



Velkommen til

Øvre Banegate 28
4014 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øvre Banegate 28
4014 Stavanger

Stavanger - Selveierleilighet med gangavstand til "alt" | Designkjøkken fra Aster, Smeg hvitevarer | Heis

Velkommen til Øvre Banegate 28. Særpreget selveierleilighet over to plan med sentral beliggenhet og heisadkomst.

Eiendommen ligger i et etablert område i Stavanger øst, med gangavstand til Stavanger sentrum. Leiligheten har adkomst med heis, hvor stue og kjøkken danner et åpent oppholdsrom med trapp opp til hemsen/soverommet. Leiligheten ble pusset opp i 2016. Innvendige vegger og himlinger ble oppmalt i 2025.

Høydepunkter: Italiensk designkjøkken fra Aster med integrerte hvitevarer fra Smeg
Slipt betonggulv, rustfargede metallplater og synlige takbjelker
Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
Vannbåren varme via radiator tilknyttet byggets fellesanlegg
Ekstern bod på ca. 5 m² i lukket garasjeanlegg

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 090 000
Andel fellesgjeld pr 28.10.2026	kr	13 815
Omkostninger*	kr	78 340
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 182 155
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 731
BRA/BRA-I		44/39 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1913
Etasje		3
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Lars Kristian Heskje
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

416 98 000
lars.kristian.heskje@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 090 000**
Andel fellesgjeld pr 28.10.2026	kr	**13 815**
Omkostninger*	kr	**78 340**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 182 155**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 731**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 77 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 78 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader**
Kr 2 731 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, Akonto avregning på gass samt vannbåren varme, Altibox fiberaksess og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 2 532,-
TV bredbånd: kr 199,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 28.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 2 202 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 493 388,- pr. 28.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Rogaland Sparebank
Lånenummer: 32607871034
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 28.10.2026: kr 493 388,-
Andel av saldo: kr 13 815,-
Rente: 6,55 %

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 8 388 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 52, bnr. 665, snr. 14 i Stavanger kommune.

Om sameiet
Sameiet Øvre Banegate 28 (org.nr. 997 080 394) er et eierseksjonssameie etablert på eiendommen gnr. 52 bnr. 665 i Stavanger kommune. Sameiet består av 16 eierseksjoner, fordelt på 13 boligseksjoner (snr. 4–16) og 3 næringsseksjoner (snr. 1–3). Forretningsførselen utføres av Bate boligbyggelag.

Høydepunkter fra styrets arbeid og årsmøter:
- På ordinært årsmøte 21.09.2026 ble årsregnskapet for 2025 godkjent, og styrehonorar fastsatt til kr 40 000,-.
- Utførte tiltak i perioden 2025–2026 inkluderer installering av manglende sprinklere i kjeller, teknisk oppdatering i teknisk rom, vedlikehold i ventilasjonsrom, montering av nye porttelefoner samt gjennomført rørkontroll i alle seksjoner.
- Sameiet tok opp et lån på kr 500 000,- for å finansiere vedlikeholdstiltak og opprettholde buffer for videre arbeid.
- Tidligere vedtak fra årsmøtet 2025 omfatter utskifting av postkasser til mer innbruddssikre modeller, utredning av kameraovervåkning, samt vedtatt vedlikehold for å utbedre fuktgjennomtrengning i kjeller fra vestside.

Planer og pågående vurderinger:
- Tilstandsvurdering av varmtvannsberedere i felles teknisk rom for å avklare eventuelt behov for utskifting.
- Vurdering og kontroll av tetthet på tak og piper ved store nedbørsmengder.
- Funksjonskontroll av installerte gasspeiser.
- Utbedring av fukt i kjeller (vedtatt tiltak som utføres så snart tilstrekkelige midler foreligger).

Fasiliteter og fellesløsninger:
- Bygget har installert heis og porttelefonsystem.
- Oppvarming via fjernvarme fra Lyse, med mulighet for gass.
- Sameiet har avtaler om vaktmestertjenester og felles renhold.
- Seksjonseierne har evigvarende og vederlagsfri rett til å benytte felles søppelhåndteringsanlegg på gnr. 52 bnr. 683 med gangadkomst.

Betingelser og bruksregler:
- Bruken av den enkelte seksjon og fellesarealer må ikke være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene, eller hindre forutsatt bruk.
- Det er ikke krav om medlemskap i Bate for eiere i sameiet.
- I henhold til eierseksjonsloven § 30 hefter den enkelte sameier proratarisk for sameiets felles ansvar og forpliktelser i samsvar med sin sameiebrøk.
- Eierskiftegebyr utgjør kr 6 725,- og dekkes av selger iht. eierseksjonsloven.

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 39 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 44 m2

3. etasje
BRA-i: 23 m2.

4. etasje
BRA-i: 16 m2.

-1. etasje
BRA-e: 5 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
3

Parkering
Det følger ikke med fast parkeringsplass. Gateparkering eller gjennom sameiet. Sameiet har parkeringsanlegg i underetasjen. Plassene 1, 2, 5 og 6 er reservert for snr. 1, plass 3 og 7 for snr. 2, plass 4 og 8 for snr. 3, og plass 9 for snr. 13. Brukere av boligseksjonene kan benytte plass 5 og 6 i helger og helligdager samt mellom kl. 17.00 og 06.30 på ukedager, og plass 7 og 8 i helger og

helligdager samt mellom kl. 16.00 og 07.00 på ukedager, forutsatt at plassene er ledige. Seksjonseierne plikter gjennom sameiet å ta del i og bekoste vedlikehold av fellesanlegg for parkeringsanlegget.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Øvre Banegate 28. Sameiets org.nr.: 997080394.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 492 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten er i det vesentlige bebygd, og tilliggende arealer er opparbeidet med trapper og adkomstpartier mot gateplan.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Sameiets vedtekter inneholder ingen særskilte bestemmelser eller restriksjoner vedrørende husdyrhold.

Beboernes forpliktelser
Seksjonseierne plikter å holde felles utendørsanlegg/-områder på naboeiendommen gnr. 52 bnr. 700 ryddige og rengjorte i fellesskap med Sameiet Nedre Banegate 3. Seksjonseierne har evigvarende og vederlagsfri rett til å benytte felles søppelhåndteringsanlegg på gnr. 52 bnr. 683 med gangadkomst.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 46 389,- (driftsinntekter kr 1 187 206,- og driftskostnader kr 1 155 194,-).
- Budsjettert resultat for 2026: underskudd på kr -243 640,- (forventede driftsinntekter kr 1 120 000,- og driftskostnader kr 1 345 640,-).
- Egenkapital/arbeidskapital per 31.12.2025: kr 74 748,- (omløpsmidler kr 289 651,-, hvorav kr 182 145,- på driftskonto, og kortsiktig gjeld kr 214 903,-).

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 90199537

Sameiebrøk
387/13824

Byggeår
Ca. 1913

Innhold
Leilighet over to plan som består av følgende rom:
3. etasje BRA-i: Entré, bad, stue/kjøkken og bod/kott under trapp.
Hems BRA-i: Soverom.
Underetasje BRA-e: Bod på 5 m².

Standard
Leiligheten går over to plan i 3. etasje og hems i et ombygd fabrikkbygg med heisadkomst. Boligen preges av et markant industrielt uttrykk med slipt epoxibehandlet betonggulv, synlige trebjelker, cortenstål og god takhøyde med Velux takvinduer. Bygget ble omgjort til leiligheter i 2008. Leiligheten ble pusset opp i 2016, og overflatene ble malt opp i 2025.

Entré:
Entréen har slipt betonggulv behandlet med epoxy e.l. samt slettmalte vegger og himling. Rommet har brann- og lydklassifisert ytterdør fra Nordic Door. En innerdør med glassfelt leder inn mot oppholdsrommet.

Stue:
Stuen har slipt epoxibehandlet betonggulv, slettmalte flater, synlige tredragere og felt med rustpatinerte metallplater i cortenstål. Rommet har åpen takhøyde mot hemsen og lysinnslipp fra takvinduer. Oppvarmingen skjer via radiator tilknyttet felles vannbårent anlegg, og det er montert en gasspeis tilknyttet byggets felles gassanlegg (foreløpig ute av drift, se punkt oppvarming, samt egenerklæring og tilstandsrapport). Fra stuen fører en lukket tretrapp med glassrekkverk og trinn i aluminiums-look opp til hemsen. Det er lukket bod-kott under trappen, med tilkomst fra stuen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med et italiensk designkjøkken fra Aster med slette høyglansfronter og benkeplate i laminat med stålvask. Hvitevarene er integrert fra Smeg og omfatter stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Ventilasjonen ivaretas av kjøkkenventilator tilkoblet byggets sentrale avtrekksanlegg.

Bad:
Badet ble etablert i 2008 og har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme, samt slettmalt himling. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjnisje med vindu i dusjsonen og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk.

Soverom:
Soverommet ligger på hemsen i leilighetens øvre plan, med adkomst via tretrappen med glassrekkverk. Rommet har gulv med vinylbelegg i aluminiums-look, slettmalte flater, synlige tredragere og Velux takvinduer.

Overflater:
Gulv: Slipt betonggulv behandlet med epoxy e.l. i entré og stue/kjøkken. Vinylbelegg med aluminiums-look på hems og i trapp. Fliser på bad.
Vegger: Slettmalte vegger, stedvis rustfargede metallplater (rustpatina/cortenstål) og synlige tredragere. Fliser på bad.
Himling: Slettmalte tak/himlinger.

Lagring:
Det er etablert bod/kott under trappen i leiligheten. I tillegg disponeres en ekstern bod på 5 m² i lukket garasjeanlegg i underetasjen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Ytterdører | Håndtaket på ytterdøren er noe løst som følge av skade rundt innfesting.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell på 45 mm på hemsen.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av våtrommene, som f.eks produktdokumentasjon, samsvarserklæringer eller bilder fra utførelsen. Vurderingen av våtrommenes oppbygning og tilstand er derfor basert på visuell observasjon, enkle målinger og vurdering etter NS 3600. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlig tilstand og forventet levetid for bygningsdeler.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Veggoverflater har nådd en alder som tilsier at de har usikker fremtidig funksjon. Det er vindu i dusjsonen og det er ukjent utførelse rundt tetting. Det registreres en skadet flis ved innkassing for toalett.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke tilstrekkelig membranoppkant ved dør. Gulvoverflaten har nådd en alder som tilsier at den har usikker fremtidig funksjon.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke mulig å kontrollere overgangen mellom sluk og membran, da membran ikke er synlig ved sluket. Tettesjikt har nådd en alder som tilsier at det har usikker fremtidig funksjon. Det mangler drensløsning for å synliggjøre evnt. lekkasje fra innebygget sisterne.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har ingen tilluftsløsning.

- Innvendige vannledninger | Vannledninger er av eldre dato og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Gasspeis | Det er installert gasspeis i leiligheten, tilknyttet byggets felles gassanlegg. Gasspeisen er foreløpig ute av drift og sameiet jobber med utbedring, da dette gjelder flere leiligheter i bygget. Se forøvrig egenerklæring for selgers opplysninger ang. dette.

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet sentralt men samtidig maritimt i nærheten av Badedammen. Et etablert og urbant boligstrøk med gangavstand til både sjøen og bykjernen. Badedammen er Stavangers eldste offentlige badeplass, opparbeidet med aktivitetspark og badebrygge som et naturlig samlingssted på fine sommerdager. Fra boligen er det en kort spasertur inn til Stavanger sentrum med alt av forretninger, kulturtilbud og servicetilbud.

Nærområdet i østre bydel har et rikt tilbud av spisesteder, kafeer og kulturopplevelser, ikke minst rundt Pedersgata og Tou Scene. For turer og rekreasjon i hverdagen kan du følge Blå promenade langs sjøkanten inn mot Fiskepiren og Vågen, eller gå turveien langs fjorden mot Godalen badeplass og Strømvig sjøbad. I nabolaget finner du også treningssentre som SATS Storhaug samt opparbeidede idretts- og balløkker ved Kjelvene.
Stavangers kanskje mest spennende bydel - Østre bydel ligger i gangavstand fra leiligheten.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med både Coop Prix Badedammen og Coop Extra Støperigården en kort gåtur unna, hvor sistnevnte også tilbyr apotek og posttjenester. Området har flere skoler og barnehager i gangavstand, deriblant Storhaug skole, Lervig skole og Nymansveien barnehage.

Kollektivtilbudet er godt utbygd. Bussholdeplassen ved Kjelvene ligger en kort spasertur unna

med hyppige forbindelser til sentrum og øvrige deler av regionen. Stavanger stasjon med tog- og bussavganger nås på en kort sykkeltur eller til fots, og for bilister er det grei adkomst til hovedfartsårene samt offentlige ladepunkter for elbil i nærområdet.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.
Bygningen er oppført i betong, og fasadene har pussede overflater. Etasjeskillere er av betongdekke, og på hemsen er det trebjelkelag. Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering innvendig og utvendig, bruksendring fra kontor til bolig/kontor den 25.03.2014. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Vannbåren varme, gass og elektrisitet. Det er vannbåren varme via radiator i stuen, tilknyttet byggets felles varmesystem. Det er installert gasspeis tilknyttet felles gassanlegg; denne er foreløpig ute av drift og sameiet arbeider med utbedring. Det presiseres at kostnadene til utbedring av gasspeis tilfaller ny eier. Se forøvrig tilstandsrapport samt selgers egenerklæring.
Det er gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 27.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Altibox, tilgang til Altibox access gjennom felleskostnadene, eier må selv tegne abonnement.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom

60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/kontor. Gjeldende reguleringsplan er Reguleringsplan for Nedre Banegate 3-5 (plan-ID 2075), stadfestet 18.09.2006. Eiendommen er regulert til bolig/kontor samt bevaring av bygninger.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 5.2 skal første og andre etasje benyttes til kontorformål, mens tredje etasje og loft skal nyttes til boligformål. Det tillates ikke kvister, terrasser eller balkonger; takvinduer tillates.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel (plan-ID 2192), ikrafttrådt 08.12.2008. Planen regulerer tunnelvolumet under bakken til kjøreveg og annen veggrunn (tekniske anlegg).

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Stavanger sentrum (plan-ID 129K), vedtatt 11.03.2019. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til sentrumsformål, med en mindre del avsatt til grønnstruktur. Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen omfattes videre av Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), ikrafttrådt 28.06.2024, hvor arealbruken er avsatt til sentrumsformål og friområde. Det pågår også arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel for perioden 2027–2042 (planlegging igangsatt).

Spesialområde. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som skal bevares. Bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil, se reguleringsplanens punkt 5

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Eiendommen berøres i sin helhet under bakken av hensynssone H190_1 (andre sikringssoner) og bestemmelsesområde #1 i henhold til reguleringsplan 2192 for Ryfast. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 meter i alle retninger fra tunnelprofilet. Alle typer arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving mv.) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen, jf. bestemmelsenes § 2.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene

garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Deler av eiendommen (92,08 m²) berøres av hensynssone for flomfare (H_320_7 i kommunedelplan 129K og H320_1 i kommuneplanens arealdel). I henhold til kommunedelplanens bestemmelser § 3.1 skal ny bebyggelse sikres mot havnivåstigning slik at bygningsdeler under kote +2,06 moh. tåler midlertidig oversvømmelse.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
- Detaljregulering for Harald Hårfagres gate 15 (plan-ID 2700) - status: Planforslag
- Detaljregulering for Banevigsgata 5 - gnr/bnr 52/59 (plan-ID 2898) - status: Planlegging igangsatt
- Detaljregulering for Pedersgata 93 (plan-ID 2900) - status: Planlegging igangsatt
Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Verneklasse/sefrak
Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfesta, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 724 538 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 898 151 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.
Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Forretningsfører (Bate) oversender informasjon om ny eier til sameiets styre etter gjennomført eierskifte.

Eier
Stine Graff

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/52/665/14:
28.09.2010 - Dokumentnr: 737585 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 387/13824

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,40% (forutsatt salgssum kr 3 090 000,-), kr 43 260,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke Standard, kr 21 900,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Overtagelse, kr 0,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Utsettelse av betaling, kr 1 500,-
Visningshonorar alle inkludert, kr 2 000,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra, kr 4 100,-
Eierskiftegebyr, kr 6 125,-
Utlegg interiørveiledning (1 time dekkes av megler), kr 0,-
Totalt, kr 115 015,-

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Byggmester Ole Thomas Bryn AS den 29.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.
I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktperson
Lars Kristian Heskje
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Telefon: 416 98 000
E-post: lars.kristian.heskje@em1sr.no

Ansvarlig megler
Marianne Thu Salvesen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 909 87 848
E-post: marianne.thu.salvesen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Hundvåg
Postboks 250 Forus
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Velkommen hjem til Øvre Banegate 28!



