ØVRE BANEGATE 28

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Sameiet
Regulering og bestemmelser
Kommunale opplysninger
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 52, bnr. 665, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 **Rapportdato:** 21.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2510 **Referansenummer:** JV3039

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Rogatakst AS

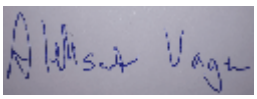
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i toppetasjen, oppført i 1913 i Stavanger kommune.
Blokken er ombygget rundt 2007.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Betong/teglkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er pusset.
Etasjeskiller i betong og tre.
Takformen er saltak, og av trekonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med parkeringsplasser og blokk.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm, radiator og gasspeis.

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

Leilighet - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Blokken har teglstein som taktekking.
Tekkingen er sannsynligvis fra ombygging i 2007.
Lekter, strø og undertak er sannsynligvis også fra 2007.

Blokken har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, sannsynligvis fra 2007.
Det er montert snøfangere på taket.

Blokkens yttervegger er bygget opp av tegl og betong.
Utvendig er det pusset fasade.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av åser og sperr fra byggeår.

Boligen har 3 velux-vinduer fra 2007.
Vinduene har 2-lags glass.

Boligen har en ytterdør av tre, fra 2007.
Døren er en b-30-dør (branndør)
Det er en balkongdør på loftet, fra 2007.
Døren er av tre, og har 2-lags glass.

Det er en balkong på 1m2 utenfor soverommet.
Balkongen er av betong.
Rekkverket er også av betong, og har en høyde på 98 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak. Takhøyden i stuen er på 435 cm. Her er det skråtak.
Overflatene er oppgradert siden 2018.

Leiligheten har etasjeskiller av betong og tre, fra byggeår.

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

Det er også en trapp mellom 3. etasje og hems.
Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett.
Badet har et mekanisk avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2007, og er fra Aster.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er microsement på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen.
Ventilatoren er koblet til blokkens anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør av rør-i-rør.
Fordelerstokken og hovedstoppekranen er plassert i fellesområdene, og er ikke undersøkt. Stoppekranen er plassert i taket på gangen utenfor leiligheten.
Tilstandsgrad gis basert på alder.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra 2007.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene samt en ventil i taket på hemsen. Ventilen er koblet til blokkens avtrekk.

Boligen har en gasspeis i stuen. Det er også en radiator her, tilkoblet fjern/sentralvarmeanlegg.
Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2007
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på entrè/ved hoveddøren.

Boligen har sprinkleranlegg samt seriekoblede røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

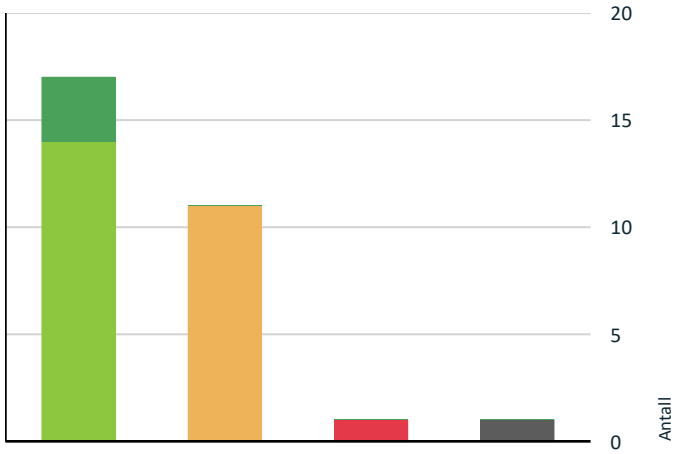
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1913

Kommentar
Blokken er ombygget i 2007 til leiligheter

Standard
Leiligheten har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for noe fremtidig vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken har teglstein som taktekking.
Tekkingen er sannsynligvis fra ombygging i 2007.
Lekter, strø og undertak er sannsynligvis også fra 2007.

TG 1 Nedløp og beslag

Blokken har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, sannsynligvis fra 2007.
Det er montert snøfangere på taket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Blokkens yttervegger er bygget opp av tegl og betong.
Utvendig er det pusset fasade.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av åser og sperr fra byggeår.
Det er et kaldloft over hemsen - dette er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

TG 1 Vinduer

Boligen har 3 velux-vinduer fra 2007.
Vinduene har 2-lags glass.

TG 1 Dører

Boligen har en ytterdør av tre, fra 2007.
Døren er en b-30-dør (branndør)

TG 2 Dører - 2

Det er en balkongdør på loftet, fra 2007.
Døren er av tre, og har 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er noe utvendig slitasje i døren.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong på 1m2 utenfor soverommet.
Balkongen er av betong.
Rekkverket er også av betong, og har en høyde på 98 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det er flere riss/sprekker i balkongens gulv.

Rekkverket er for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyder, som er på 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen bør sjekkes av sameiet, som igjen kan utføre lokale tiltak.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak. Takhøyden i stuen er på 435 cm. Her er det skråtak.
Overflatene er oppgradert siden 2018.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betong og tre, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
3. etasje: 1 cm. Det er målt på stue/kjøkken.
Loft: 3,8 cm. Det er målt på stue/hems og soverommet. Avviket er på hemsen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt på hele hemsens lengde.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige trapper

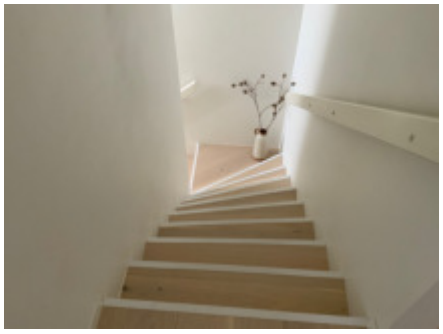
Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en trapp mellom 3. etasje og hems.

Det er også en heis i blokken.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper i trappeløpet mellom 3. etasje og hems.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er en hems over deler av 3. etasje.
Rekkverket er av tre og gips, og har en høyde på 87 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt iht. dagens krav, som er på 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden økes.

VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra 2007.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre skruehull i veggen i dusjsonen. Disse er fuget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Lokalt rundt sluket er det svakt fall inn mot sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er bom i flere flis. Det «knirker» i et par flis mellom dør og dusjkabinett, ved tråkking på disse.
Gulvet er relativt flatt.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har en stålsluk i dusjsonen, under kabinettet.

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

På bakgrunn av sluktype er det ikke mulig å se membranen i sluket.

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

Innhent dokumentasjon på utførte arbeider, om mulig, eller innhent murer for å dokumentere utførelsen i sluket.

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



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har et mekanisk avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg samt en luftespalte under døren.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2007, og er fra Aster.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er microsement på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen.
Ventilatoren er koblet til blokkens anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannrør av rør-i-rør.
Fordelerstokken og hovedstoppekranen er plassert i fellesområdene, og er ikke undersøkt. Stoppekranen er plassert i taket på gangen utenfor leiligheten.
Tilstandsgrad gis basert på alder.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra 2007.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene samt en ventil i taket på hemsen. Ventilen er koblet til blokkens avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 1 Varmesentral

Boligen har en gasspeis i stuen. Det er også en radiator her, tilkoblet fjern/sentralvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg fra 2007
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på entrè/ved hoveddøren.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

12. Eksisterer det samsvarserklæring?
    Nei

Generell kommentar

Kursene er ikke merket i sikringsskapet.
På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer og at anlegget er opp mot 18 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har sprinkleranlegg samt seriekoblede røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

   Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

3.
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

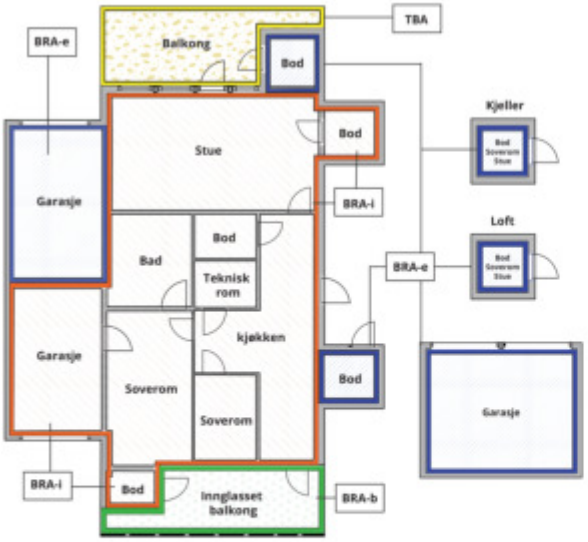
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etasje	26			26			26
Loft	43			43	1	4	47
1. etasje		7		7			7
SUM	**69**	**7**			**1**	**4**	**80**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Bod, Stue/kjøkken		
Loft	Gang, Bad/vaskerom, Stue/hems, Bod, Soverom		
1. etasje		Bod/310	

Kommentar

Enheten disponerer også en p-plass i lukket anlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	65	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Sindre André Hansen Kvaleberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	665		13	492 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Banegate 28

Hjemmelshaver
Sindre Kvaleberg, Rachel Skarshaug

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2075, og er regulert til bolig/kontor samt bevaringsområde.

