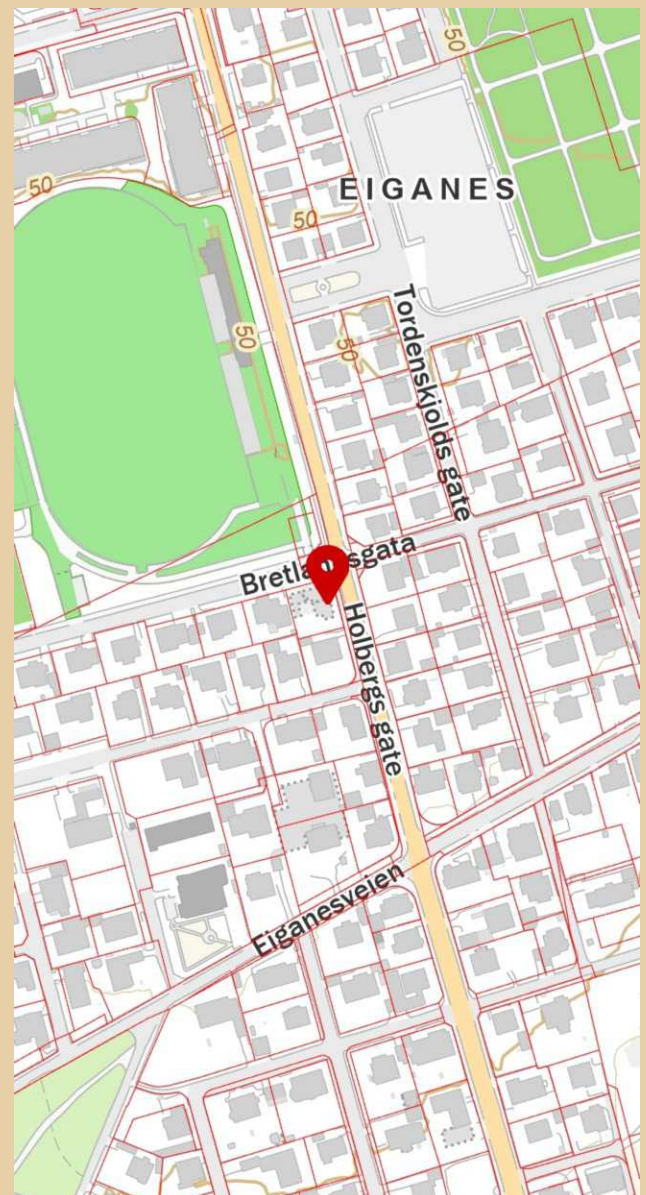
Godt velholdt 84/100

### Matvareutvalg

Stort mangfold 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Bretlandsgata 28

Nabolaget Eiganes skole/Stadion - vurdert av 49 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## SKOLER

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| Eiganes skole (1-7 kl.)       | 5 min  | 🚶 |
| 545 elever, 37 klasser        | 0.5 km |   |
| BISS Sentrum (1-10 kl.)       | 12 min | 🚶 |
| 232 elever, 14 klasser        | 1 km   |   |
| Kampen skole (1-7 kl.)        | 14 min | 🚶 |
| 450 elever, 23 klasser        | 1.2 km |   |
| Kannik skole (8-10 kl.)       | 8 min  | 🚶 |
| 657 elever, 37 klasser        | 0.7 km |   |
| Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) | 17 min | 🚶 |
| 180 elever, 8 klasser         | 1.6 km |   |
| St. Olav videregående skole   | 11 min | 🚶 |
| 790 elever, 34 klasser        | 1 km   |   |
| Stavanger katedralskole       | 18 min | 🚶 |
| 375 elever                    | 1.5 km |   |

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                     |        |   |
|---------------------|--------|---|
| 🚶 Stavanger stadion | 1 min  | 🚶 |
| Linje 14, X71       | 0.1 km |   |
| 🚶 Stavanger stasjon | 18 min | 🚶 |
| Linje F5, L5        | 1.5 km |   |
| ✈ Stavanger Sola    | 16 min | 🚗 |

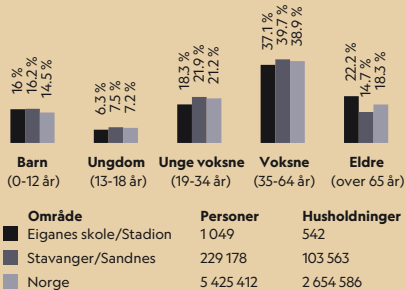
## BARNEHAGER

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) | 2 min  | 🚶 |
| 92 barn                          | 0.2 km |   |
| Stokkadalen barnehage (1-5 år)   | 10 min | 🚶 |
| 120 barn                         | 0.8 km |   |
| Bokkaskogen barnehage (1-5 år)   | 10 min | 🚶 |
| 75 barn                          | 0.8 km |   |