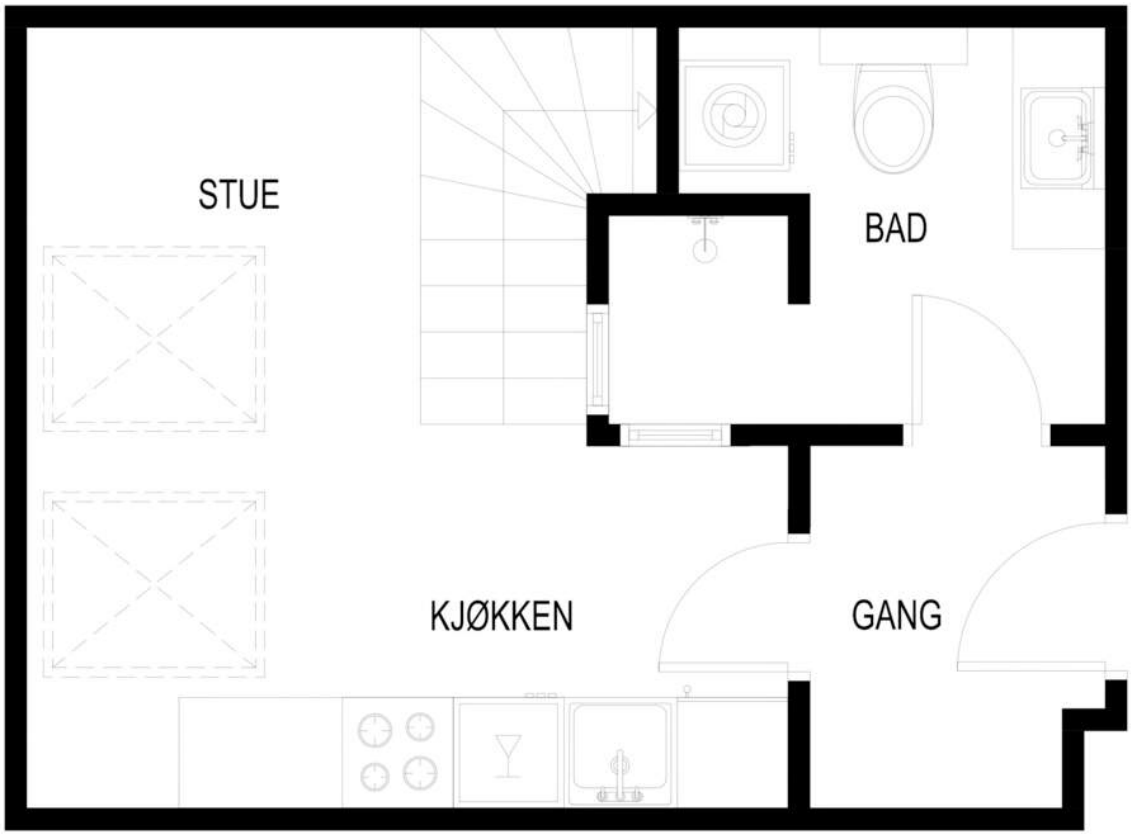
Selveierleilighet over to plan i en transformert hermetikkfabrikk med heisadkomst. Sentral beliggenhet på Storhaug med kort gangavstand til sjøbad og Stavanger sentrum.



Innerdør med glassfelt skaper en lys overgang mellom entréen og stuen.



Entréen har slipt betonggulv og plass til yttertøy og oppbevaring.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Stuen og kjøkkenet er samlet i en åpen løsning under skråtak med Velux takvinduer.



Italiensk designkjøkken fra Aster med slette høyglansfronter og benkeplate i laminat.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Smeg.



Benkeplaten er forlenget til en praktisk frokost- og spiseplass.



Innebygde hyller og nisjer utnytter rommets takhøyde og lysinnslipp.



Stuen varmes opp med vannbåren varme via radiator og gasspeis (ute av funksjon, se tilstandsrapport samt egenerklæring.) tilknyttet fellesanlegg.



Gasspeisen gir et hyggelig inneklima samt bidrar til varme på vinteren.(Ute av funksjon)



Lukket tretrapp med vinylbelegg i aluminiums-look og glassrekkverk fører opp til hemsen.



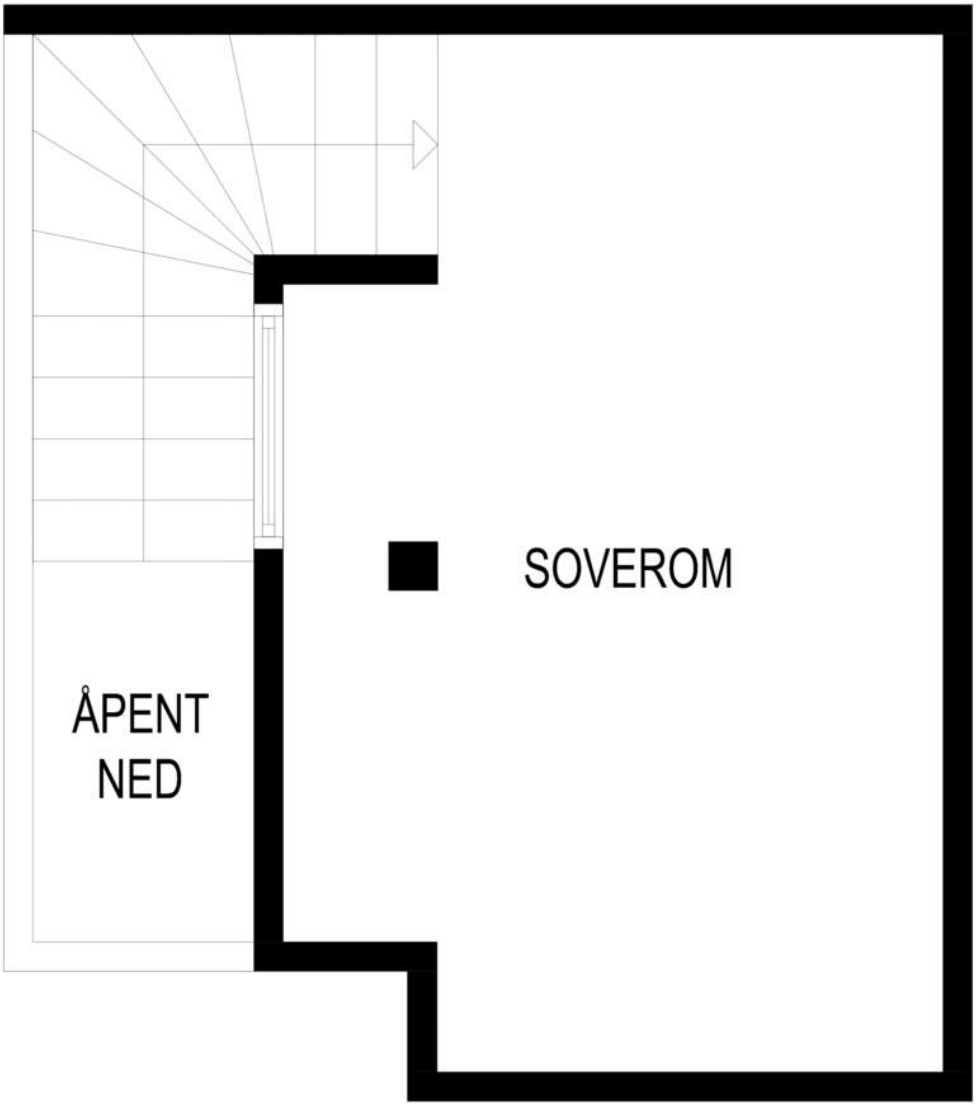
Flislagt bad med gulvvarme, vegghengt toalett, servantmøbel og opplegg for vaskemaskin.



Dusjnisje med vindu som slipper inn naturlig dagslys.



Badet ble etablert i 2008 og har slettmalt himling med innfelte downlights.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Soverommet på hemsen har god plass til dobbeltseng og garderobeskap.



Rommet har slettmalte flater, synlige trebjelker og vinylbelegg med aluminiums-look.



Velux takvindu gir godt lysinnslipp og utsyn over takene i nærområdet.



Garderobeløsning med hylleseksjon.



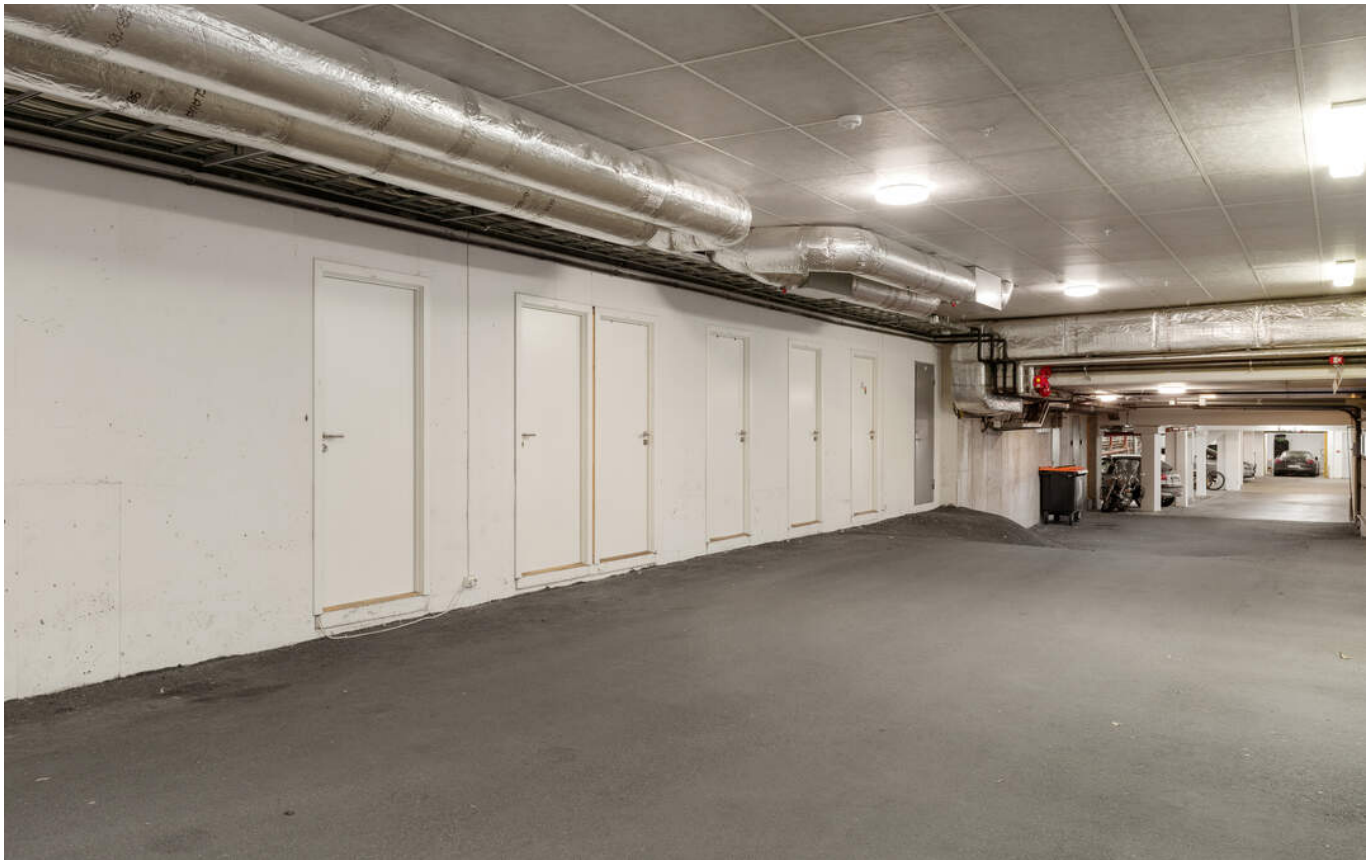
Grovhugget treverk og originale bæreelementer tilfører historisk særpreg.



Lyst felles trapperom med glassrekkverk og adkomst til etasjene.



Romslig felles gang i etasjen med heisadkomst og porttelefon.



Leiligheten disponerer en ekstern bod i lukket garasjeanlegg i underetasjen.



Felles sykkelparkering i byggets underetasje.



Pusset fasade med buede vindusfelt og bevart relieff fra Bjellands hermetikkhistorie.



Særpreget hjørnebygning. Øvre Banegate er omgitt av klassisk trehusbebyggelse, med kort vei til Kjelvene og Pedersgata.



Flott inngangsparti i Øvre Banegate 28 med trappe- og rampeadkomst.



Velkommen til en hyggelig visning! Husk påmelding.

ØVRE BANEGATE 28

Nabolaget Badedammen/Spilderhaug - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelvene Linje 1, 4, 38, X60, 100	**3 min** 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**17 min** 1.3 km
Stavanger Sola	**19 min**

SKOLER

Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	**9 min** 0.7 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	**9 min** 0.8 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	**12 min** 1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	**13 min** 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	**25 min** 2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	**12 min** 1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	**15 min** 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kyviks vei	**7 min**
Nytorget	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 73/100

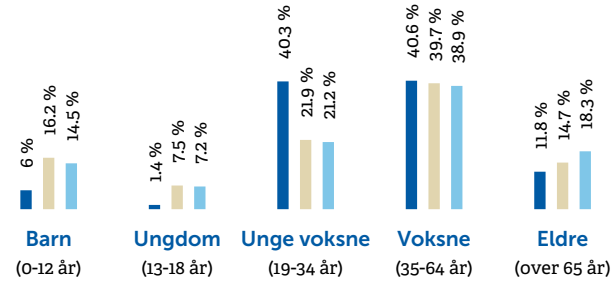
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

NABOSKAPET

Høflige 49/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Badedammen/Spilderhaug	1 778	1 278
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 42 barn	**7 min** 0.5 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 61 barn	**10 min** 0.8 km
Tinnfabrikken barnehage	**11 min**

DAGLIGVARE

Coop Prix Badedammen Post i butikk	**3 min** 0.3 km
Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 79/100

SHOPPINGUTVALG

Bra 73/100

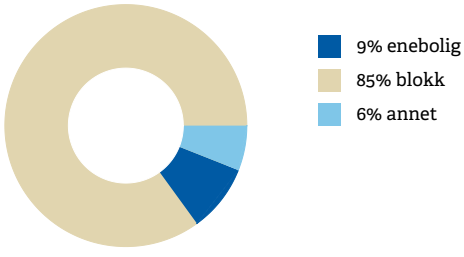
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 73/100

SPORT

Kjelvene balløkke Ballspill	**4 min** 0.3 km
Kyviksmarka Ballspill, sandvolleyball	**7 min** 0.5 km
SATS Storhaug	**8 min**
Aura Fitness Storhaug	**8 min**

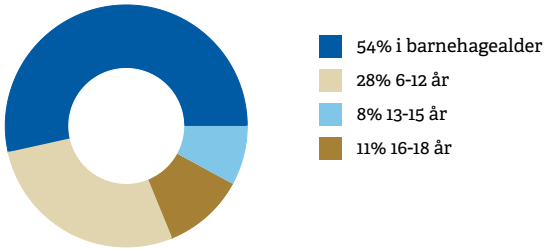
BOLIGMASSE



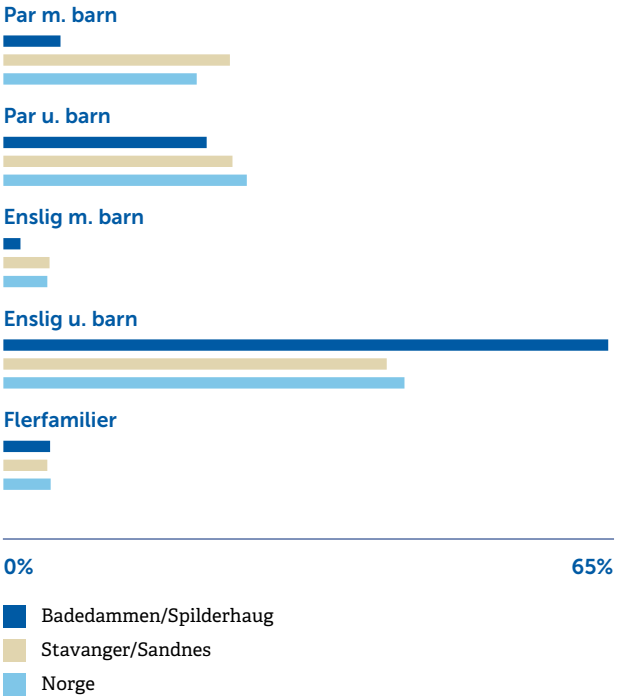
VARER/TJENESTER

Mediegården	**8 min**
Ditt Apotek Støperigården	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