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med parkeringsplasser og blokk.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 673/13824, fra 2010.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	15.03.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	15.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	15.03.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	15.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JV3039

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250072

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rachel Breivik Skarshaug	Sindre A Hansen Kvaleberg

Gateadresse
Øvre Banegate 28

Poststed	Postnr
STAVANGER	4014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: Innbo

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250072

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av dimmer stue nede, og lampe på kontor oppe.

Arbeid utført av: Rogaland elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250072

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250072

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250072

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rachel Skarshaug	b0737f9d8c9a98a3e27a55263b36d74d66e3fc14	21.03.2025 15:37:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Kvaleberg	1015d3d9dfa131aacb57a2939ccd8142ad258137	21.03.2025 17:34:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

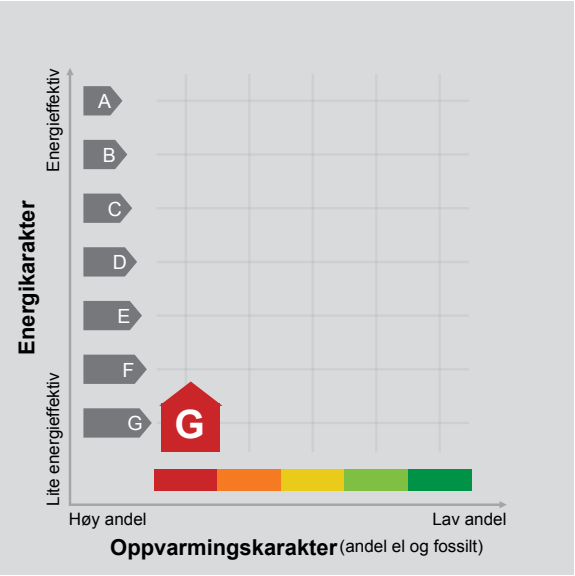
Document reference: 301250072

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Banegate 28
Postnummer	4014
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	665
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4482611
Bruksenhetsnummer	H0313
Merkenummer	Energiattest-2025-93466
Dato	18.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SAMEIET

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.

Sameiet Øvre Banegate 28



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Banegate 28.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:
Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter mandag 15.04 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 17.04 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 17.04 klokken 14.00 og avsluttes fredag 19.04 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i godt tid før møtedato.

Mandag 15.04.2024, kl. 09:00

Digitalt møte på min side (bate.no)

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styret
Sameiet Øvre Banegate 28

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder Henning Bøe velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: Paula Katrina Alford velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltagere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Årsmøtet erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Alexander Thoresen (leil. H307) velges til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Rachel Skarshaug (leil. H310) velges til varamedlem for 1 år.

FULLMAKTSSKJEMA JURIDISK EIER

Selskapets navn:.....

Org.nr:.....

Signaturberettiget:.....

Fullmakt gis til:.....

Fødselsdato:.....

Adresse:.....

Telefonnr:.....

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

Selskapets navn:.....

Seksjonsnr**:**.....

Kommune:.....

Fullmakten er:

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i årsmøtet som skal avholdes følgende dato.....

Den som har gitt fullmakten vil få tilgang tilsvarende seksjonseier på Min side i Bates system.
Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres styret i god tid før årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktshaver.

.....
sted og dato

.....
signatur

1384 Sameiet øvre Banegate 28

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		855 264	795 564	889 455
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		31 044	31 044	31 044
Sum Inntekter		886 308	826 608	920 499
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	45 640	45 640
Forretningsførerhonorar		33 504	32 304	35 500
Revisjonshonorar	2	7 920	7 697	8 700
Vaktmestertjenester		99 072	90 520	105 000
Drift og vedlikehold	3	321 657	170 305	260 000
TV og/eller internett		31 043	31 042	31 044
Forsikringer		89 518	80 641	120 000
Kommunale avgifter		26 956	23 476	32 000
Energi/strøm		369 841	341 989	259 000
Administrasjonskostnader		2 960	3 232	9 300
Sum kostnader		1 028 110	826 846	906 184
Driftsresultat		-141 802	-238	14 315
Finansielle poster				
Renteinntekter		5 646	3 115	0
Kundeutbytte		9 085	7 527	6 000
Netto finanskostnader		-14 731	-10 642	-6 000
Resultat	4	-127 070	10 404	20 315

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 641	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 903	20 701
Andre fordringer		138 363	155 586
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		221 937	329 628
Sum omløpsmidler		409 844	505 914
SUM EIENDELER		409 844	505 914

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		137 382	264 452
Sum egenkapital	5	137 382	264 452
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 209	0
Gjeld til forretningsfører		0	125
Leverandørgjeld		148 529	183 152
Annen kortsiktig gjeld		119 723	58 185
Sum kortsiktig gjeld		272 462	241 462
Sum gjeld		272 462	241 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		409 844	505 914

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Henning Bøe	Jon Braut	Paula Katrina Alford
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r etter balansedagen.
đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i sŊrskilt note. Med arbeidskapital menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foreg³ende ³rsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lŋnn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
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 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	19 602	11 529
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	169 809	68 089
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 501	9 031
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 589	0
6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler	118 156	81 656
Sum	321 657	170 305

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-127 070	10 404
Endring arbeidskapital	-127 070	10 404
Omlnpsmidler	409 844	505 914
Kortsiktig gjeld	272 462	241 462
Arbeidskapital	137 382	264 452

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	137 382	-127 070	264 452
Sum Egenkapital	137 382	-127 070	264 452

Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Banegate 28.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Banegate 28

Styreleder	Henning Bøe (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Paula Katrina Alford (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Jon Eilert Braut (sign.)	22.03.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Banegate 28.
Møtet ble avholdt digitalt i perioden 15.04.2024 - 19.04.2024 (Min Side på bate.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Styreleder Henning Bøe ble valgt som møteleder. Møteleder var ansvarlig for at det ble ført protokoll.

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

Vedtak:
Paula Katrina Alford ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var totalt 4 seksjonseiere som deltok i behandlingen av sakene.

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Alexander Thoresen ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Rachel Skarshaug ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:
Styreleder: Henning Bøe valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Paula Katrina Alford valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Alexander Thoresen valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Rachel Skarshaug valgt for 1 år i 2024

Protokoll for Sameiet Øvre Banegate 28

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Henning Bøe (sign.)	28.04.2024
Protokollvitne	Paula Katrina Alford (sign.)	22.04.2024