## DAGLIGVARE

|                    |        |   |
|--------------------|--------|---|
| Coop Extra Eiganes | 9 min  | 🚶 |
| Helgø Meny Stokka  | 10 min | 🚶 |

## ALDERSFORDELING



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 87/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 69/100

**Kvalitet på skolene**  
Bra 64/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

|                     |        |   |
|---------------------|--------|---|
| ⚽ Stavanger stadion | 2 min  | 🚶 |
| ⚽ Kunstgrasbane     | 4 min  | 🚶 |
| 🏊 EVO Kannik        | 13 min | 🚶 |
| 🏊 SATS Herbarium    | 15 min | 🚶 |

«Stille og rolig boligområde, kort vei til sentrum og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

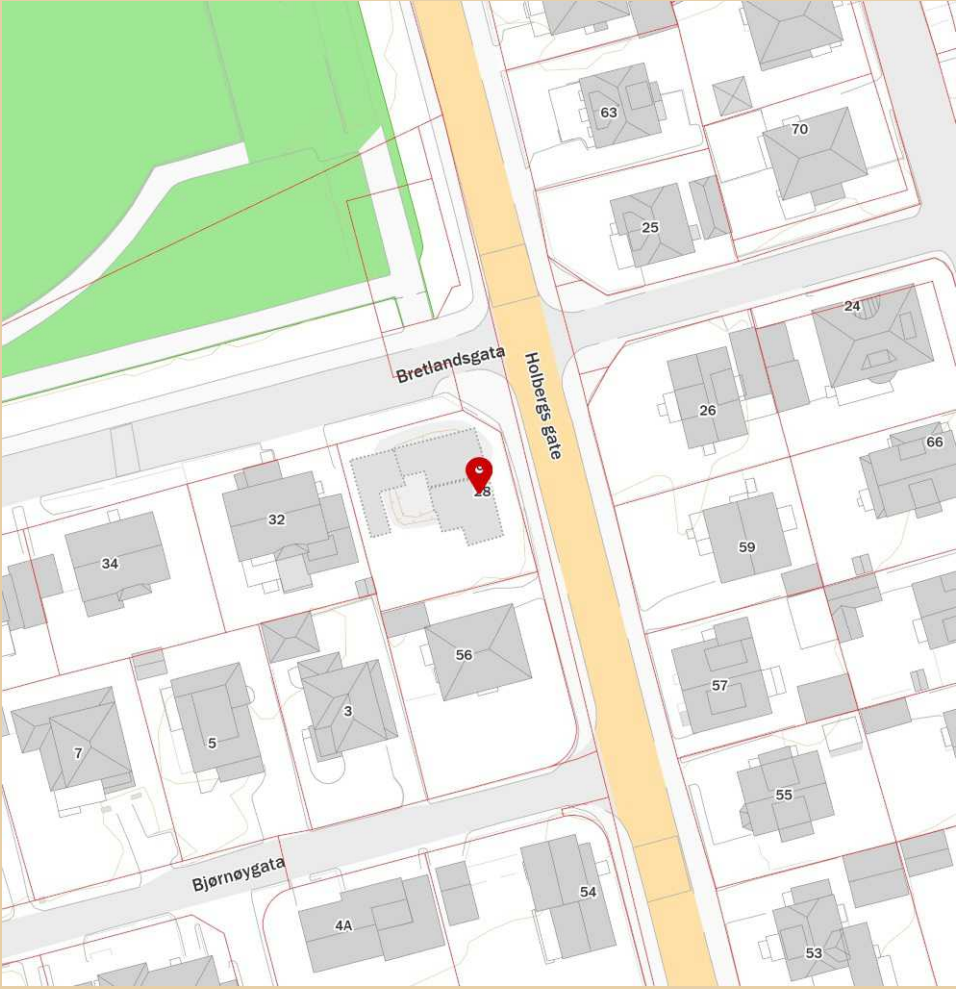
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 83/100