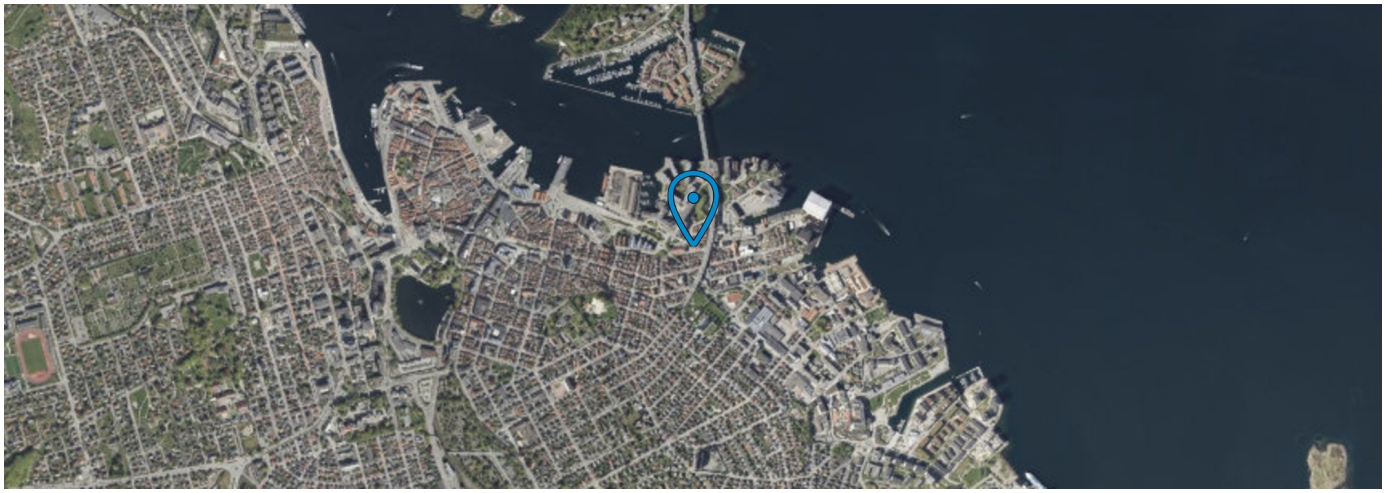
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Graff, Stine
05.11.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Stine Graff

Boligen

Øvre Banegate 28
4014 Stavanger

1103-52/665/0/14

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Usikker på firmanavn da det var før jeg kjøpte

Beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten ble pusset opp i 2016, året før jeg kjøpte leiligheten. Jeg vet ikke hvilket firma som gjorde jobben eller detaljene da det er 9 år siden jeg informert om dette.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Gulv på soverom - toppetasjen har litt skjevt gulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Det er en gasspeis i leiligheten som foreløpig er ute av drift. Flere leiligheter i sameiet har liknende problemer, og styret er i prosessen av å innhente et felles tilbud for utbedring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten var malt, ufaglært arbeid.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Ja**

Gassovn som nevnt tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 52, bnr. 665, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 07.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22629-1080 **Referansenummer:** UU1579

Autorisert foretak: BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Thomas Bryn

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggmester Ole Thomas Bryn AS

Byggmester Ole Thomas Bryn AS leverer takseringstjenester, byggteknisk rådgivning og tømrertjenester innen nybygg, rehabilitering og oppussing.

Firmaet har hoveddelen av sin virksomhet på Nord-Jæren og i Ryfylke, men utfører oppdrag i hele Rogaland.

Ole Thomas Bryn er byggmester og takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen.
Bakgrunnen omfatter praktisk tømrerarbeid, prosjektledelse og drift av eget byggefirma. I tillegg har han erfaring fra takseringsarbeid, med særlig vekt på tilstandsrapporter ved omsetning av bolig.

Kombinasjonen av praktisk erfaring, byggteknisk forståelse og takstfaglig kompetanse gir et godt grunnlag for å vurdere bygningers oppbygning, konstruksjoner og tekniske tilstand.

Som innehaver og utøvende takstingeniør i eget firma følger Ole Thomas Bryn opp oppdragene personlig, fra befaring til ferdigstilt rapport.
Arbeidet utføres med vekt på grundige undersøkelser, faglige vurderinger og tydelig formidling av bygningens tilstand.



Rapportansvarlig

Ole Thomas Bryn

Ole Thomas Bryn

post@bmotb.no
977 10 657

SENTRALT GODKJENT
BMTF
BYGGMESTERENES TAKSERINGSFORBUND

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 plan i 3. etasje, med tilkomst via trapper og heis.
Bygget ble omgjort til leiligheter i 2008.
Leiligheten ble pusset opp i 2016 og har et særpreget uttrykk med bl.a. italiensk designkjøkken fra Aster og slettmalte, moderne overflater i kombinasjon med rustikke og industrielle elementer som rustfargede metallplater, synlige tredragere, slipt betonggulv og trapp med aluminiums-look i trinnene og glassrekkverk.
Utifra alder fremstår leiligheten i grei stand.
De avvik som er funnet har hovedsaklig bakgrunn i normal elde og slitasje.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført i betong.
Fasadene har pussede overflater.
Etasjeskillere er av betong.
Saltak konstruksjon i tre tekket med betongtakstein.

OPPVARMING
Radiator (vannbåren varme)
Gasspeis
Varmekabler på bad

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har 3 stk Velux takvinduer fra 2007.
Brann- og lydklassifisert hovedytterdør fra Nordic Door.

INNVENDIG Gå til side

I Entre og stue/kjøkken er det slipt betonggulv som er behandlet med epoxy e.l.
På hemsen og i trappen er det vinylbelegg med aluminiums-look.
Leiligheten har slettmalte vegger og tak.
Overflatene ble oppmalt i 2025.
Det er også stedvis rustfargede metallplater (rustpatina/cortenstål) på vegg.
Etasjeskillere er av betongdekke.
På hemsen er det trebjelkelag.
Leiligheten ligger i 3. etasje eller høyere og det er derfor ikke krav om radontiltak i henhold til strålevernforskriften.
Lukket tretrapp med vinylbelegg med aluminiums-look i trinnene.
Trappen har glassrekkverk.
Det er etablert bod/kott under trappen.
Leiligheten har slette hvitmalte innerdører. Glassfelt i dør mellom entré og stue.
Eier opplyser at det ikke er observert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2008.
Det er fliser på vegger og slettmalt himling.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er lokalt fall i dusjen.
Det er metallsluk i dusjen.
Badet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Badet har mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende bod under trappen uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Italiensk designkjøkken fra Aster med slette høyglans fronter.
Benkeplate i laminat med stålvask.
Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer fra Smeg som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjesikring.
Kjøkkenventilator tilkoblet sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er lokalisert bak luke i taket på badet.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det mekanisk avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er avtrekk på bad og kjøkken.
Det er installert gasspeis i leiligheten, tilknyttet byggets felles gassanlegg.
Det er sentral varmtvannsberedning i bygget.
Det er vannbåren varme via radiator i stuen.
Det er sikringskap med automatsikringer.
Leiligheten er tilkoblet sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er en bod på 5m2 i lukket garasjeanlegg i underetasjen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

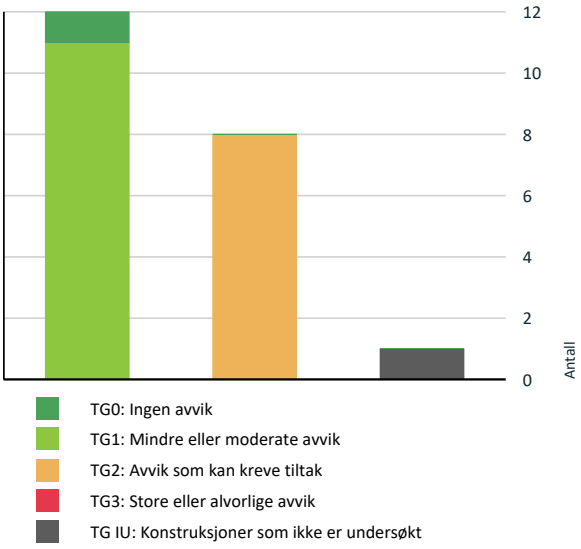
Det foreligger ferdigattest datert 25.03.2014.

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om hva som er gjort med boligen er basert på uttalelser fra eier eller tidligere salgsoppgaver og er ikke videre kontrollert.
Det er ikke flyttet på inventar under befaringen, det vil si at det kan finnes skader på overflater og andre avvik som ikke er avdekket i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Gasspeis	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har 3 stk Velux takvinduer fra 2007.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert hovedytterdør fra Nordic Door.

Vurdering av avvik:

• Håndtaket på ytterdøren er noe løst som følge av skade rundt innfesting.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre skade rundt håndtak for å hindre videre utvikling.



Skade rundt dørhåndtak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

I Entre og stue/kjøkken er det slipt betonggulv som er behandlet med epoxy e.l.
På hemsen og i trappen er det vinylbelegg med aluminiums-look.

Det må forventes noe bruksmerker og slitasje på overflatene.
Det anbefales å foreta en egen vurdering av overflater da hva som anses som normal bruksslitasje kan være subjektivt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har slettmalte vegger og tak.
Overflatene ble oppmalt i 2025.
Det er også stedvis rustfargede metallplater (rustpatina/cortenstål) på vegg.

Det må forventes noe bruksmerker og slitasje på overflatene.
Det anbefales å foreta en egen vurdering av overflater da hva som anses som normal bruksslitasje kan være subjektivt.

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er av betongdekke.
På hemsen er det trebjelkelag.
Det er tatt stikkprøver av høydeforskjeller og største avvik som er målt er 3 mm i stue og 45mm på hems.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell på 45mm på hemsen.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Ved evnt. legging av nytt gulv kan det bli nødvendig med avretting for å tilfredsstille krav til underlag.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3. etasje eller høyere og det er derfor ikke krav om radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket tretrapp med vinylbelegg med aluminiums-look i trinnene.
Trappen har glassrekkverk.
Det er etablert bod/kott under trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har slette hvitmalte innerdører. Glassfelt i dør mellom entré og stue.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er observert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2008.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

• Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av våtrommene, som f.eks produktdokumentasjon, samsvarserklæringer eller bilder fra utførelsen.
Vurderingen av våtrommenes oppbygning og tilstand er derfor basert på visuell observasjon, enkle målinger og vurdering etter NS 3600. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlig tilstand og forventet levetid for bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og slettmalt himling.

Vurdering av avvik:
• Veggoverflater har nådd en alder som tilsier at de har usikker fremtidig funksjon.
• Det er vindu i dusjsonen og det er ukjent utførelse rundt tetting.
• Det registreres en skadet flis ved innkassing for toalett.

Konsekvens/tiltak
• Når veggoverflater begynner å bli gamle kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak overflatene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Vindu i dusjsonen medfører økt risiko for lekkasjer, forholdet bør observeres jevnlig og ved mistanke om lekkasje må det gjøres nærmere undersøkelser og evnt. utbedringer.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.


Vindu i dusjsonen.


Skadet flis.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er lokalt fall i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er ikke tilstrekkelig membranoppkant ved dør.
• Gulvoverflaten har nådd en alder som tilsier at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres tilstrekkelig membranoppkant ved dør slik at evnt. lekkasjevann ikke vil forlate rommet.

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

• Når gulvoverflater begynner å bli gamle kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak overflatene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



Ikke tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel.

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er metallsluk i dusjen.
Grunnet slukens utforming er det ikke mulig å se om membran er korrekt tilsluttet klemring.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke mulig å kontrollere overgangen mellom sluk og membran, da membran ikke er synlig ved sluket.

• Tettesjikt har nådd en alder som tilsier at det har usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler drensløsning for å synliggjøre evnt. lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Grunnet manglende synlig membran kan det ikke verifiseres om overgangen mellom sluk og membran er korrekt utført. Mangelfull utførelse kan medføre lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Forholdet bør undersøkes nærmere dersom det oppstår mistanke om lekkasje.

• Membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det bør etableres tilfredstillende drensløsning/lekkasjesikring for å synliggjøre evnt. lekkasje fra innebygget sisterne.



Sluk i dusjen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen tilluftsløsning.

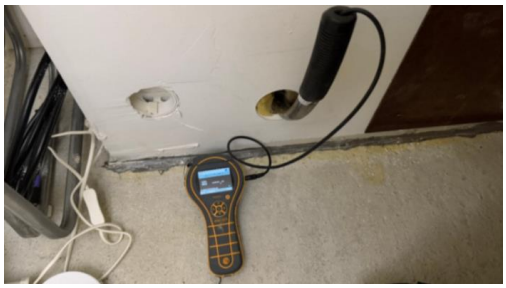
Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluft kan redusere avtrekkets effektivitet og medføre utilstrekkelig luftutskifting. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved spalte under døren.

3. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende bod under trappen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Italiensk designkjøkken fra Aster med slette høyglans fronter.
Benkeplate i laminat med stålvask.
Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer fra Smeg som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjesikring.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilkoblet sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er lokalisert bak luke i taket på badet.

Vurdering av avvik:

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

• Vannledninger er av eldre dato og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende vannskader. Vær oppmerksom på risikoen og at skader plutselig kan oppstå. Planlegg for oppgradering i tiden som kommer. Det vil f.eks. være naturlig med utskifting av rør ifbm. oppgradering av våtrom.



Stoppekran.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det mekanisk avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er avtrekk på bad og kjøkken.

TG IU Gasspeis

Beskrivelse

Det er installert gasspeis i leiligheten, tilknyttet byggets felles gassanlegg.
Gasspeisen er foreløpig ute av drift og styret er i prosessen av å innhente et felles tilbud for utbedring, da flere leiligheter i sameiet har liknende problemer.
Kostnader for utbedring må dekkes av seksjonseier/ny kjøper.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning i bygget. Anlegget er ikke nærmere kontrollert.

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme via radiator i stuen.
Anlegget er en del av byggets felles varmesystem og er ikke nærmere kontrollert.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD

Bod i lukket garasjeanlegg.

Beskrivelse

Det er en bod på 5m2 i lukket garasjeanlegg i underetasjen.

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapport



Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

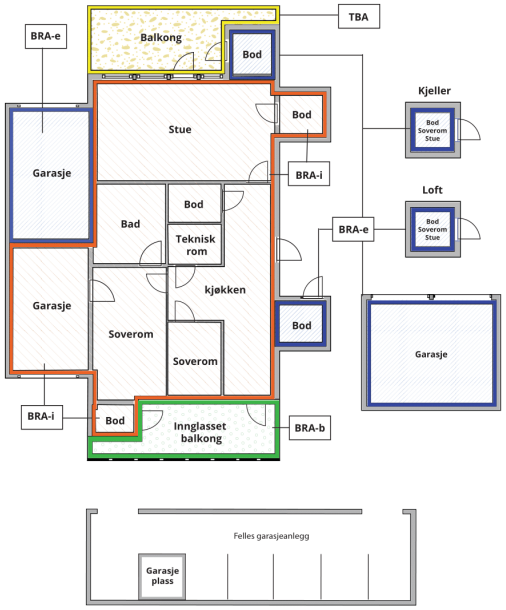
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	23			23	
Hems	16			16	
Underetasje		5		5	
SUM	**39**	**5**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, bod/kott under trapp		
Hems	Soverom		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 25.03.2014.

Nyere håndverkstjenester

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

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Ole Thomas Bryn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	665		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Banegate 28

Hjemmelshaver
Graff Stine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	31.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	31.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	
2	07.11.2026	Endret opplysninger ang. gasspeis.