REGULERING OG BESTEMMELSER

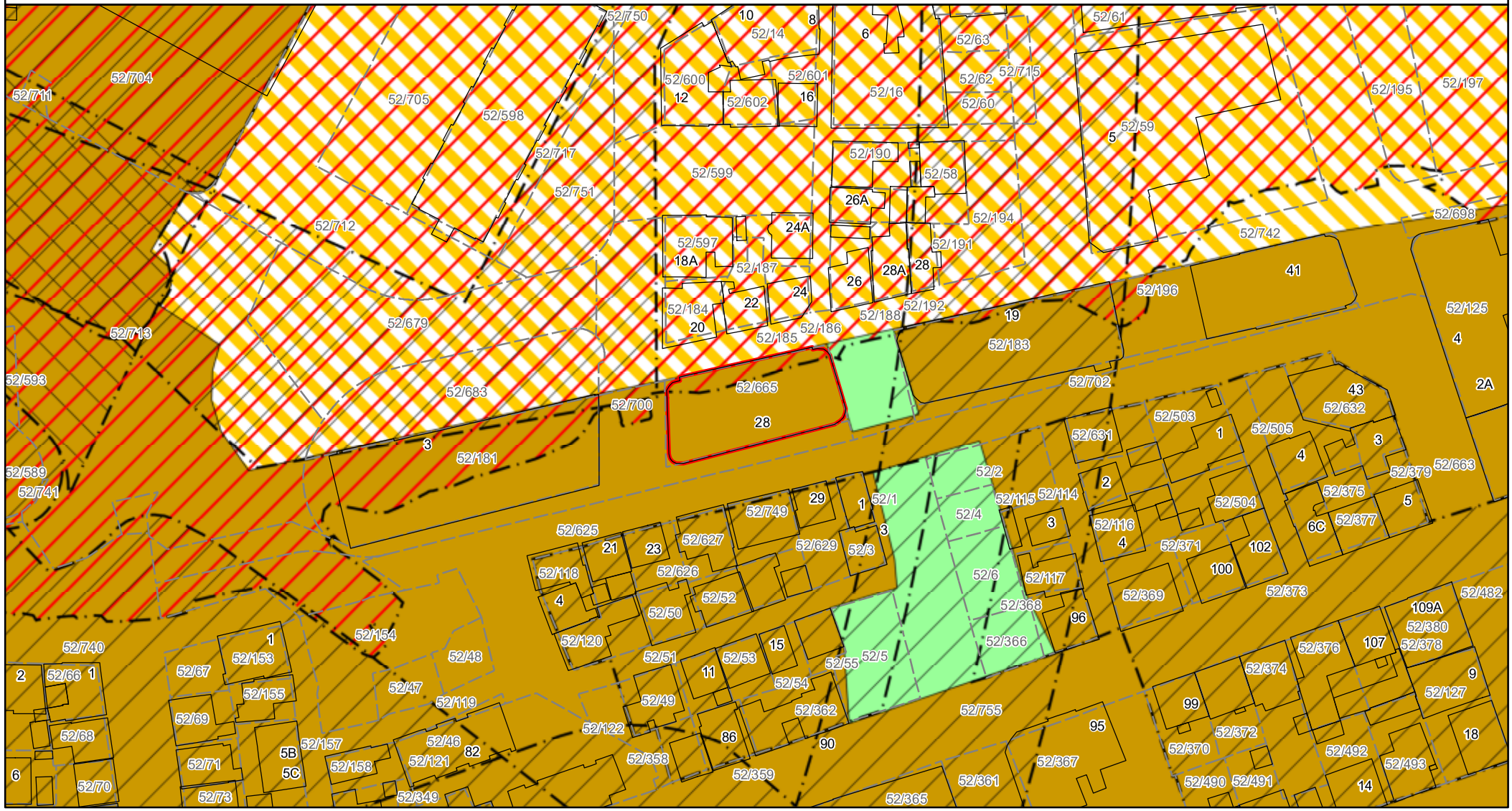
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/13
Dato: 2025-03-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N

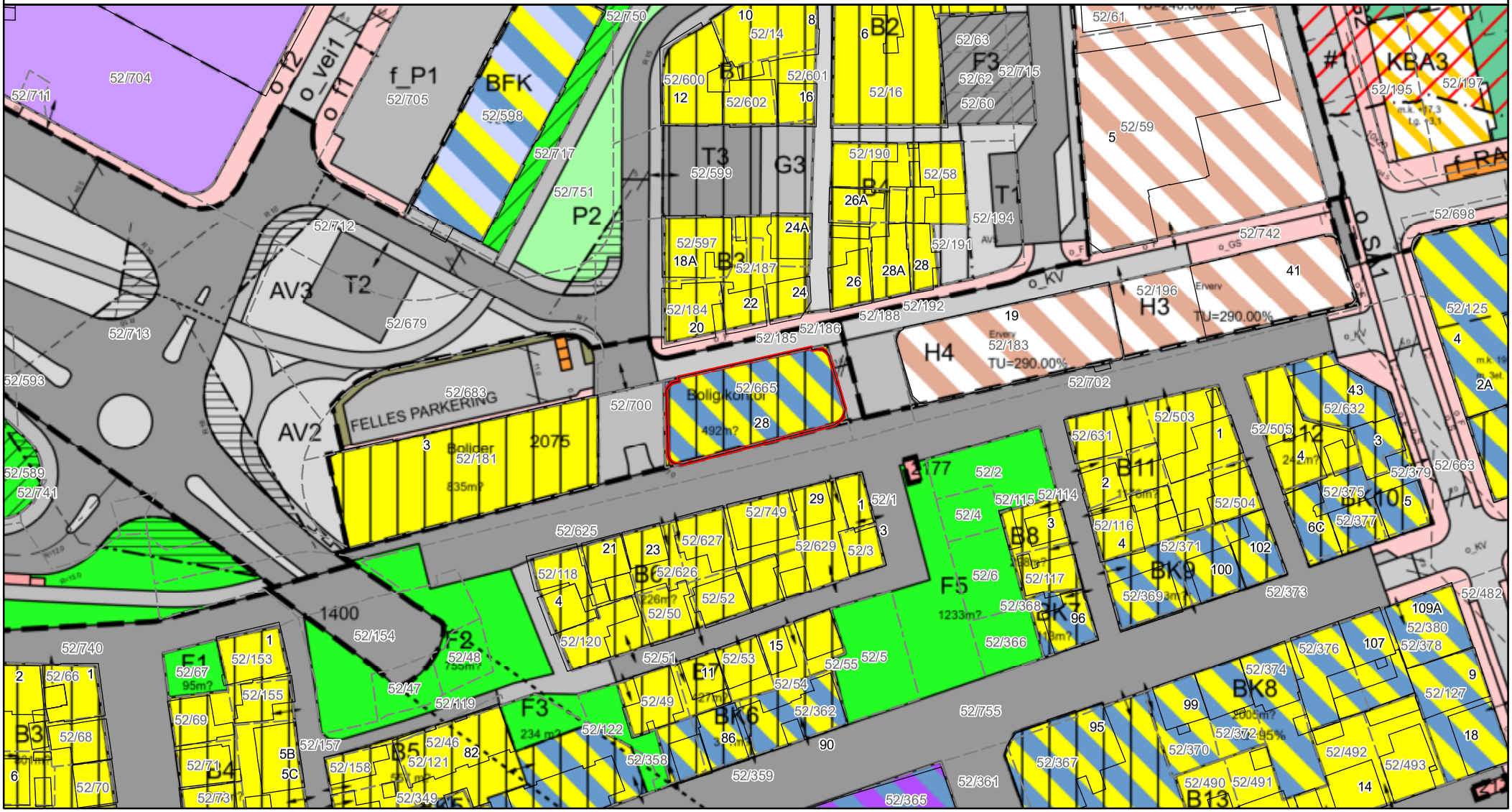


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/13
Dato: 2025-03-10 Planident: 2075
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.9.2006