# Bretlandsgata 28

Nabolaget Eiganes skole/Stadion - vurdert av 49 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## SKOLER

|                                                        |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiganes skole (1-7 kl.)<br>545 elever, 37 klasser      | 5 min <br>0.5 km   |
| BISS Sentrum (1-10 kl.)<br>232 elever, 14 klasser      | 12 min <br>1 km   |
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 23 klasser       | 14 min <br>1.2 km |
| Kannik skole (8-10 kl.)<br>657 elever, 37 klasser      | 8 min <br>0.7 km  |
| Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)<br>180 elever, 8 klasser | 17 min <br>1.6 km |
| St. Olav videregående skole<br>790 elever, 34 klasser  | 11 min <br>1 km   |
| Stavanger katedralskole<br>375 elever                  | 18 min <br>1.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                      |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Stavanger stadion<br>Linje 14, X71 | 1 min <br>0.1 km  |
|  Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5  | 18 min <br>1.5 km |
|  Stavanger Sola                     | 16 min            |

## BARNEHAGER

|                                             |                                                                                                        |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Egenes idrettsbarnehage (1-5 år)<br>92 barn | 2 min <br>0.2 km  |
| Stokkadalen barnehage (1-5 år)<br>120 barn  | 10 min <br>0.8 km |
| Bokkaskogen barnehage (1-5 år)<br>75 barn   | 10 min <br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

|                    |                                                                                              |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Extra Eiganes | 9 min   |
| Helgø Meny Stokka  | 10 min  |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

|                                                                                                         |        |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  Herbarium              | 15 min |  |
|  Apotek 1 Herbarium     | 15 min |  |
|  Vinmonopolet Herbarium | 15 min |  |

SPORT

|                                                                                                    |        |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  Stavanger stadion | 2 min  |   |
|  Kunstgrasbane     | 4 min  |   |
|  EVO Kannik        | 13 min |   |
|  SATS Herbarium   | 15 min |  |

«Stille og rolig boligområde, kort vei til sentrum og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager

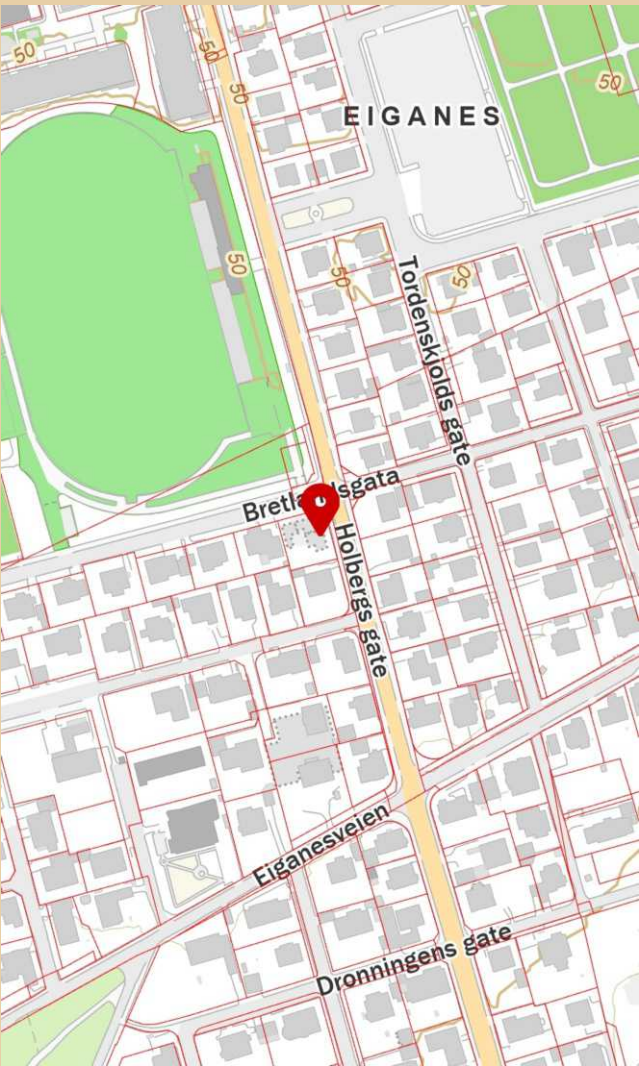
Godt velholdt 84/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG  
TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

### Adresse:

Bretlandsgata 28, 4009 Stavanger  
Gnr. 58, Bnr. 551, Snr. 1, Stavanger kommune.

### Oppdragsnummer:

317251007

### Meglerforetak:

PrivatMegleren Galleri

### Saksbehandler:

Erlend Haglund

### Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 906 96 100

### E-post:

erlend.haglund@privatmegleren.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

|                     |    |  |
|---------------------|----|--|
| Kjøpesum            | Kr |  |
| Beløp med bokstaver | Kr |  |

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
-