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER
Gnr 52 - Bnr 665
1103 STAVANGER

BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS
Gjøysavik 10
4110 FORSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376202**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4482611**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **665**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **164,85**



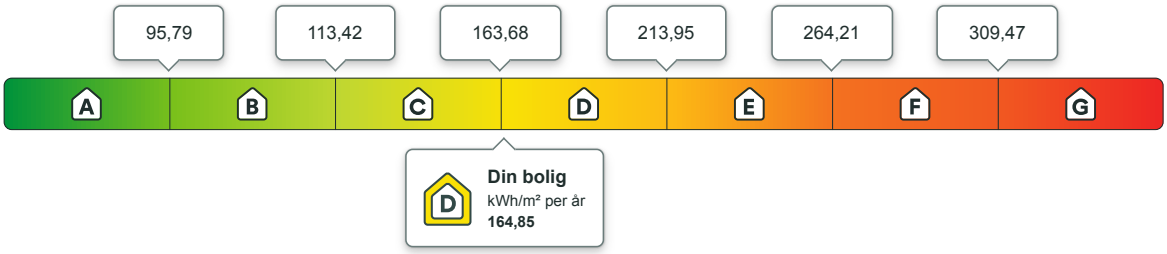
Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
5 464,11	**143,79**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Sameiet Øvre Banegate 28



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Banegate 28.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 21.09.2026, kl. 12:09

Digitalt møte på min side (bate.no)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for et år

5.2 Valg av styremedlem for et år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Øvre Banegate 28

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for et år

5.2 Valg av styremedlem for et år

Anne Kroken hos Stavangeradvokatene stiller som styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Valg av valgkomité

1384 Sameiet Øvre Banegate 28

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 006 161	982 116	1 085 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		31 044	31 044	35 000
Andre driftsinntekter	1	150 001	0	0
Sum Inntekter		**1 187 206**	**1 013 160**	**1 120 000**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	45 640	45 640	45 640
Forretningsførerhonorar		22 128	21 252	25 000
Tilleggstjenester forretningsfører		9 763	4 182	10 000
Revisjonshonorar	3	9 093	8 603	10 000
Vaktmestertjenester		117 732	112 734	125 000
Drift og vedlikehold	4	401 185	421 240	615 000
TV og/eller internett		36 244	33 653	40 000
Forsikringer		109 588	98 572	125 000
Kommunale avgifter		48 002	54 576	50 000
Energi/strøm		343 994	330 616	300 000
Administrasjonskostnader		11 826	4 955	0
Sum kostnader		**1 155 194**	**1 136 022**	**1 345 640**
Driftsresultat		**32 012**	**-122 862**	**-225 640**
Finansielle poster				
Renteinntekter		3 721	4 810	2 000
Kundeutbytte		10 813	9 747	10 000
Rentekostnader		157	718	30 000
Netto finanskostnader		**-14 377**	**-13 839**	**18 000**
Resultat	**5**	**46 389**	**-109 023**	**-243 640**

1384 Sameiet Øvre Banegate 28

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		31 856	30 314
Andre fordringer		75 650	102 725
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		182 145	197 258
Sum omløpsmidler		**289 651**	**330 297**
SUM EIENDELER		**289 651**	**330 297**

1384 Sameiet Øvre Banegate 28

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		74 748	28 359
Sum egenkapital	**6**	**74 748**	**28 359**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 100	2 434
Leverandørgjeld		141 659	154 008
Annen kortsiktig gjeld		68 144	145 496
Sum kortsiktig gjeld		**214 903**	**301 938**
Sum gjeld		**214 903**	**301 938**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**289 651**	**330 297**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Alexander Thoresen	Henning Bøe	Paula Katrina Alford
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Innkreving ekstra sameiekapital

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	**45 640**	**45 640**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	13 813	13 763
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	248 396	279 097
6630 Vedlikehold uteområde	11 513	26 198
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 274	3 543
6780 Drifts- og serviceavtaler	125 190	98 641
Sum	**401 185**	**421 240**

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**46 389**	**-109 023**
Endring arbeidskapital	**46 389**	**-109 023**
Omløpsmidler	**289 651**	**330 297**
Kortsiktig gjeld	**214 903**	**301 938**
Arbeidskapital	**74 748**	**28 359**

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	74 748	46 389	28 359
Sum Egenkapital	**74 748**	**46 389**	**28 359**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Banegate 28.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Banegate 28

Styreleder	Alexander Thoresen (sign.)	18.05.2026
Styremedlem	Paula Katrina Alford (sign.)	13.05.2026
Styremedlem	Henning Bøe (sign.)	16.05.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Øvre Banegate 28

Sameiet Øvre Banegate 28 ligger i Stavanger kommune og består av 16 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 997080394.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Alexander Thoresen
Styremedlem, Henning Bøe
Styremedlem, Paula Katrina Alford
Varamedlem, Evy Eftestøl

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 3 styremøter og behandlet 3 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

1) Vedlikeholdsplan:

Installert manglende sprinklere kjeller

Utført div. teknisk oppdatering teknisk rom

Utført div. vedlikehold i ventilasjonsrom

Installert porttelefoner

Gjenommført rørkontroll i alle seksjoner

2) Finansiering av drift

Sameiet tok opp lån kr 500.000 for å finansiere tiltak samt ha nødvendig buffer for noe videre tiltak fremover

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

1) Felles teknisk rom:

Er tilstanden holdbar for årene som kommer eller må varmtvannsberede skiftes?

2) Er tak/ piper tilstrekkelig tette ved større mengder nedbør?

3) Fungererer installerte gasspeiser OK?

Forsikringsavtale

Sameiet Øvre Banegate 28 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90199537.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Banegate 28 mandag 21.09.2026 kl. 09:00 - Digitalt møte på min side (bate.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Styreleder Alexander Thoresen ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll

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

Henning Bøe velges til å undertegne protokollen sammen med styreleder.

Vedtak:
Henning Bøe ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 4 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 4 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 2

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 2

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for #=RegnskapsAar#.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for et år

Vedtak:
Styreleder ikke på valg, Alexander Thoresen ble valgt for 2 år i 2025.

5.2 Valg av styremedlem for et år

Anne Kroken hos Stavangeradvokatene stiller som styremedlem for 1 år.

Vedtak:
Anne Kroken ble valgt til styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valg av varamedlem for Styre for Sameiet Øvre Banegate 28

Vedtak:
Mads Mangor-Jensen ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Skal ikke velges valgkomite.

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Alexander Thoresen

Styremedlem: Henning Bøe

Styremedlem: Anne Kroken

Varamedlem: Mads Mangor-Jensen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Tatt til orientering.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Sameiet Øvre Banegate 28

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Banegate 28

Rolle	Navn	Dato
Møteleder	Alexander Thoresen (sign.)	15.10.2026
Protokollvitne	Henning Bøe (sign.)	23.10.2026

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET ØVRE BANEGATE 28

Vedtatt 25.11.2010. Sist endret på årsmøte 28.03.2019.

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Øvre Banegate 28.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 52 bnr. 665 i Stavanger kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen på eiendommen.

Sameiet består av 16 eierseksjoner, slik disse fremgår av seksjoneringsbegjæringen og vedlegg til denne. Snr. 1-3 er næringsseksjoner mens snr. 4-16 er boligseksjoner.

Sameiebrøken beregnes utifra den enkelte seksjons hoveddels BRA i forhold til samtlige seksjoners hoveddelers samlede BRA. Seksjonene har ved seksjoneringen følgende eierbrøk i sameiet:

Snr.	Teller	Snr.	Teller	Snr.	Teller	Snr.	Teller
1	4 400	6	360	11	424	16	397
2	2 106	7	368	12	347		
3	2 092	8	364	13	673		
4	388	9	363	14	387		
5	365	10	427	15	363	NEVNER	13 824

I tillegg til den enkelte seksjons hoveddel, kan den enkelte seksjon også ha en eller flere tilleggsdeler. Eventuelle tilleggsdeler fremkommer av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg.

2.3 Fellesareal

Deler av eiendommen som ikke inngår som en seksjons hoved- eller tilleggsandel er sameiets fellesareal.

Bygningskroppen utvendig, herunder utvendig tak, regnes som fellesareal. I utvendige og innvendige vegger går grensen mellom seksjon og fellesareal/annen seksjon midt i veggen.

Vinduer som ligger til enkeltseksjoner, og ikke til fellesareal, regnes som del av den aktuelle seksjonen.

2.4 Parkeringsplasser

Sameiet har parkeringsanlegg i underetasjen. Bruk av parkeringsplassene foregår i henhold til følgende:

- Plassene markert med nr. 1 og 2 på seksjoneringstegningen reserveres til bruk av for snr 1, plass markert med nr. 3 reserveres til bruk for snr. 2 og plass markert med nr 4 reserveres til snr .3
- Plassene markert med 5 og 6 reserveres til snr 1, dog slik at brukere av boligseksjonene kan benytte seg av disse plassene i helger/helligdager og mellom kl. 17.00-06.30 i ukedagene dersom plassene er ledige i dette tidsrommet.
- Plassene markert med 7 og 8 reserveres til hhv snr 2 og 3, dog slik at brukere av boligseksjonene kan benytte seg av disse plassene i helger/helligdager og mellom kl. 16.00-07.00 i ukedagene dersom plassene er ledige i dette tidsrommet.
- Plass nr 9 reserveres til bruk for seksjon nr. 13

Endring av disse bestemmelser krever enstemmighet i sameiermøtet.

3. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte seksjon må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Tilsvarende må bruken av fellesarealer ikke skje på slik måte at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er forutsatt.

Sameiermøtet kan, under hensyntagen av ovenstående, med alminnelig flertall fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal brukes og husordensregler.

4. Drift, vedlikehold og forsikring

4.1 Drill og vedlikehold av egen seksjon

Sameierne skal for egen regning holde sin seksjon og eventuelt tilleggsareal forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige seksjonene.

Utbedring av tilfeldige skader på den enkelte seksjon, herunder vindusruter som er del av seksjonen, er seksjonseierens eget ansvar.

4.2 Drift og vedlikehold av fellesareal

Det er samtlige sameieres ansvar å holde fellesarealene forsvarlig vedlikeholdte, ryddige og rengjorte.

Styret kan sette bort (deler av) driftingen og vedlikeholdet av fellesarealene til tredjemenn.

I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av en eller flere sameieres konkrete bruk av arealene, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier(e).

Seksjonseierne er pliktig til, gjennom sameiet, å ta del i og bekoste vedlikehold av garasjeport, midtbygg og innkjøringsområdet til parkeringsanlegg, alt beliggende på gnr. 52 bnr. 700, samt tilsvarende hva gjelder felles utendørsanlegg/-områder, og til å holde alle disse områdene ryddige og rengjorte. Dette skjer i fellesskap med Sameiet Nedre Banegate 3, gnr. 52 bnr. 181

Videre er seksjonseier, gjennom sameiet, forpliktet til å bekoste vedlikehold av felles avtrekk/varmevifte i garasjeanlegg. Dette skjer i fellesskap med Sameiet Nedre Banegate 3, gnr. 52 bnr. 181

Seksjonseiere i sameiet har evigvarende og vederlagsfri rett til å benytte felles søppelhåndteringsanlegg på gnr. 52, bnr 683. Her har man rett til gangadkomst til anlegget. Seksjonseierne/sameiet har plikt til å bidra til å holde området rundt anlegget ryddig og rent

4.3 Forsikring

Styret er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring og eventuelle andre forsikringer som er nødvendig for å sikre eiendommen, samt å påse at disse forsikringene betales rettidig.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å holde innboforsikring.

5. Felleskostnader

5.1 Fordeling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader — eksempelvis felles kommunale avgifter; utgifter til felles forsikring; drift og vedlikehold av fellesarealer og utgifter til forretningsfører, regnskapsfører og/eller revisor — skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Utgifter til varmt tappevann og til oppvarming (av radiatorer) måles over en hovedmåler for bygget og fordeles mellom alle sameierne på lik linje med øvrige fellesutgifter. Tilsvarende gjelder for forbruk av gass.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av sameiermøtet. Det er adgang til å budsjettere for avsetning av midler til fremtidige utgifter.

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per enhet.

5.2 Innkreving av felleskostnader

Sameierne plikter å innbetale forskuddsvis hvert kvartal et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Akontobeløpet fastsettes årlig av sameiermøtet i forbindelse med vedtagelsen av budsjettet.

6. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre eierseksjonsloven eller nærværende vedtekter krever større flertall eller enstemmighet.

Sameiernes stemmer vektes slik:

- snr. 1 7 stemmer

- snr. 2 og 3 3 stemmer hver

- snr. 4-16 1 stemme hver
- TOTALT 26 stemmer

Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

8. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

9. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst 2/3 flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- budsjett og regnskap
- valg av styre
- eventuelt årlig vedlikeholdsprogram

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

For vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene eller vedtak som krever tilslutning fra samtlige sameiere vises det til eierseksjonsloven § 30 annet og tredje ledd.

10. Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer som alle velges av sameiermøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. I det første sameiermøte hvor styre velges skal det likevel bestemmes at to styremedlemmer samt varamedlemmet i det første valgte styre skal tjenestegjøre i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for nødvendig drift, vedlikehold og forsikring av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle de ordinære styremedlemmer.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av sameiermøtet ved simpelt flertallsvedtak.

12. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

13. Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av fellesutgifter, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14. Pålegg om salg og tvangsfravikelse

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser etter eierseksjonsloven, nærværende vedtekter eller eventuelle husordensregler og andre lignende bestemmelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Pålegg om salg må følge fremgangsmåten beskrevet i eierseksjonsloven § 26.

Medfører en sameiers oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller genanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 27, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 52 bnr. 665 i Stavanger kommune. Vedtektene er fastsatt av Handelsbanken, da Handelsbanken er den reelle eier av eiendommen etter å ha ervervet den på tvangssalg for Stavanger tingrett.

Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en bekreftet kopi av disse vedtekter.

Melding til tinglysing

TINGLYST
DOKUMENTNR. 737585
28 SEPT. 2010
STATENS KARTVERK

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

Løpenummer for forretning: 600965721
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
991456880	FABRIKK 9 OG 10 BORETTSLAG	Nedre Banegate 3 og 5, 4014 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	52	665

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	52	665	0	1	4400 / 13824	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	52	665	0	2	2106 / 13824	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	52	665	0	3	2092 / 13824	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	52	665	0	4	388 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	5	365 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	6	360 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	7	368 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	8	364 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	9	363 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	10	427 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	11	424 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	12	347 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	13	673 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	14	387 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	15	363 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	52	665	0	16	397 / 13824	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres til:
Kluge Advokatfirma DA
Postboks 277
4066 STAVANGER

Fødselsnr./Org.nr:
959832676

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	52	665		

Tinglyst 28.09.2010
dokumentnr. 737585

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
991 456 880	Fabrikk 9 og 10 Borettslag	1/1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JULI 2010
S.nr. 10/7826 J.nr.
Avd. Arkivkode

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	4400		13	B	673	B	25				37				49			
2	N	2106		14	B	387	B	26				38				50			
3	N	2092		15	B	363	B	27				39				51			
4	B	388	B	16	B	397	B	28				40				52			
5	B	365	B	17				29				41				53			
6	B	360	B	18				30				42				54			
7	B	368	B	19				31				43				55			
8	B	364	B	20				32				44				56			
9	B	363	B	21				33				45				57			
10	B	427	B	22				34				46				58			
11	B	424	B	23				35				47				59			
12	B	347	B	24				36				48				60			

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

Sum tellere: 13824 = nevner: 13824

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Partenes underskrift
	Gunhild Melling

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger, den	Mads Grindrød Gunhild Meling	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

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

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 JULI 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
52	665			Stavanger	**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Stavanger 20.09.2010	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

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

Tinglyst 28.09.2010
dokumentnr. 737585

Dato	Partenes underskrift

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 665, Seksjonsnr 14	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Øvre Banegate 28, gatenr 2187	**Grunnkrets:**	202	Strømsteinen
(fra bruksenhet)	4014 Stavanger	**Valgkrets:**	3	Storhaug
		Kirkesogn:	6010301	St. Johannes
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	28.09.2010	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	387/13 824
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	492,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
24803	04 - Kommune	Harald Hårfagres gate	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	03.08.2026		
Oppdatert:	27.10.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=24803	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	20.09.2010	Etablert/Endret	1103/52/665	0,0
	Matrikkelført:	20.09.2010	Etablert/Endret	1103/52/665/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1103/52/665/0/16	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kontor- og adm.bygning rådhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Banegate 28	H0301	Bolig	38,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	645,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	1 299,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 944,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1913
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	13
Bygningsnr:	4482611			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

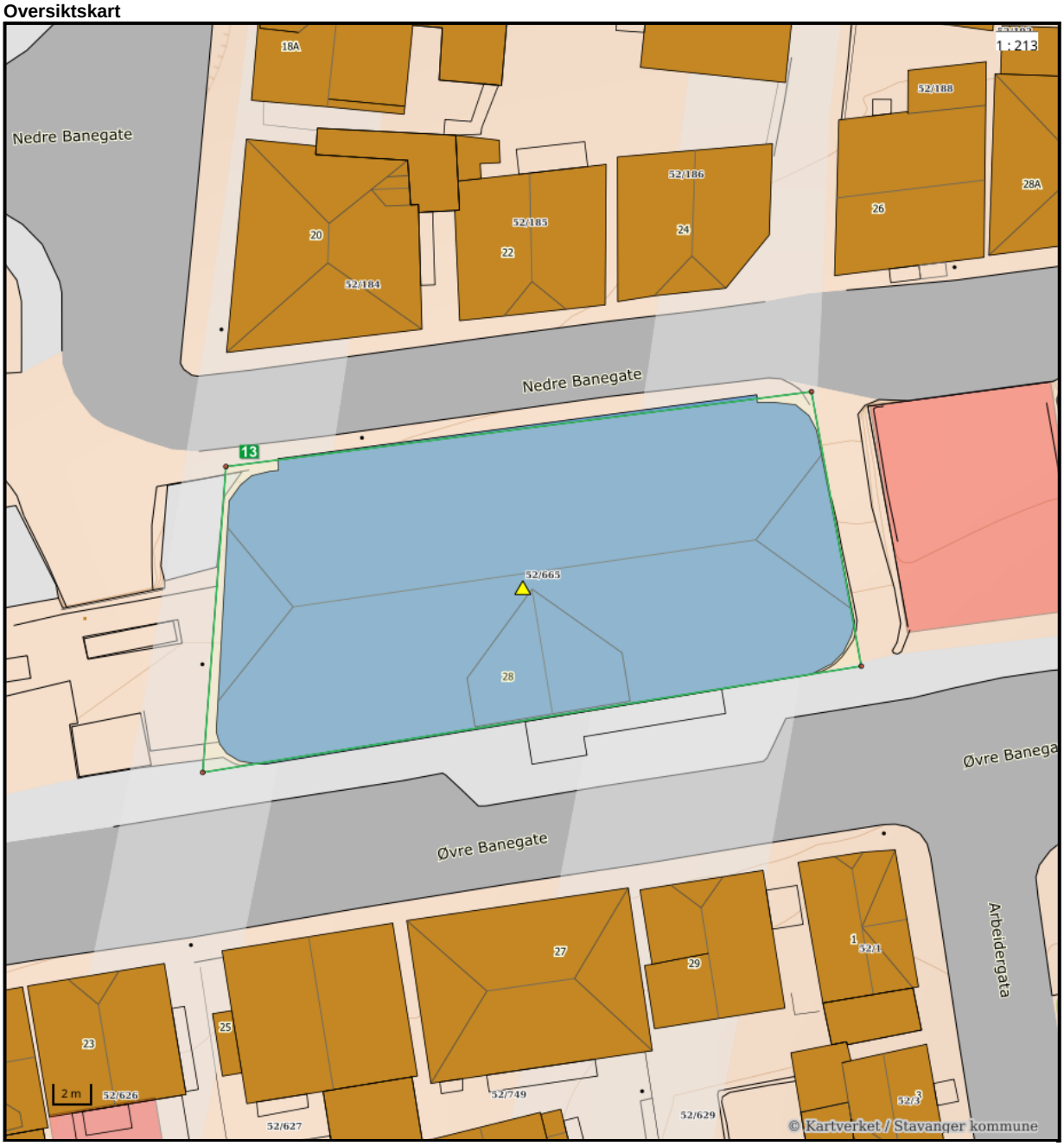
Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01			425,0	425,0			
H01			437,0	437,0			
H02			437,0	437,0			
H03	13	429,0		429,0			
H04		216,0		216,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1103 202 56	Fabrikkbygn. Nedre Banegt. 5, Johannes & Nylund, Storhaug	1900-1924
Nåværende funksjon:		Hermetikkfabrikk	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