Stavanger kommune

N

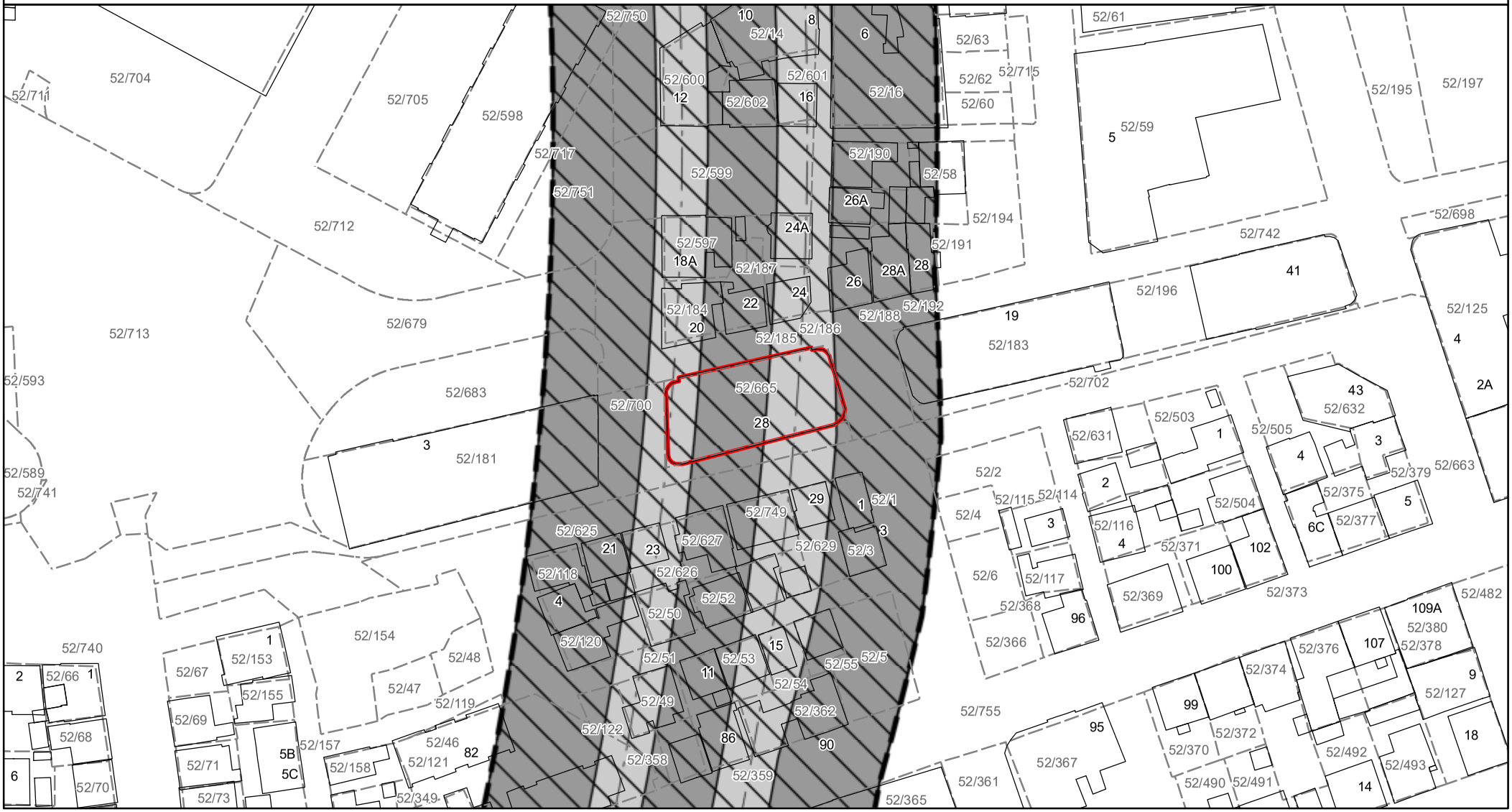


Reguleringsplan under bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/13
Dato: 2025-03-10 Planident: 2192
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger kommune

N

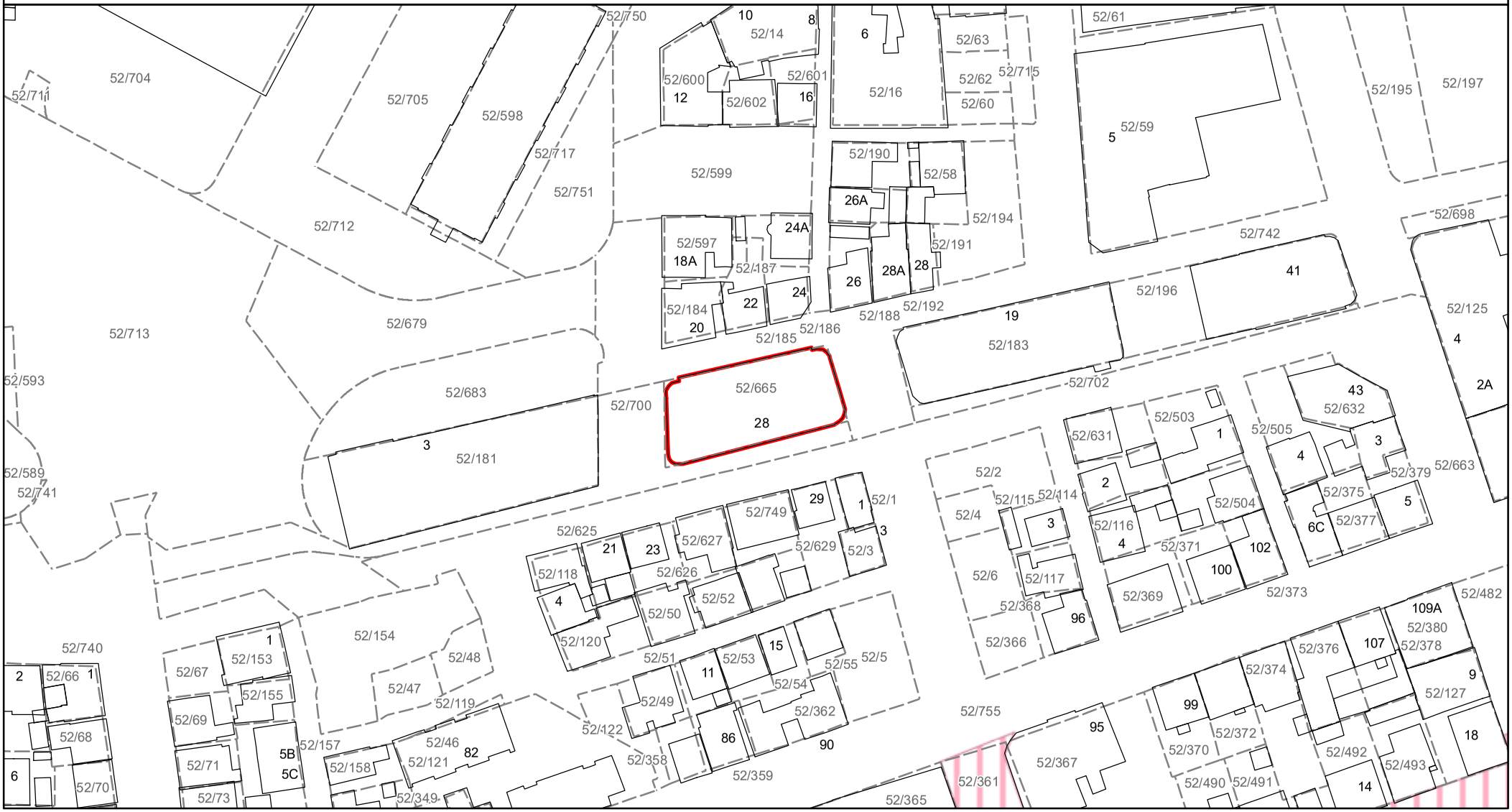


Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/13
Dato: 2025-03-10 Planident: 2700
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N