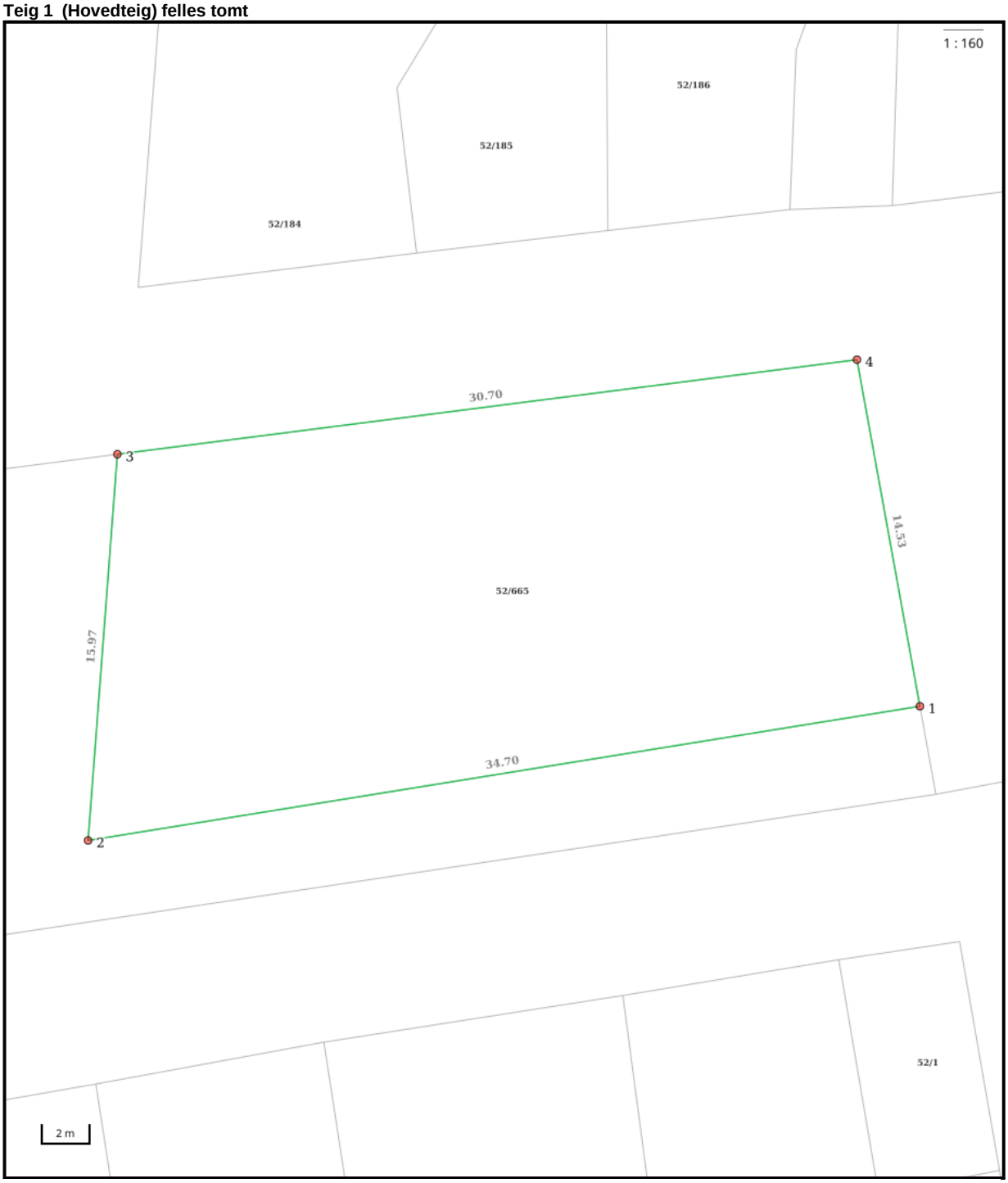
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 492,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

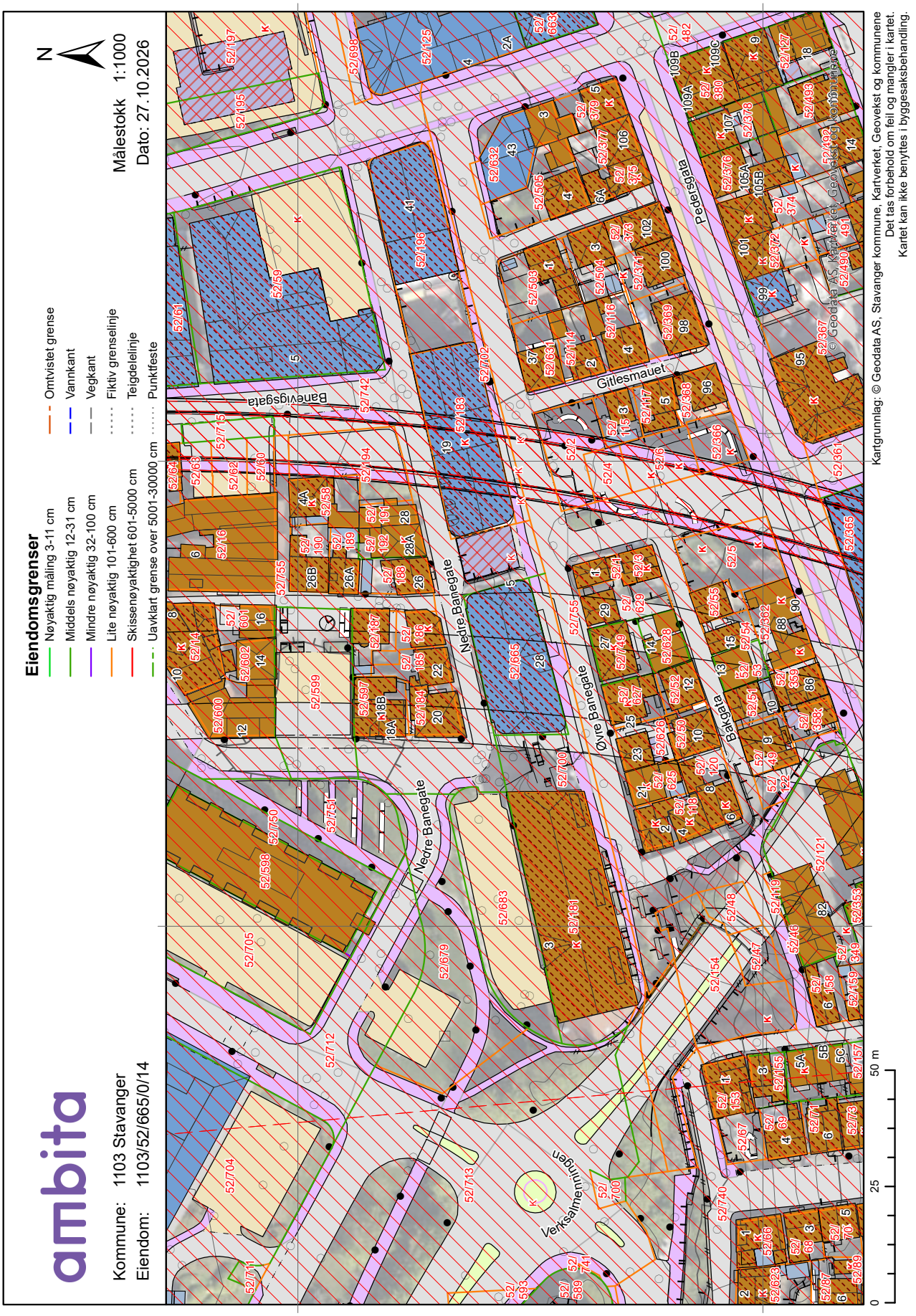
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 541 350,39	313 074,91	34,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 541 341,80	313 041,29	15,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 541 357,77	313 041,06	30,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 541 364,39	313 071,04	14,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

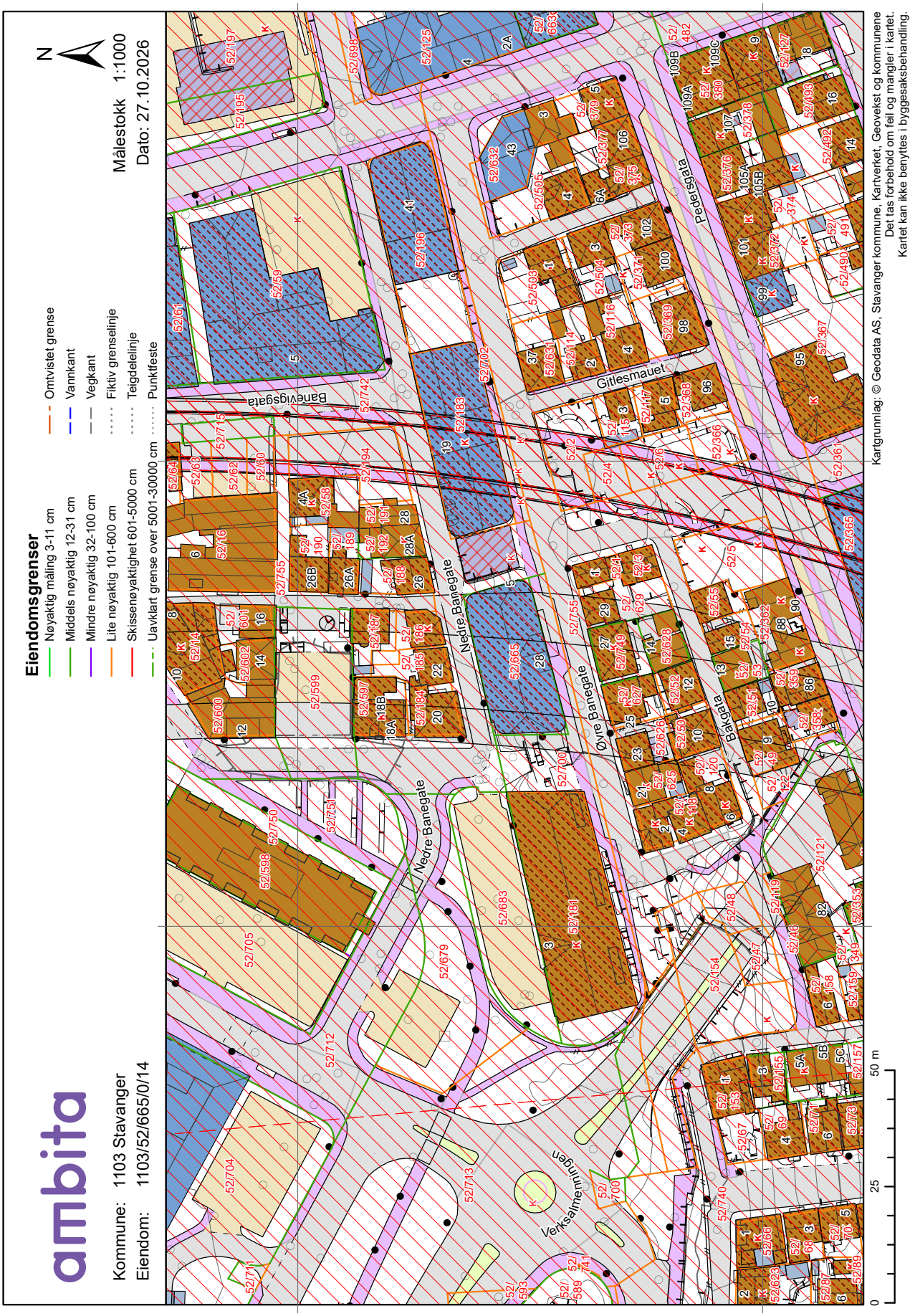
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