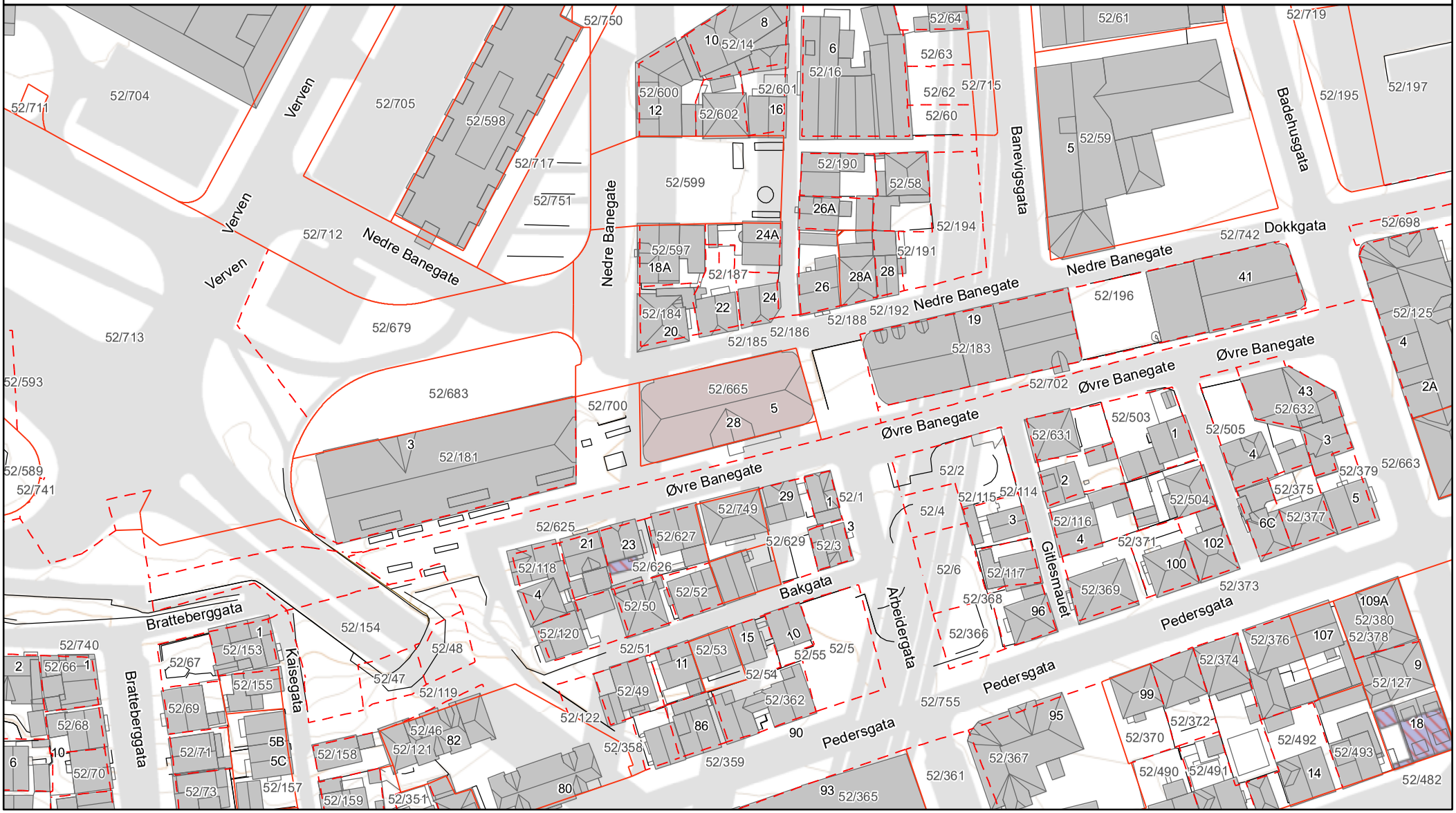


Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/13
Dato: 2025-03-10
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Reguleringsbestemmelser for
PLAN 2075 REGULERINGSPLAN FOR NEDRE BANEGATE 3 - 5. STORHAUG BYDEL

Datert: Signatur Arkitekter AS 08.08.05
Sist revidert: kommunalstyret for byutvikling 07.09.06.

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 18.09.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§ 1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for å renovere Nedre Banegate 3 og 5 og i størst mulig grad tilbakeføre disse til sitt opprinnelige utseende, samtidig som bygningene skal kunne benyttes til kontor- og boligformål.

§ 2. Plankrav

Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan som viser opparbeidelsen av alle fri- og fellesområder innenfor planområdet samt friområdene F2 og F5 i plan 1901. Planen skal godkjennes av kommunen.

Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides en gatebruksplan for alle offentlige trafikkområder innenfor planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 3. Rekkefølgekrav

Før oppstart av rehabilitering starter skal avtale og framdrift med flytting/frigjøring av nettstasjonen i Nedre Banegate 3 være avklart med eier av denne.

Før bygningene tas i bruk skal alle fellesområder være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og gatetunet være opparbeidet i henhold til godkjent gatebruksplan.

Før bygningene tas i bruk skal Nedre Banegate sikres opparbeidet fram til Verven som vist i reguleringsplan 1880.

Før boliger tas i bruk skal friområdet innenfor planområdet samt den del av friområde F2 i plan 1901, Spilderhaug, som naturlig hører sammen med dette være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før boliger tas i bruk skal friområde F5 i plan 1901, Spilderhaug, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 4. Offentlige trafikkområder

Det må sikres en god skoleveiforbindelse gjennom området fra nord til syd. Denne skal gå mellom bygningene.

§ 4.1 Gatetun
Mellom bygningene skal det etableres en god gangforbindelse mellom Nedre og Øvre Banegate. Denne gangforbindelsen og det øvrige arealet mellom bygningene skal gis en estetisk god utforming. Mellom bygningene skal det også gis rom for en snuhammer for Øvre Banegate.

Under gatetunet mellom bygningene kan det etableres et innendørs privat fellesareal, på nivå med Nedre Banegate, som binder sammen underetasjene i Nedre Banegate 3 og 5. Arealet kan benyttes til parkeringsplasser og eventuelt tekniske installasjoner. Arealet kan også benyttes til en nettstasjon dersom dette skulle være aktuelt (se § 3). Det kan etableres en kjøreatkomst til dette arealet fra Nedre Banegate.

Plasseringen av parkeringsplasser kan endres i gatebruksplanen.

§ 5. Spesialområde bevaring
Bygningene tillates ikke revet og skal i utgangspunktet tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Ornamenter og andre karakteristiske fasadedetaljer skal bevares eller i størst mulig grad gjenopprettes. Mindre avvik for praktisk bruk av bygningene kan tillates. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Vinduer tillates skiftet ut med lydisolerte vinduer som er mest mulig lik de opprinnelige.

I underetasjen skal det anlegges parkeringsplasser, boder og eventuelt tekniske installasjoner.

Bygningene skal ha lydklasse C i henhold til NS 8175

§ 5.1 Bolig
Bygningen skal benyttes til boligformål. Kjelleren skal brukes til parkering, boder og tekniske rom.
Det tillates maksimum 27 boliger.

Eksisterende kvister skal fjernes. De kan erstattes med maks. seks mindre kvister mot nord. Det tillates takvinduer som ligger i plan med takflaten. Det tillates nedfelte takterrasser for 3. etasje i fasaden mot nord.

Det skal etableres en god, romslig og trinnfri felles direkte utgang til terrenget på sydsiden av bygget (Øvre Banegate/friområdet).

§ 5.2 Bolig/kontor
Første og andre etasje skal brukes til kontorformål. Tredje etasje og loft skal nyttes til boligformål.
Det tillates maks. 13 boliger.

Eksisterende hovedkvist på taket skal rives og tidligere inngangsparti tilbakeføres. Det tillates ikke kvister. Det tillates takvinduer. Det tillates ikke terrasser og balkonger.

§ 6. Fellesområder

Fellesområdene er felles for Nedre Banegate 3 og 5.

§ 6.1 Felles renovasjon
Det forutsettes en nedgravd renovasjonsløsning.

§ 7. Fellesbestemmelser
Det skal opparbeides minimum 45 parkeringsplasser.

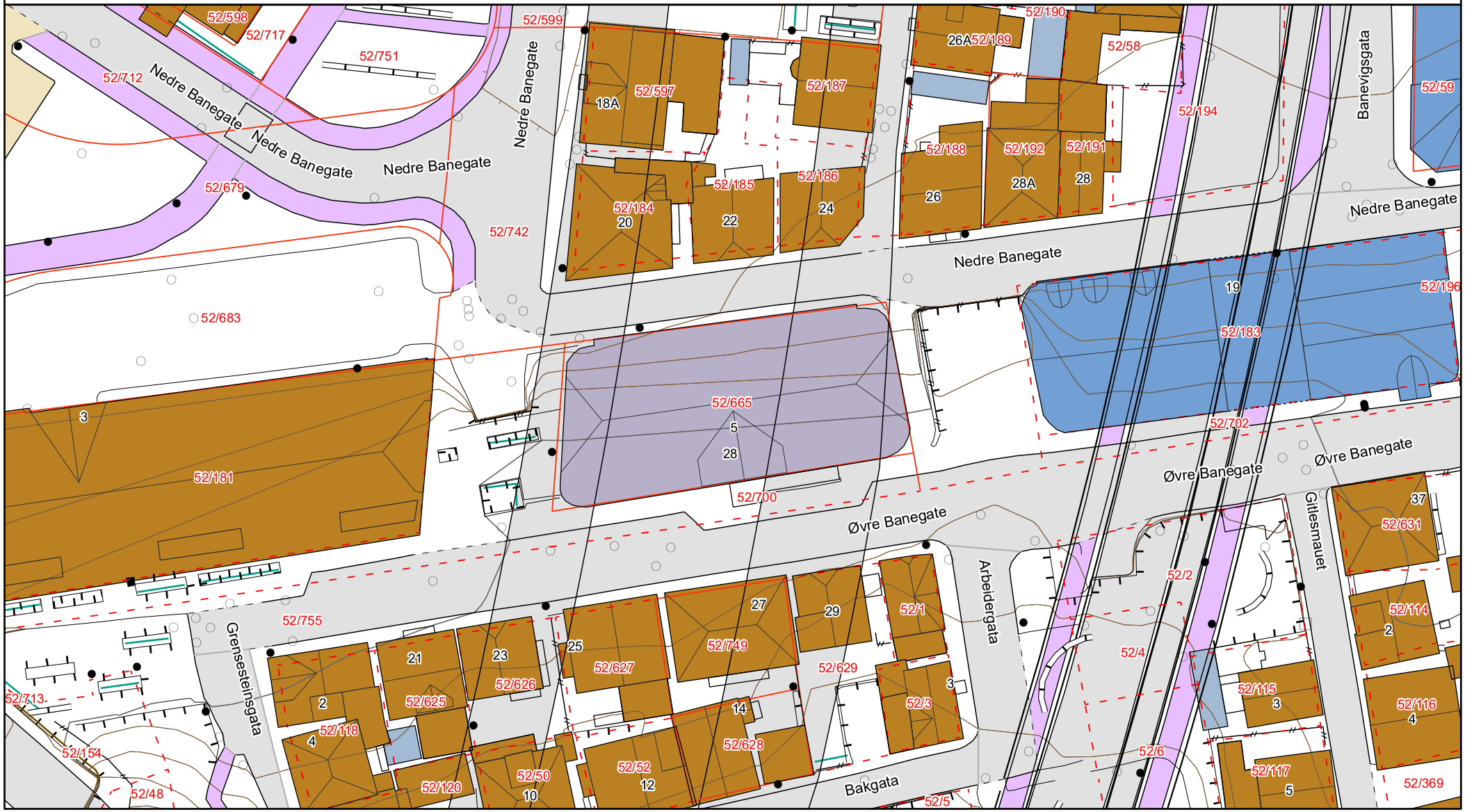
KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Oversiktskart

Adresse: **Øvre Banegate 28, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/52/665/0/13**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 492 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.03.2025

N



Matrikkelkart

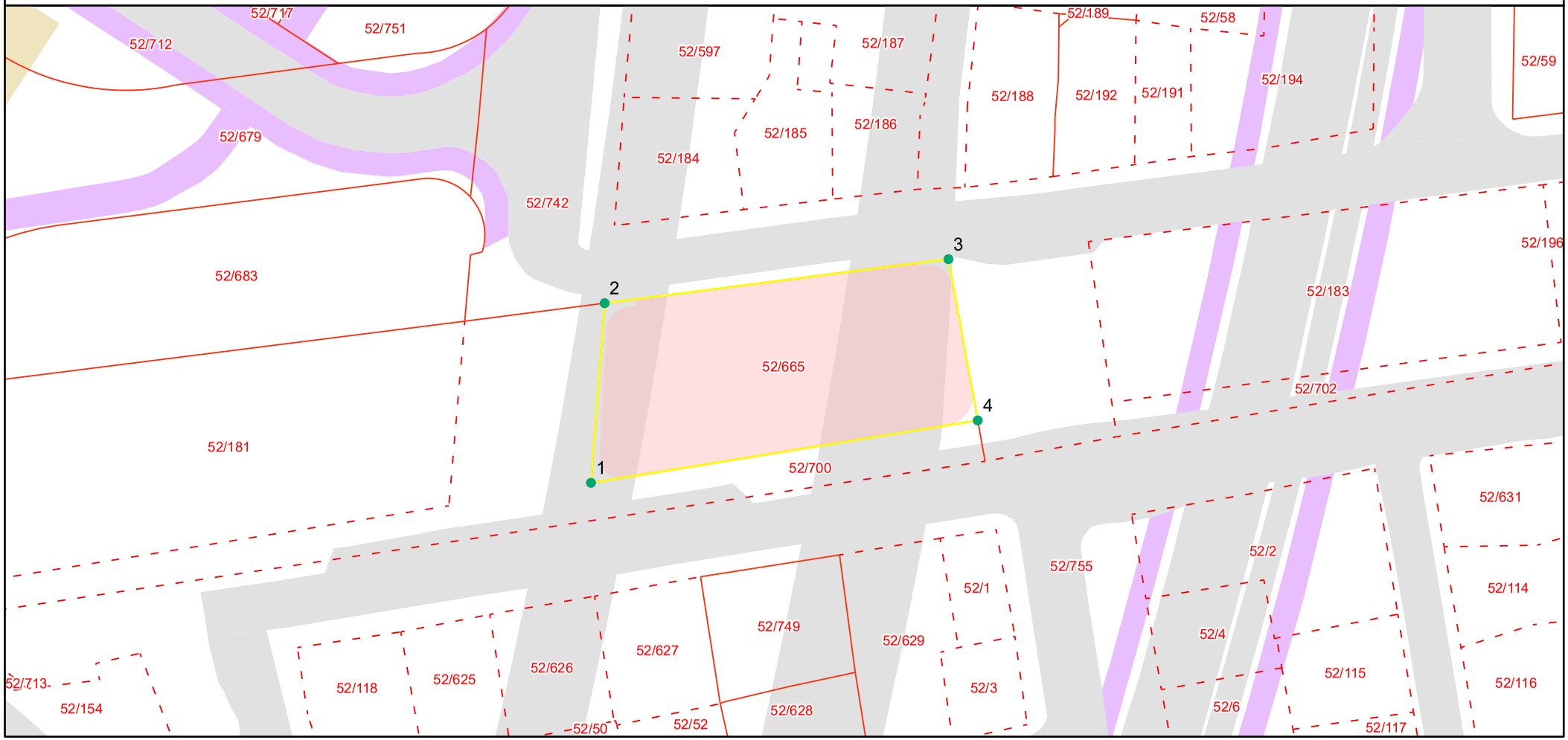
Adresse: **Øvre Banegate 28, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/52/665/0/13**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 492 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.03.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 492 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6573648.95	-30921.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.02	0
2	6573664.92	-30920.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.8	0
3	6573668.83	-30890.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.57	0
4	6573654.5	-30887.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	34.81	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.03.2025 09:05

Eiendom 1103-52/665

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.01.1981	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	492 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	52	Beregnet areal	492,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	665	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Øvre Banegate 28	4014 Stavanger	Strømsteinen	Storhaug	St. Johannes

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.01.1981	Kart- og delingsforretning	1103-52/181	Avgiver	-492
		1103-52/665	Mottaker	492
20.09.2010	Seksjonering	1103-52/665	Etablert/Endret	0
31.01.2024	Annen forretningstype	1103-52/665	Avgiver	0

Bygninger (0)

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	10.03.2025	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	52	Bnr:	665	Fnr:		Snr:	13
Adresse:	Øvre Banegate 28						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.03.2025
	Beløp:	3902

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

Informasjon

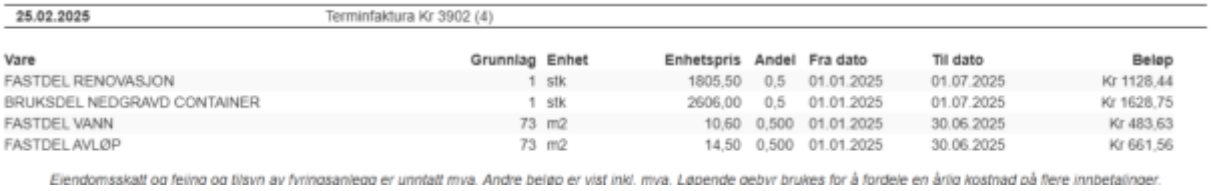
Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.



25.02.2025 Terminfaktura Kr 3902 (4)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
BRUKSDEL NEDGRAVD CONTAINER	1	stk	2606,00	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1628,75
FASTDEL VANN	73	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 483,63
FASTDEL AVLØP	73	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 661,56

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Rambøll Norge As
Postboks 8058

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/14654	BYG 52/181	33129/10	07.06.2010

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (3) FOR NEDRE BANEGATE 3 – DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEKRAV – VARSEL OM TVANGSMULKT

Gnr./bnr.52/181. Byggestedsadresse: Nedre Banegate 3 og Øvre Banegate 28
Tiltakets art: REHAB. INNVENDIG OG UTVENDIG, BRUKSENDR FRA KONTOR TIL BOLIG/

tilhørende Nedre Banegate 3-5 AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak KBU397/07 av 24.1.2007, KBU3249/07 av 13.8.2007, KBU1851/08 av 2.5.2008, KBU466/10 av 3.2.2010 og KBU 473/10 av 4.2.2010 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider iht. anmodning om midlertidig brukstillatelse av 18.5.2010 utføres:

1. **Tiltaket gis dispensasjon fra Reguleringsbestemmelsenes § 3 rekkefølgekrav i plan 2075. Utendørsområder skal opparbeides i henhold til tidsfrister angitt i brev om fremdrift fra Prosjektil datert 26.5.2010. Ekstra arbeider bestilt av BMU skal opparbeides samtidig innenfor de områder de naturlig hører til, og med de tidsfrister som gitt i brev om fremdrift. Unntak: alle adkomster til inngangsdører skal være ferdig opparbeidet før leilighetene tas i bruk.**
2. Bankgaranti for sikring av gjennomføring av utomhusområder er mottatt. BMU v/Vei, park og idrett har i møte 1.6.2010 godkjent summen som dekkende for gjenstående utomhusarbeider.
3. Planer mottatt i anmodning om brukstillatelse godkjennes for utforming uten innglassede områder i leilighetene. Planer i målestokk påført tegningsnummer og eventuelt revisjon innsendes før anmodning om ferdigattest.
4. Nøkkelsafe og o-planer monteres før leilighetene tas i bruk.
5. TT-Bygg har levert kontrollerklæring uten at det på forhånd er søkt om ansvarsrett. Foretaket må avviksbehandle utførelse av arbeid uten at foretaksgodkjennelse er gitt. Innsendes innen anmodning om ferdigattest.
6. Byplan har i e-post av 3.6.2010 godkjent utomhusplan med revisjon 1.6.2010.