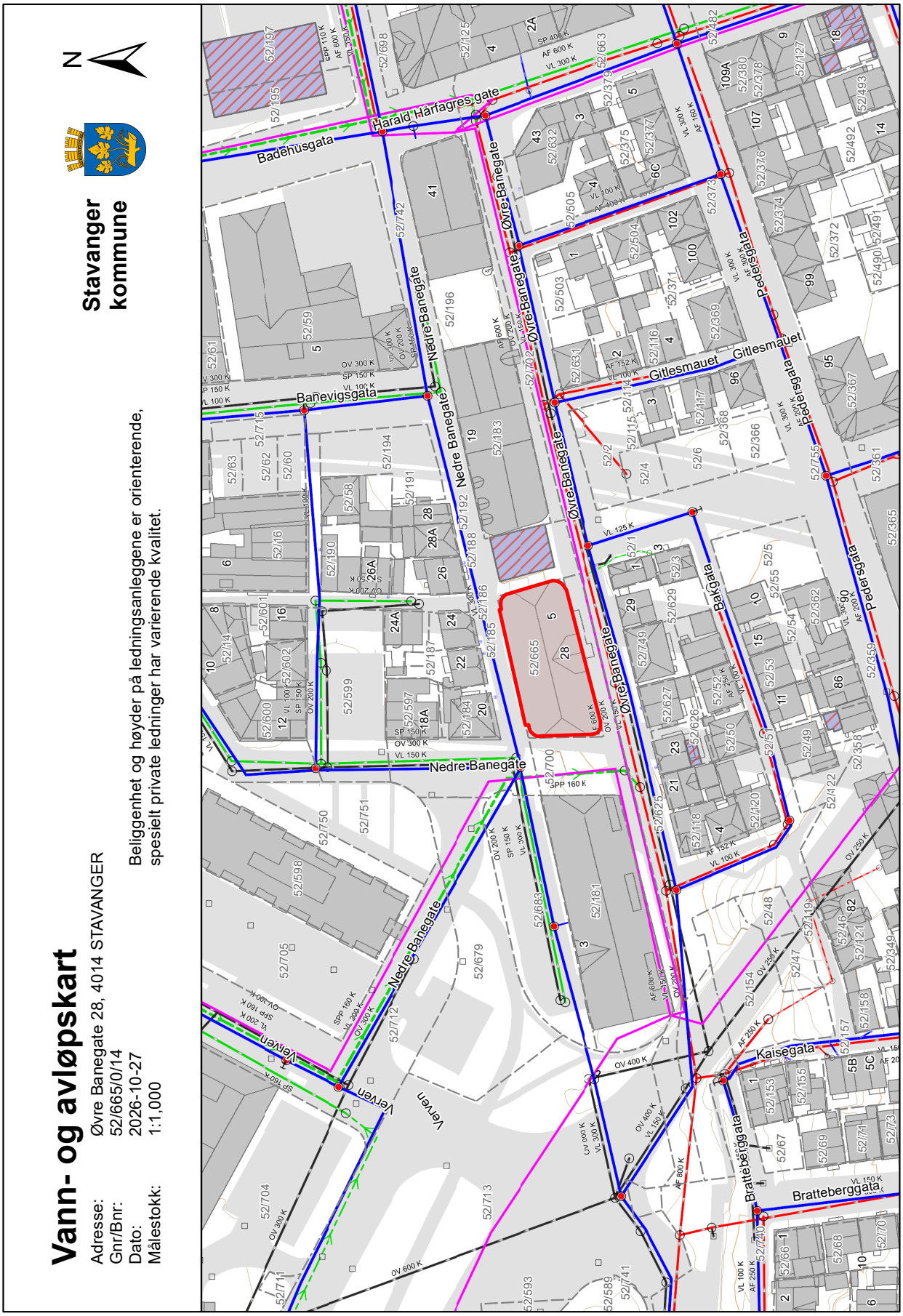


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon



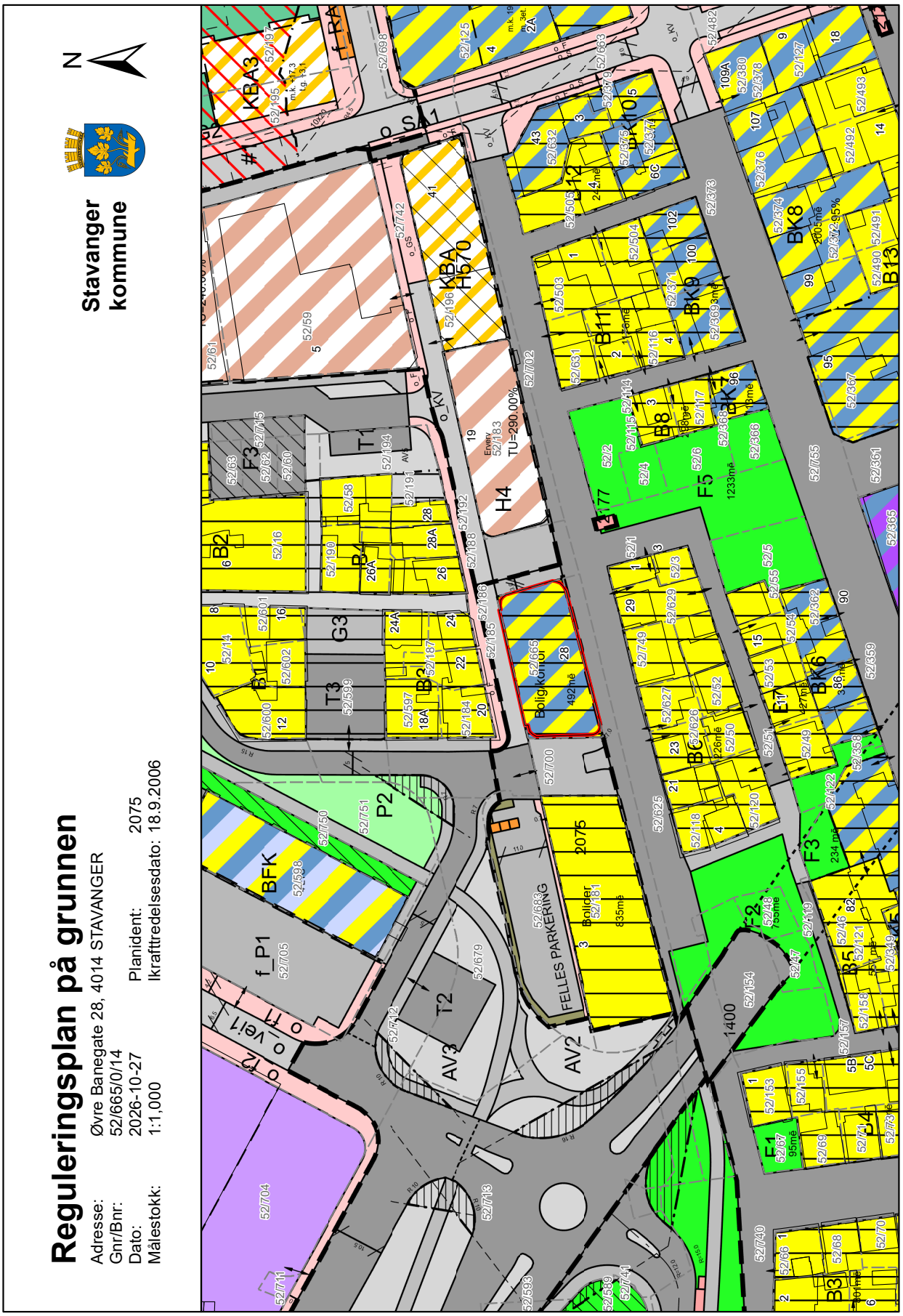
Tegnforklaring

Vann og avløp

Beliggenhet og høyder (NN2000) på ledninger og kummer må oppfattes som orienterende

- Avløp felles ledning
- Avløp felles tunnel
- Overvannsledning
- Overvann pumpeledning
- Overvann fordrøyning
- Overvann tunnel
- Spillvannsledning
- Spillvann pumpeledning
- Spillvann tunnel
- Vannledning
- Vann pumpeledning
- Signal kabel
- Beskyttelse ledning
- Varerør
- Kum
- Brannkum
- Kum privat
- Kran
- Overløp
- Sluk
- Hydrant
- Fordrøyningsbasseng
- Slamavskiller
- Oljeutskiller
- Fettavskiller
- Pumpestasjon spillvann
- Pumpestasjon vann
- Basseng
- Oljetank
- Utslipp

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

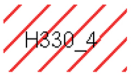
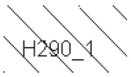
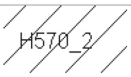
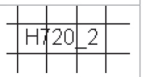
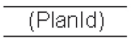
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Landbruksformål
Jordbruk
Skogbruk
Seterområde
Gartneri
Pelsdyranlegg
Naturformål
Friluftsformål
Reindriftsformål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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

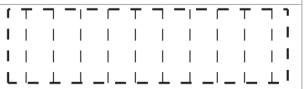
HENSYNSSONER
FLATER

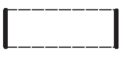
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

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

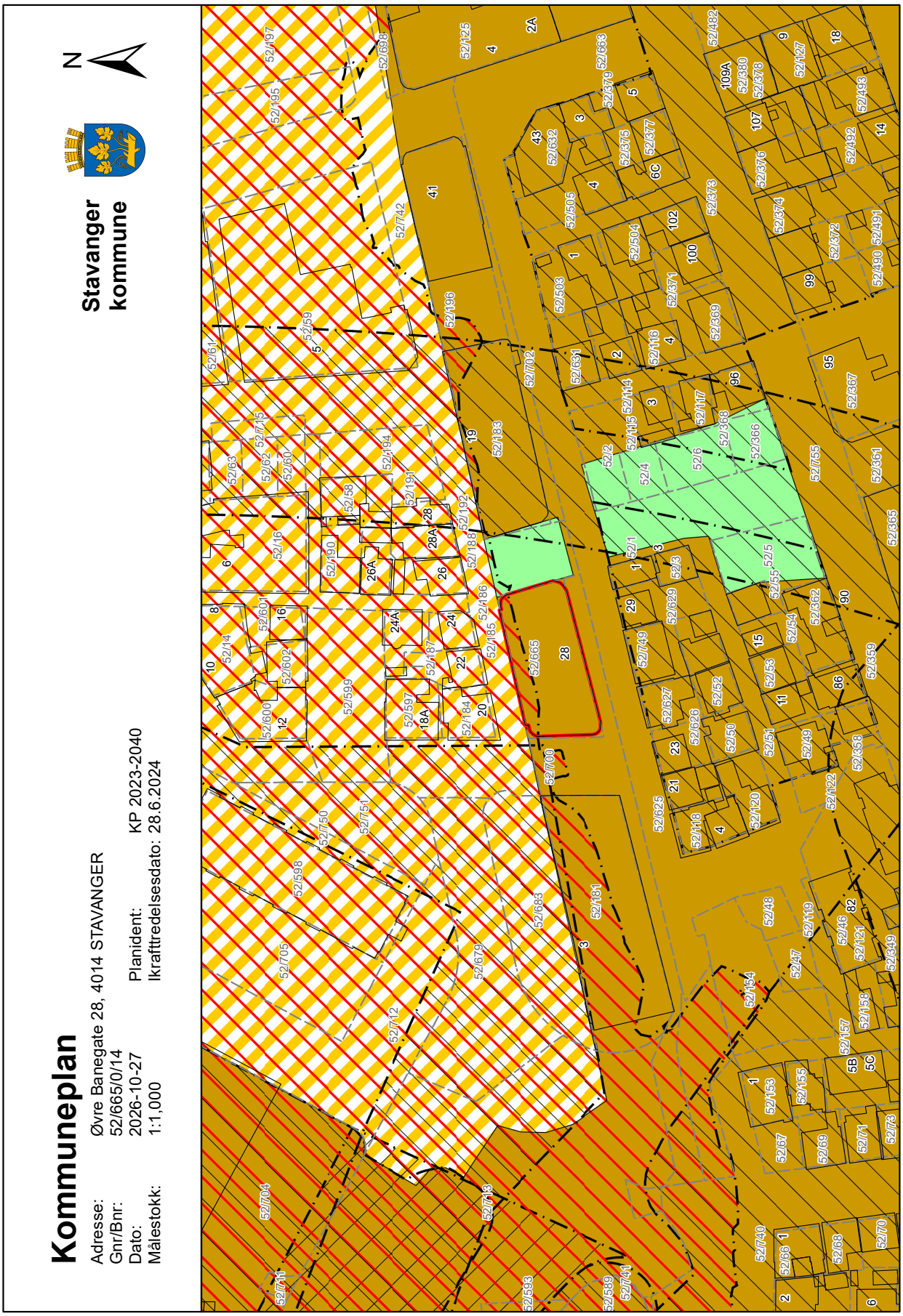
Begrensninger grense

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

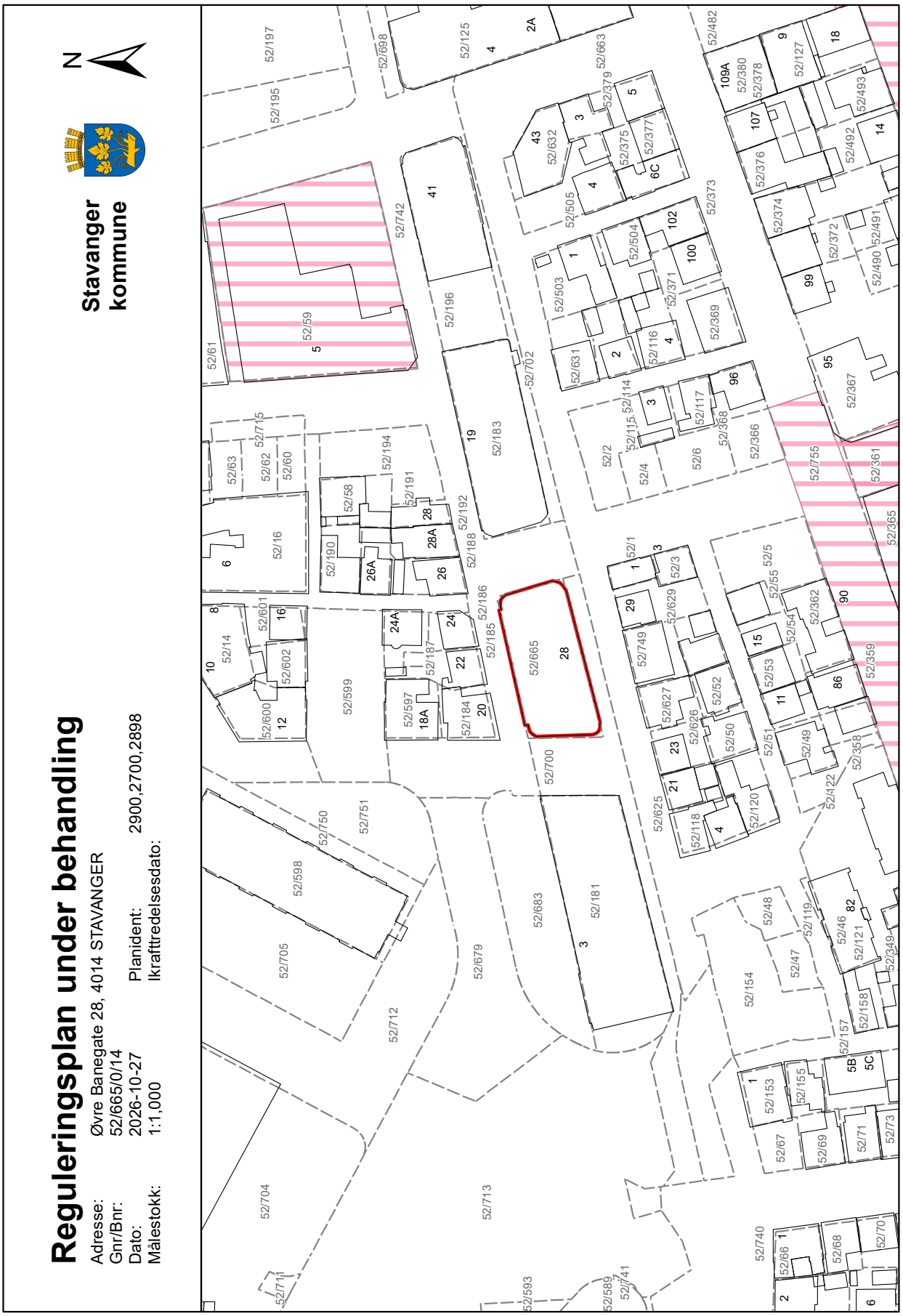
Reguleringsformål

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

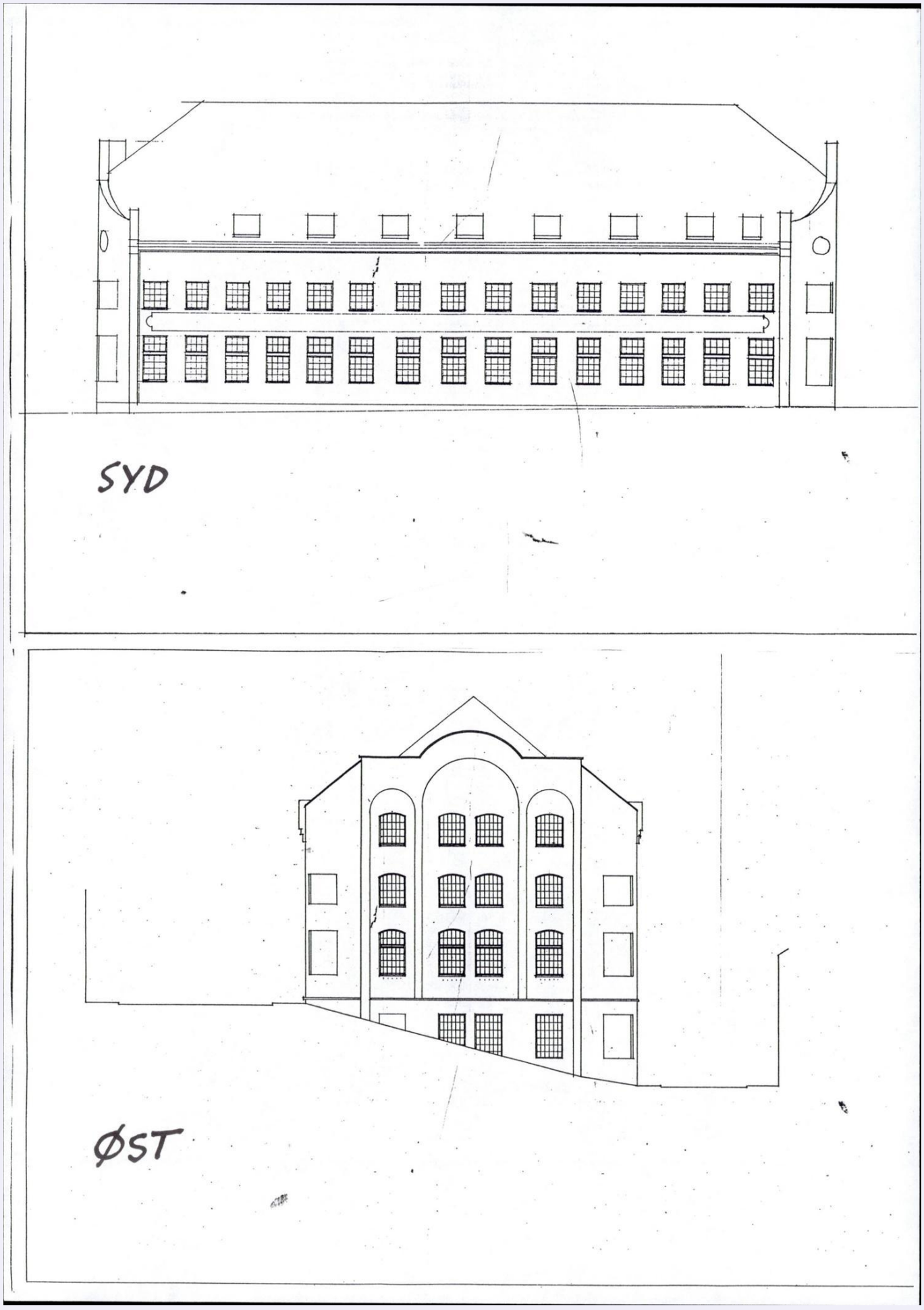
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

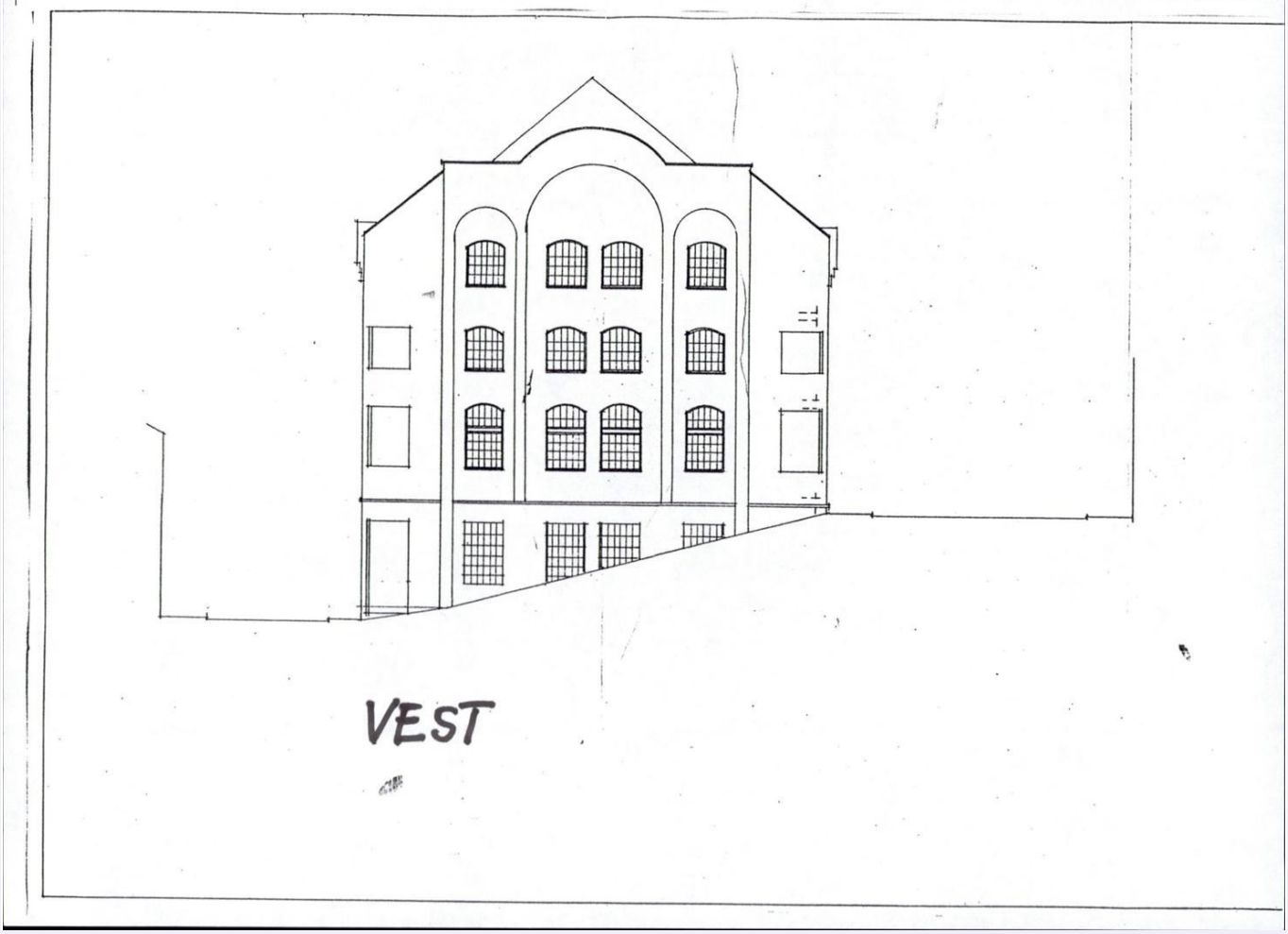


Vedlegg: Kommunalinformasjon

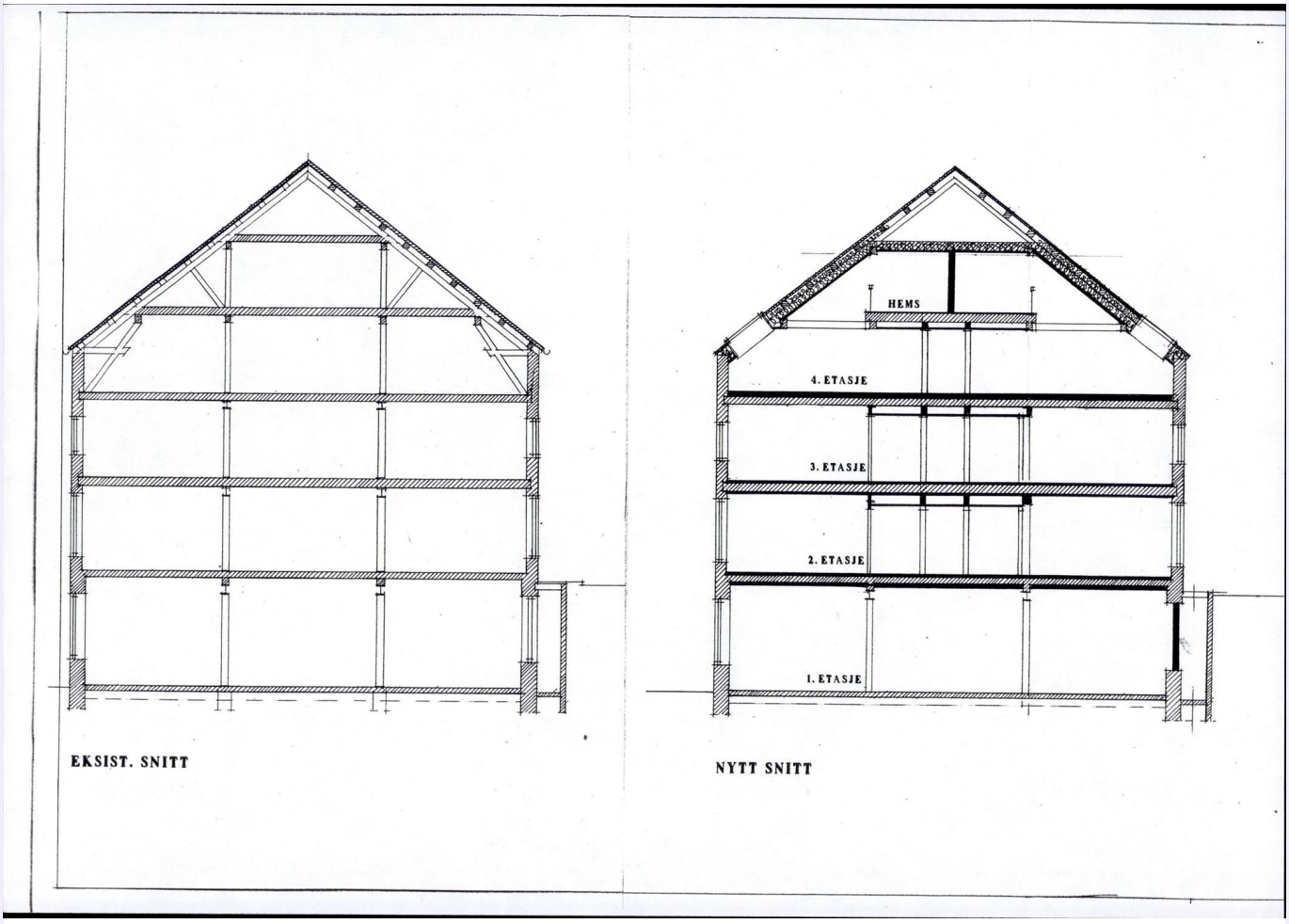


Vedlegg: Kommunalinformasjon

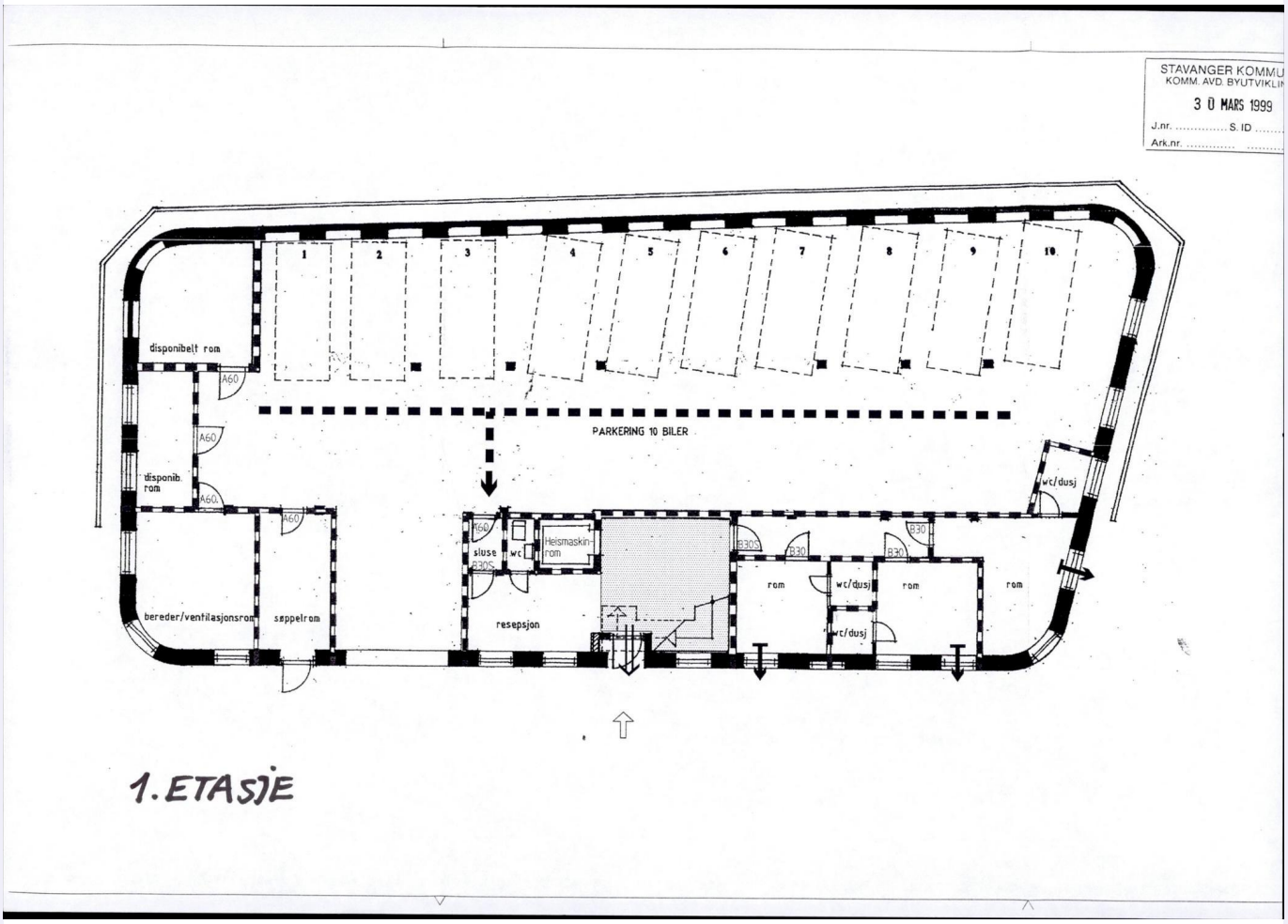




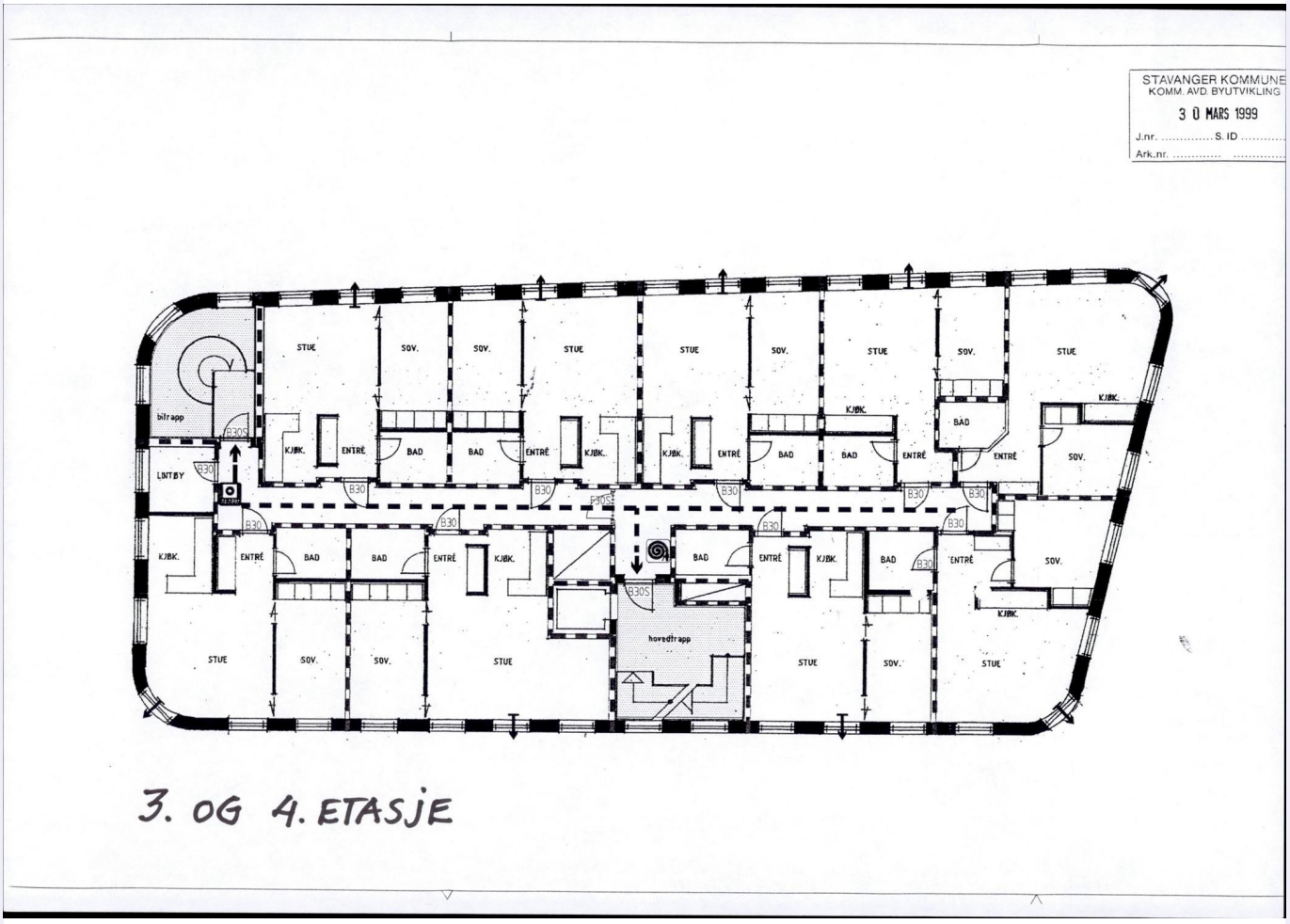
Vedlegg: Kommunalinformasjon



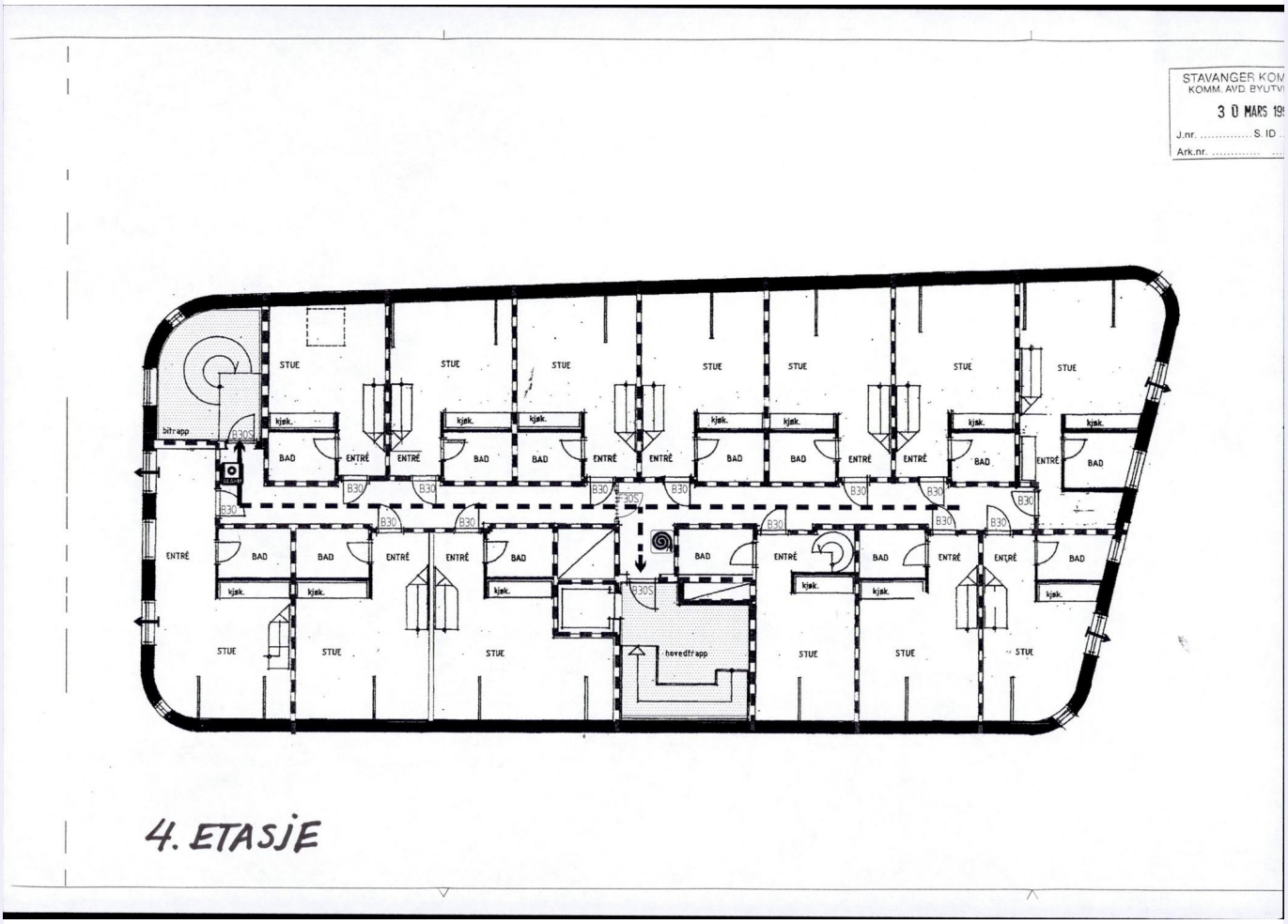
Vedlegg: Kommunalinformasjon



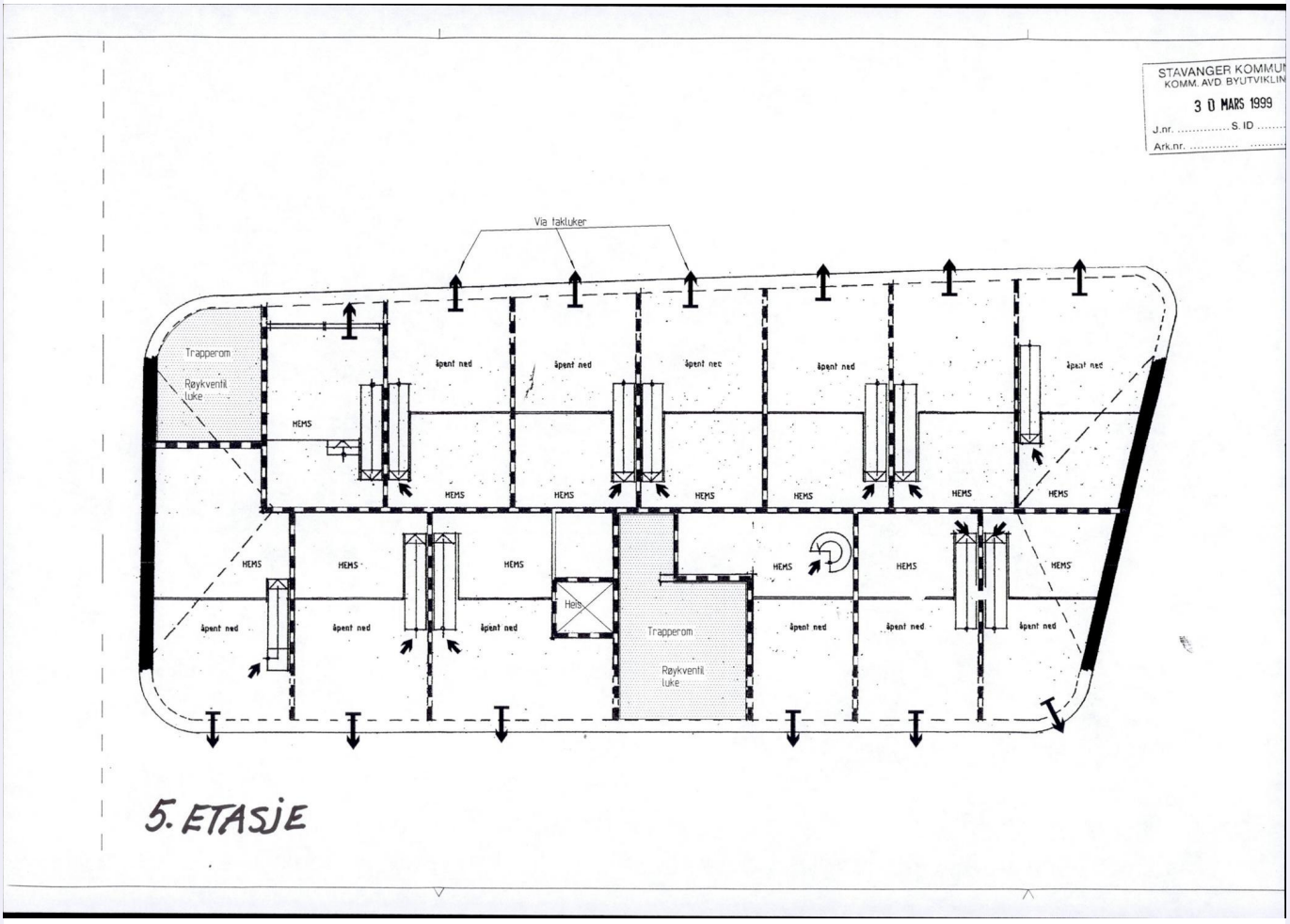
Vedlegg: Kommunalinformasjon



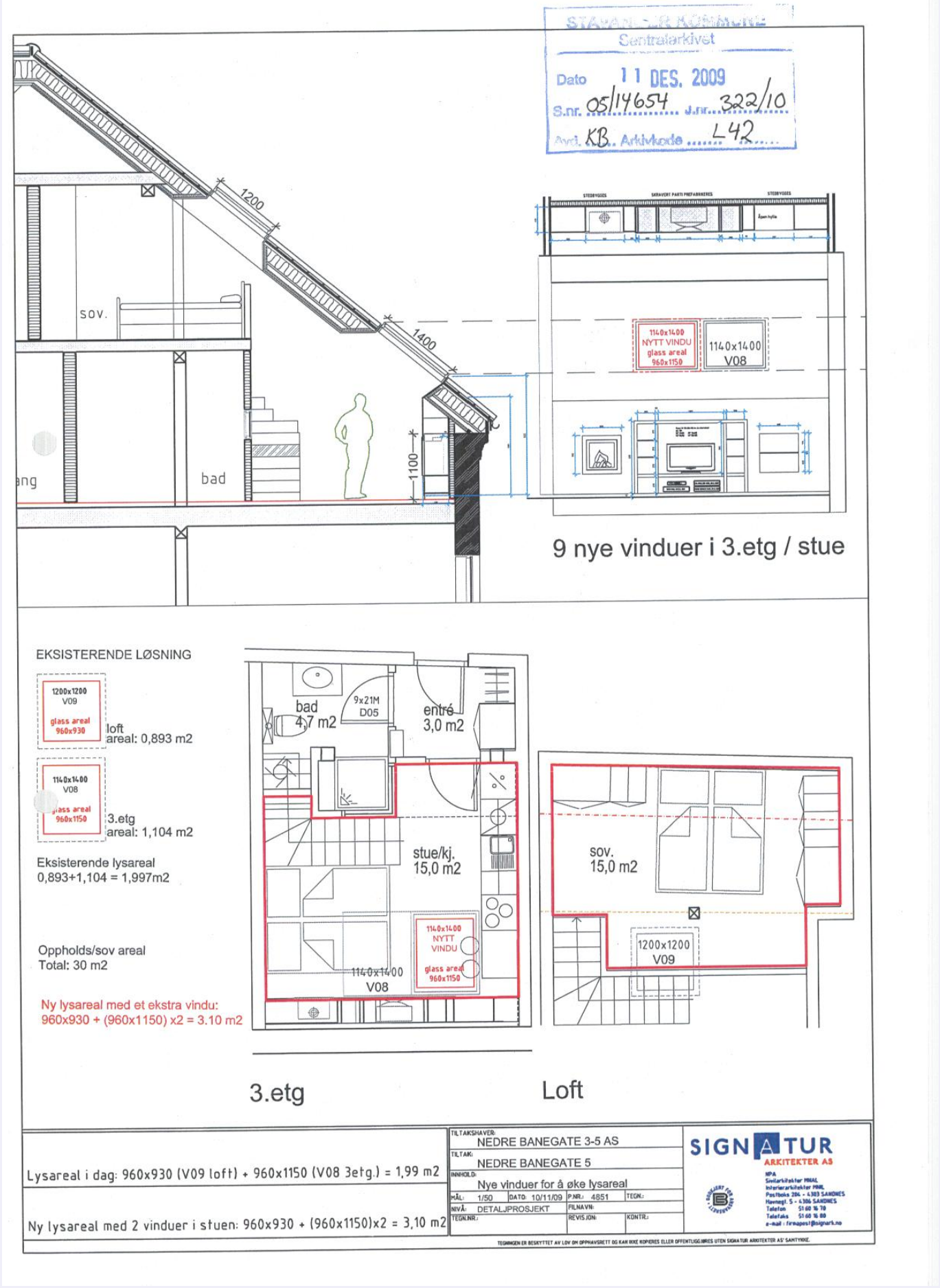
Vedlegg: Kommunalinformasjon



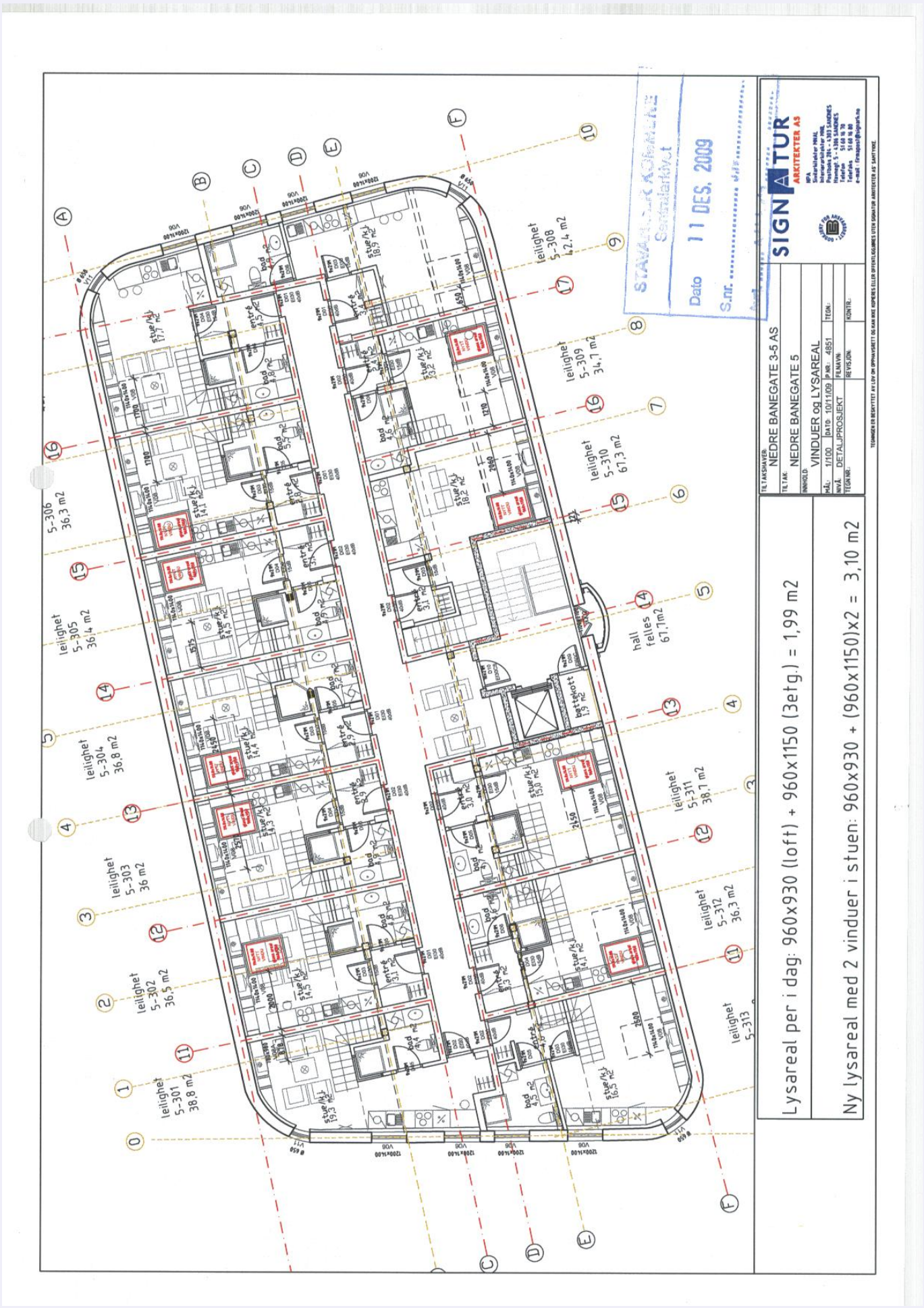
Vedlegg: Kommunalinformasjon



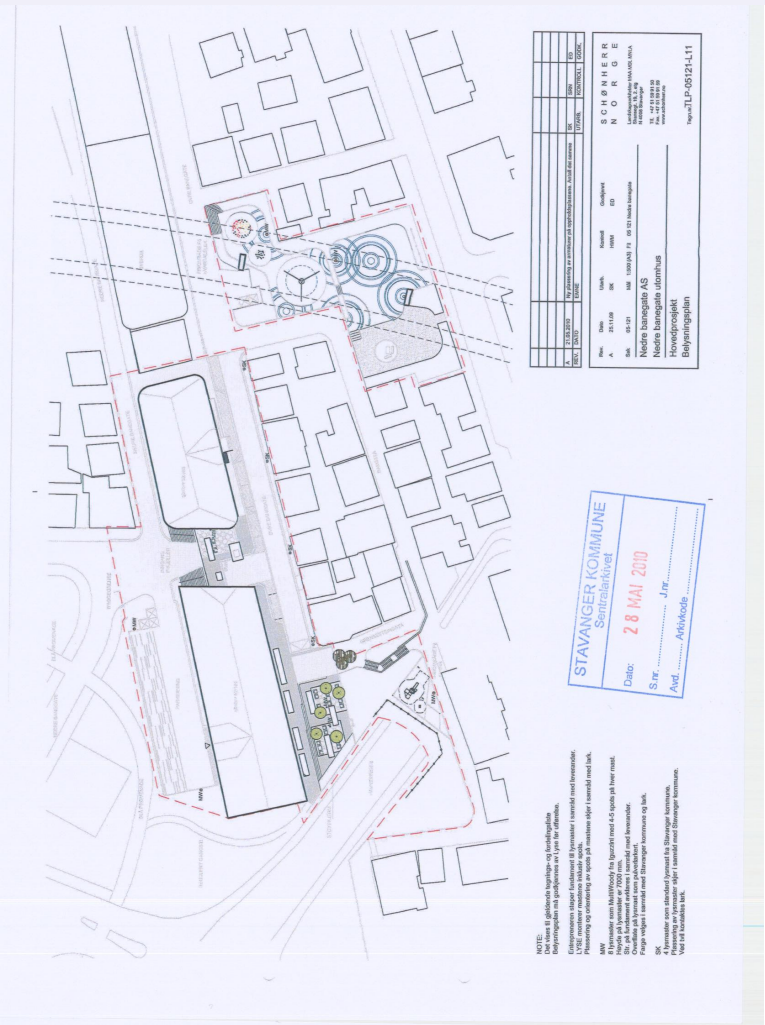
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Rambøll Norge As
Postboks 8058

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/14654-152	23995/14	25.03.2014

FERDIGATTEST - GNR/BNR 52/181 - REHAB. INNVENDIG OG UTVENDIG, BRUKSENDR FRA KONTOR TIL BOLIG/KONTOR

Gnr./bnr.: 52/181 og 52/665
Byggestedsadresse: Nedre Banegate 3 og Øvre Banegate 28,
Tiltakshaver: Nedre Banegate 3-5 AS

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 24.1.2007, 13.8.2007, 2.5.2008, 3.2.2010 og 4.2.2010 samt bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Vedlegg: VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2204260064 / Lars Kristian Heskje, tlf. 416 98 000
Øvre Banegate 28, 4014 Stavanger
Gnr. 52, bnr. 665, snr. 14 i Stavanger kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

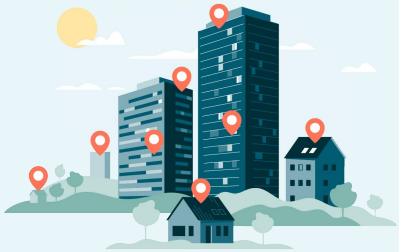
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Oppdragsnr: 2204260064
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.11.2026

Lars Kristian Heskje
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

416 98 000
lars.kristian.heskje@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Hundvåg
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no