Det vises til midlertidig brukstillatelse av 22.1.2009 for endeleiligheter i Nedre Banegate 5. **Brukstillatelse ble gitt med vilkår om opparbeidelse av utomhusområder som angitt i tillatelsens punkt 7 og 8 innen 1.3.2009. Fristen er ikke overholdt av tiltaket, og områdene er ikke ferdig opparbeidet på tidspunkt for søknad om denne midlertidige brukstillatelse. På den bakgrunn varsles det som pålegg og tvangsmulkt om ikke utomhusarbeider ferdigstilles for alle områder innen de tidsfrister som er angitt i brev om fremdrift fra Prosjektil AS av 26.5.2010. Inkludert i tidsfristene er også ekstra bestilte arbeider fra BMU.**

Varsel om pålegg og tvangsmulkt

På grunn av ovenstående forhold vil byggesakssjefen vurdere å pålegge tiltaket å ferdigstille utomhusområder i henhold til brev om fremdrift av 26.5.2010 innen de tidsfrister som er gitt i brevet. Pålegget vil bli gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 113. Byggesakssjefen vil også vurdere å ilegge tvangsmulkt etter plan og bygningslovens § 116a. Størrelsen på en eventuell tvangsmulkt vil bli vurdert i forhold til overtredelsens omfang og det som erfaringsmessig vurderes å være nødvendig for at pålegget skal bli gjennomført. Normalt vil være en tvangsmulkt på kr. 1000,- pr. dag som gjelder fra fristens utløp og frem til byggesakssjefen har mottatt skriftlig bekreftelse på at pålegget er gjennomført. Tvangsmulkten vil bli fakturert fortløpende hver 14. dag. Det gis herved anledning til å gi en uttalelse angående et eventuelt pålegg og tvangsmulkt. En eventuell uttalelse må være innsendt innen 14 dager fra dette varselet er mottatt.

Igangsatt: August 2007
Byggemelding mottatt: 14.12.2005

Påpekte mangler må rettes innen:

- tidsfrister i fremdrift mottatt i brev av 26.5.2010 som angitt i punkt 1.
- lokalene tas i bruk for punkt 1 (delvis) og 4
- anmodning om ferdigattest for punkt 3 og 5.

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til: Brannsjefen i Sør-Rogaland

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Rambøll Norge As
Postboks 8058

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/14654	BYG 52/181	50622/10	15.09.2010

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (4) FOR ØVRE BANEGATE 28; 2. ETG KONTORER OG RESTERENDE LEILIGHETER I 3. ETG

Gnr./bnr.52/181. Byggestedsadresse: Nedre Banegate 3 og Øvre Banegate 28
Tiltakets art: REHAB. INNVENDIG OG UTVENDIG, BRUKSENDR FRA KONTOR TIL BOLIG/

tilhørende Nedre Banegate 3-5 AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak KBU397/07 av 24.1.2007, KBU3249/07 av 13.8.2007, KBU1851/08 av 2.5.2008, KBU466/10 av 3.2.2010 og KBU 473/10 av 4.2.2010 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider iht. anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 16.7.2010 mottatt i e-post 6.9.2010, og forhold registrert ved tilsyn 6.9.2010, utføres:

1. Parkeringsplass utenfor NB 3 må oppmerkes så snart søppelcontainere er montert. Tiltaket må gå i dialog med renovasjonen for å få søppelcontainere på plass så snart som mulig.
2. Arbeid som er bestilt til opparbeidelse av BMU, og med frist for ferdigstillelse før ferien, er ikke utført på tidspunkt for tilsyn. Dokumentasjon på at veianlegg er befart og overtatt av Stavanger kommune v/Bymiljø og Utbygging må innsendes innen 1.10.2010.
3. Ekstra takvindu er satt inn i leiligheter. Vinduene ble opplyst å være tilpasset bæring i taket, og ikke helt i tråd med godkjent tegning. Revidert takplan innsendes før anmodning om ferdigattest.
4. Snøsikring monteres på tak før anmodning om ferdigattest, og senest innen 1.11.2010.
5. Håndløpere må monteres på begge sider av trapper i leiligheter. Monteres før leilighetene tas i bruk.
6. Glassfelt i kontoretasje må sikres mot sammenstøt før lokalene tas i bruk.
7. Områder angitt som sykkelparkering skal merkes og sykkelstativ monteres før leilighetene tas i bruk.
8. Terskel i rømningsvei p-kjeller på ca. 200 mm. Terskel bearbeides før lokalene tas i bruk.

9. Snuplass er ikke merket, og benyttes til parkering. Skiltplan må fremskaffes og snuplassen merkes i henhold til denne før lokalene tas i bruk.
10. Håndløpere monteres for utvendig trapp mellom byggene før lokalene tas i bruk.
11. Kvartalslekeplass må bekreftes ferdig opparbeidet av ansvarlig foretak innen 1.10.2010.
12. Trapper må tilfredsstille kravene til interntrapp som angitt i teknisk forskrift innen 1.10.2010. Det gjelder også bredden og sikkerhet i bruk. Disse funksjonene er ikke dokumentert ivaretatt i mottatt e-post av 2.9.2010 fra arkitekt.
13. Teknisk forskrift angir at terskel er fremkommelig for bevegelseshemmede om den ikke overskrider 25 mm. 55 mm er således i konflikt med teknisk forskrift og tiltak må iverksettes.
14. Det må dokumenteres ved tegning at leilighet 307 har plass til skap som angitt løsning. I tillegg må det dokumenteres at skap er montert.

Igangsatt: august 2007
Byggemelding mottatt: 14.12.2005

Påpekte mangler må rettes innen:

- Lokalene tas i bruk for punkt 5, 6, 7, 8, 9 og 10
- 1.10.2010 for punkt 1, 2, 11, 12, 13 og 14
- 1.11.2010 for punkt 4
- 1.2.2011 for punkt 3

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp satt til 2.1.2011, slik at ferdigattest kan utstedes.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
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	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/14654	BYG 52/181	30860/08	17.06.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR 1. ETG. NEDRE BANEGATE 5.

Gnr./bnr.52/181. Byggestedsadresse: Nedre Banegate 3 og Øvre Banegate 28
Tiltakets art: REHAB. INNVENDIG OG UTVENDIG, BRUKSENDR FRA KONTOR TIL BOLIG/

tilhørende Nedre Banegate 3-5 AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak KBU397/07 av 24.01.2007, KBU3249/07 av 13.08.2007 og KBU1851/08 av 2.05.2008 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider registrert ved tilsyn 29.05.2008 utføres:

1. Arealer som fortsatt skal være byggeplass må sikres mot arealer som tas i bruk. Uvedkommende skal ikke lett kunne ta seg inn på byggeplassen. Materialer må ikke plasseres i rømningsveien for lokaler som tas i bruk.
2. Rekkverk på trapp og adkomstrampe monteres før lokalene tas i bruk. Rampe må avsluttes mot fortau slik at adkomst sikres.
3. Utvendig område mot Øvre Banegate og på gavlside mot øst, ryddes og gjøres tilgjengelig før lokalene tas i bruk.
4. HC-toalett var etablert med ensidig adkomst. Det må dokumenteres at §10-32 med hensyn til HC toaletter er ivaretatt innen 4.07.2008.
5. Godkjenning av utomhusplan og gatebruksplan er ikke mottatt. Tidligere frist gitt til 1.04.2008 er ikke overholdt. Godkjenninger må innsendes omgående. Dette er et avvik i henhold til GOF §6.c. Forholdet avviksbehandles, og innsendes Stavanger kommune innen 4.07.2008.
6. Dokumentasjon på at ventilasjonsaggregatet er innregulert innsendes innen 4.07.2008.
7. Fraskrivelse av ansvarsrett som angitt i igangsettingstillatelse, punkt 4, av 13.02.2008 innsendes innen 4.07.2008.
8. Søknad om ansvarsrett fra YIT er mottatt. Avviksbehandling for arbeider gjort uten at foretaksgodkjennelse foreligger, må innsendes innen 4.07.2008.

Igangsatt: August 2007.
Byggemelding mottatt: 14.12.2005.

Påpekte mangler må rettes innen lokalene tas i bruk for punkt 1, 2 og 3, samt innen 4.07.2008 for punkt 4, 5, 6, 7 og 8.

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Solland har ikke avsatt vesentlig mangle i sin kontrollerklæring av 11.7.08.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Rambøll Norge As
Postboks 8058

4068 STAVANGER

Trykksatt - VE1 Vifte ikke montert.

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/14654	BYG 52/181	54716/08	22.01.2009

Br.alarmanlegget koblet mot alarmselskap ikke dok koblet mot brann

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHETER I GAVL (LEILIGHET 301, 307, 308 OG 313) I 3.ETG I NEDRE BANEGATE 5.

Gnr./bnr.52/181. Byggestedsadresse: Nedre Banegate 3 og Øvre Banegate 28
Tiltakets art: REHAB. INNVENDIG OG UTVENDIG, BRUKSENDR FRA KONTOR TIL BOLIG/

Rømningsveien - MÅ OPP UMIDDELBART

tilhørende Nedre Banegate 3-5 AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak KBU397/07 av 24.01.2007, KBU3249/07 av 13.08.2007 og KBU1851/08 av 2.05.2008 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Løsning ikke godkjent - ilenvoneg

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider iht. anmodning om midlertidig brukstillatelse av 7.07.2008 og brev mottatt 15.01.2009, og forhold registrert ved tilsyn 20.10.2008, utføres:

1. Terskel ved dør fra parkeringskjeller til trapperom må utbedres før leilighetene tas i bruk.
2. Åpning mellom trappereposer og vinduer ble målt til ca. 20 cm. Må utbres før leilighetene tas i bruk.
3. Håndløper manglet i trapper internt i leiligheter. Håndløpere må monteres før leilighetene tas i bruk.
4. Det må dokumenteres at innvendige trapper i leilighetene tilfredstiller krav til interntrapp i henhold til TEK §7-4, før ferdigattest kan gis.
5. Terskel til bad i leilighet, merket 310, ble målt til 5,5 cm. Vi ber om uttalelse fra ansvarlig for arkitekturprosjekteringen før ferdigattest kan gis.
6. Leilighet i ende, merket 307, hadde ikke innvendig bod. Dokumentasjon på at leilighetene tilfredstiller TEK §10-34 må innsendes før ferdigattest kan gis.
7. **Gater rundt Nedre Banegate 5 fram til mellombygg mot Nedre Banegate 3, må være opparbeidet i henhold til godkjent gatebruksplan innen 1.03.2009.**
8. **Utomhusområde F2 over tunnelåpning må være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan innen 1.03.2009.**

Igangsatt: August 2007
Byggemelding mottatt: 14.12.2005

Trykksatt trapperom.

Påpekte mangler må rettes innen:

- leilighetene tas i bruk for punkt 1, 2 og 3,
- 1.03.2009 for punkt 7 og 8
- før ferdigattest kan gis for punkt 4,5 og 6

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes.

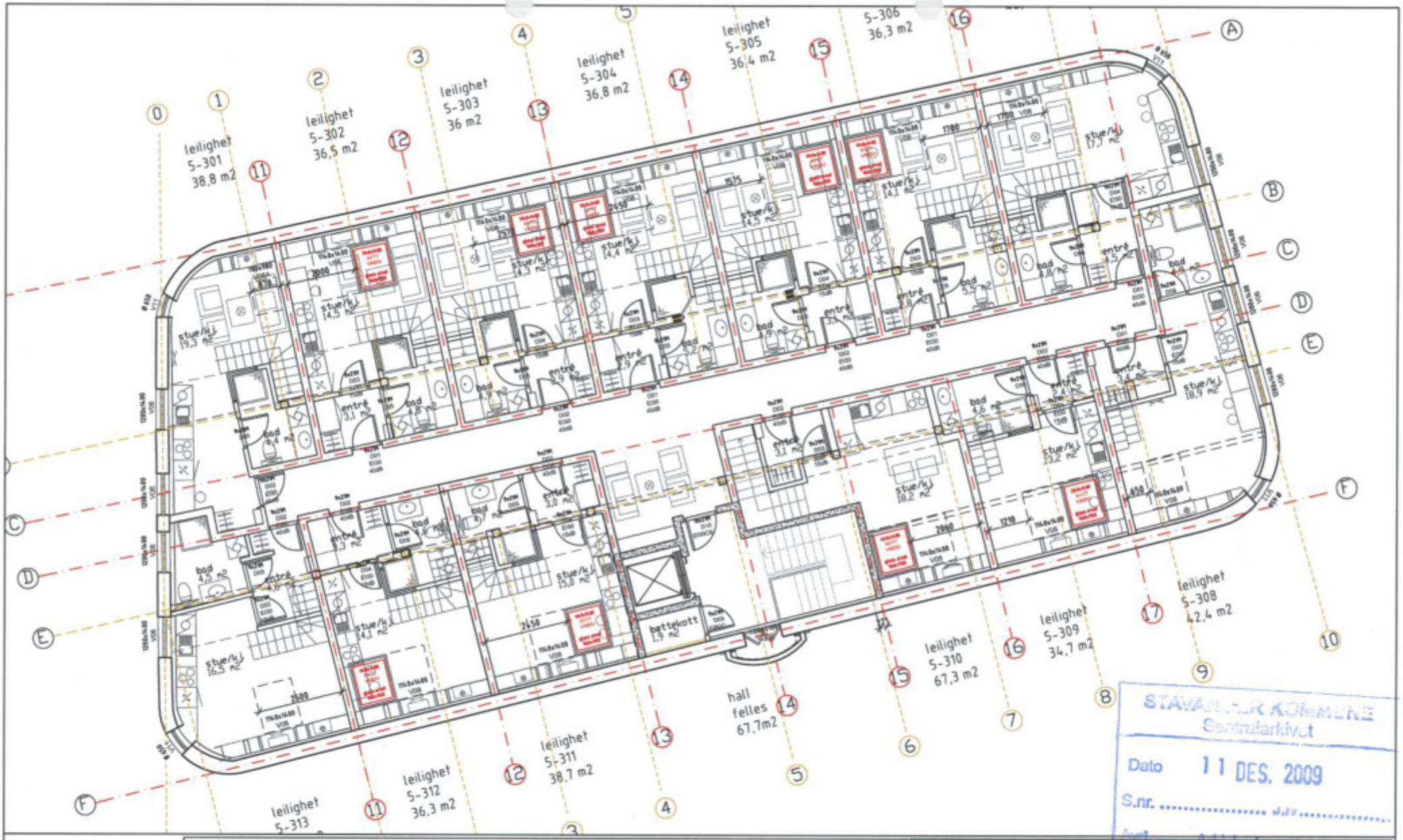
Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til:

TEGNINGER



Lysareal per i dag: 960x930 (loft) + 960x1150 (3etg.) = 1,99 m2

Ny lysareal med 2 vinduer i stuen: 960x930 + (960x1150)x2 = 3,10 m2

TILTAKSHAVER:	NEDRE BANEGATE 3-5 AS
TILTAK:	NEDRE BANEGATE 5
INNHOLD:	VINDUER og LYSAREAL
MÅL: 1/100	DATO: 10/11.09 PR.NR: 4851 TEGN:
NIVÅ: DETALJPROSJEKT	FILNAVN:
TEGN.NR.:	REVISJON: KONTR.:

SIGNATUR ARKITEKTER AS

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 11 DES. 2009
S.nr. .....

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHAVSRETT OG KAN IKKE KOPIERES ELLER OFFENTLIGGJØRES UTEN SIGNATUR ARKITEKTER AS' SAMTYKKE

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Øvre Banegate 28
Gnr. 52 Bnr. 665 Snr. 13 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0072

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Emma Fredrikke Jakobsen

Telefon / Mobil: / 92 84 38 34

E-post: emma.fredrikke.jakobsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater