



Velkommen til

Øvre Banegate 28
4014 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Øvre Banegate 28
4014 Stavanger

Meget kjekk leilighet over to plan | God standard og ypperlig beliggenhet like utenfor sentrumskjernen | Heis

Dette er en leilighet som kombinerer moderne design og sentral beliggenhet – ideell for deg som ønsker urbant og stilrent! Gangavstand til alt du trenger, butikker, restauranter, kulturtilbud og kollektivtransport.

Gjennomtenkt planløsning over to plan med lys og luftig atmosfære. Epoxy gulv, fjernvarme og gasspeis for både komfort og stil.

- Entrè med mulighet for å henge fra seg yttertøy.
- Lys stue med god plass til sittegruppe og TV-løsning.
- Flott kjøkken med mørke fronter og integrerte hvitevarer som følger med.
- Pent helfliset bad utført med lyse fliser, servant, dusjnise, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.
- Romslig hems som brukes som soverom. Stor praktisk garderobeløsning som følger med i handelen.
- Bod i u.etg på ca.5m2.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger*	kr	75 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 454
BRA/BRA-I		45/40 m ²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1913
Etasje		3 + hems
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Matej Luka Pavlovic
Eiendomsmegler

412 31 958
matej.pavlovic@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger*	kr	75 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 454

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 74 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 75 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 2 454 pr. mnd.

Felleskostnader dekker bygningsforsikring, Tv/bredbånd (basis), deler av komm. avgifter som vann/avløp og diverse vedlikehold/drift.

Herav:

Felleskostnader kr 2 255

TV bredbånd kr 199

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 08.12.25 og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

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.

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

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 6 640 pr. år for 2025

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

Registerbetegnelse

Gnr. 52, bnr. 665, snr. 15 i Stavanger kommune.

Om sameiet

- Sameiet består av 16 seksjoner - herav 3 næringsseksjoner.
- Det er installert heis i bygget.
- Fjernvarme fra Lyse og mulighet for gass.
- Kommunale avgifter som vann og avløp faktureres sameiet.
- Vaktmesteravtale og renholdsavtale.
- Altibox basis TV avtale.
- Garasje
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til

sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Info er hentet fra forretningsfører BATE.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

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

Areal

BRA-i: 40 m²

BRA-e: 5 m²

BRA total: 45 m²

Kjeller

BRA-e: 5 m².

3. etasje

BRA-i: 25 m².

Hems

BRA-i: 15 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

1

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

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Leilighet

Etasje

3 + hems

Parkering

Sameiet har parkeringsanlegg i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset antall plasser/parkeringstidspunkt, se vedlagte sameievedtekter, punkt 2.4.

Sameiet

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

Sameiets eiendom

Tomteareal er 492 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtektene. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikringsselskap

Gjensidige Bank ASA

Polisenummer felles forsikring 90199537

Sameiebrøk

363/13824

Byggeår

Ca. 1913 i følge Stavanger kommune.

Innhold

3 etasje BRA-i: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

Hems BRA-i: Soverom/ hems.

Underetasje BRA-e: Bod.

Standard

Dette er en leilighet som kombinerer moderne design og sentral beliggenhet, ideell for deg som ønsker urbant og stilrent!

Gangavstand til alt du trenger, butikker, restauranter, kulturtilbud og kollektivtransport.

Gjennomtenkt planløsning over to plan med lys og luftig atmosfære. Epoxy gulv, fjernvarme og gasspeis for både komfort og stil.

-Entrè med mulighet for å henge fra seg yttertøy.

-Lys stue med god plass til sittegruppe og TV-løsning.

-Flott kjøkken med mørke fronter og integrerte hvitevarer som følger med.

-Pent helfliset bad utført med lyse fliser, servant, dusjnise, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

-Romslig hems som brukes som soverom. Stor praktisk garderobeløsning som følger med i handelen.

-Bod i u.etg på ca.5m2.

Velkommen til visning!

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille hems

Våtrom > 3 etg(312) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Våtrom > 3 etg(312) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 3 etg(312) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 3 etg(312) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 3 etg(312) > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 3 etg(312) > Stue/kjøkken > Avtrekk

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i maritime omgivelser like ved sjøkanten. Her bor en tilbaketrukket men sentrumsnært samtidig. Fra leiligheten er det gangavstand til Stavanger sentrum. Spennende kafeer, trivelige handlegater, restauranter, museer og ellers alt sentrum har å by på. Ellers ligger "den blå promenade" like utenfor vinduet, en urban og moderne tursti som leder igjennom sentrum, rundt havna og videre til Gamle Stavanger og konserthuset. Stavangers kanskje mest spennende bydel Østre Bydel ligger også en kort spasertur eller sykkelturna. Her er det flotte turområder og bademuligheter rundt Rosenli og Godalen.

Adkomst

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

Byggemåte

Byggemåte med betong/mursteinskonstruksjoner, saltak av åser med tekking.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

På grunn av boligens alder foreligger det ikke original ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det er utstedt ferdigattest for rehab. innvendig og utvendig og bruksendring fra kontor til bolig/kontor datert 25.03.2014.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Gass

Fjernvarme

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox basis TV avtale. Ytterligere oppgraderinger betales av eier selv.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon

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

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/kontor. Spesialområde. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som skal bevares. Bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil. Omfattes av kommunens sentrumsformål.

Ca. 92 m² av eiendommen ligger i hensynsone flomfare iht. kommuneplanen

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten:

Id 2700 Detaljregulering for Harald Hårfagres gate 15

Verneklasse/sefrak

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

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 686 206 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 2 744 824 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Jan Thomas Rantaniitty
Cathrine Skaar Rantaniitty

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelse og rettighet som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

28.09.2010 - Dokumentnr: 737585 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 363/13824

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

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

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

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,9 % (forutsatt salgssum 2.990.000), kr 56.681

Markedspakke, kr 9.900

Oppgjørshonorar*, kr 7.900

Tilretteleggingshonorar, kr 19.900

Visningshonorar per visning, kr 4.500

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Tinglysing hjemmelsklæring, kr 545

Utlegg boligsalg rapport fra takstmann, kr 9.500

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4.250

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2.500

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4.200

Eierskiftegebyr*, kr 6.750

Totalt, kr 127.171

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Gisle Fossmark den 17.12.2025.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Matej Luka Pavlovic

EiendomsMegler

Telefon: 412 31 958

E-post: matej.pavlovic@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger

Postboks 250

4068 STAVANGER

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Notater







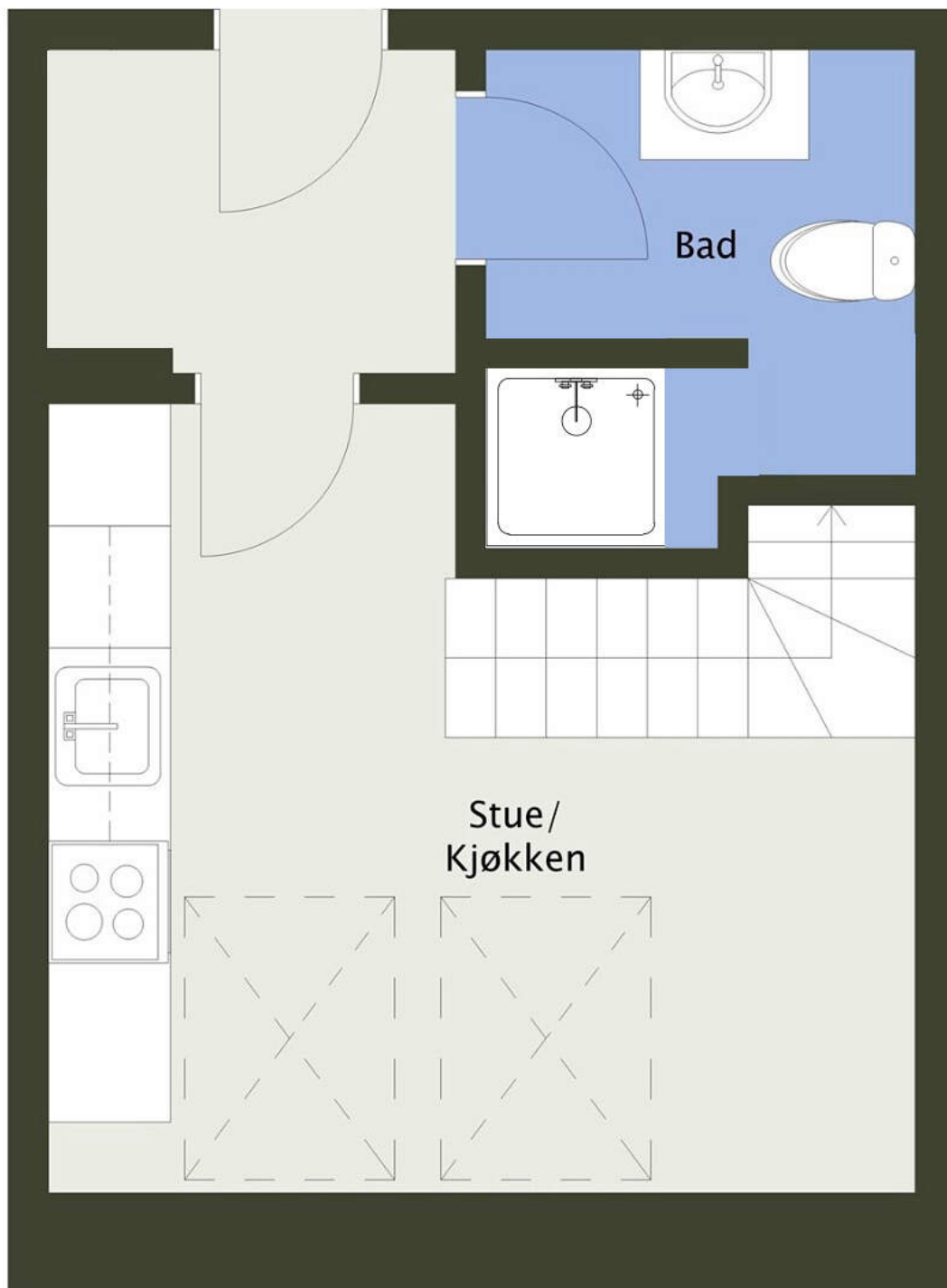




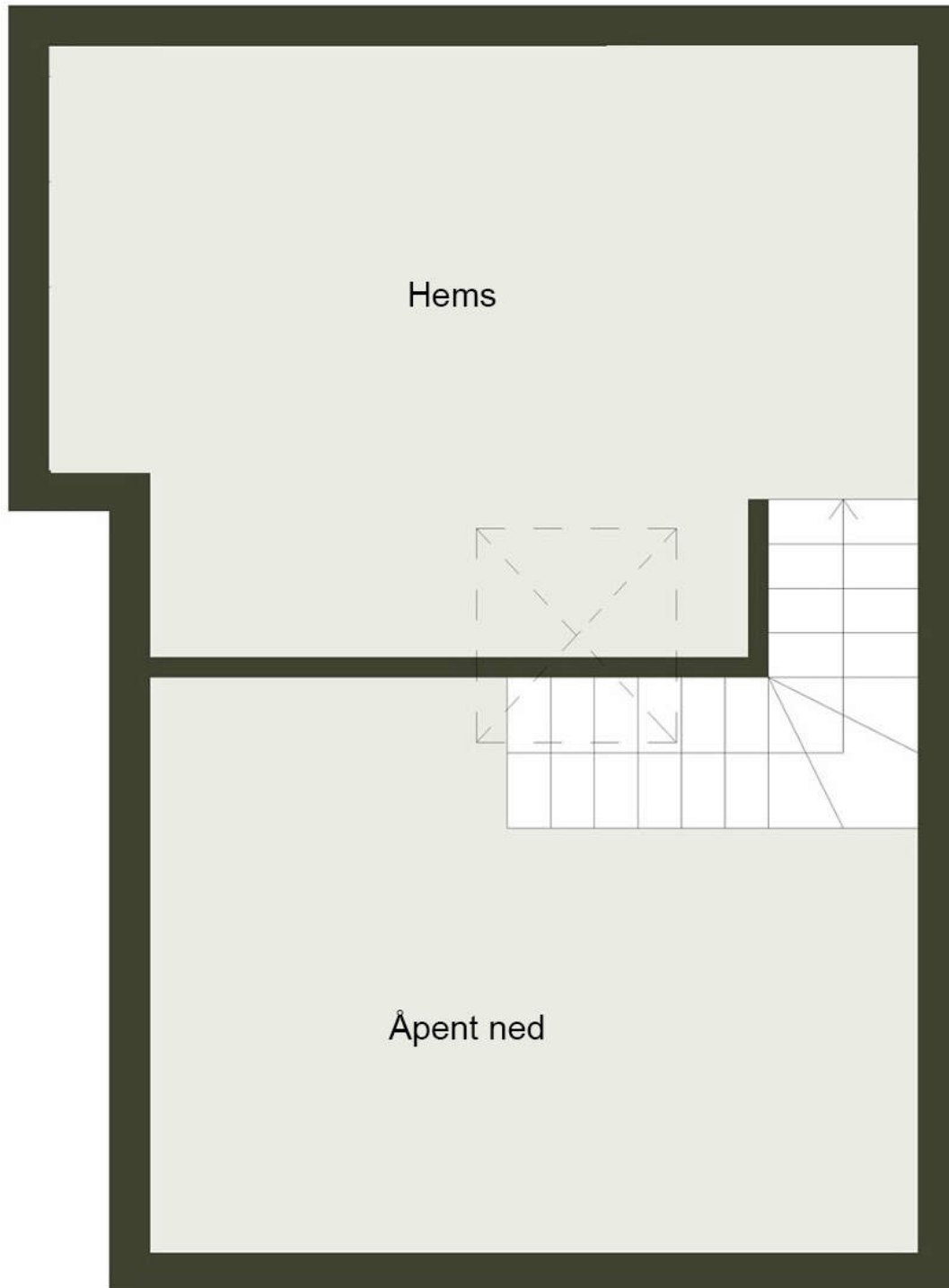




Plantegning



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



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



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

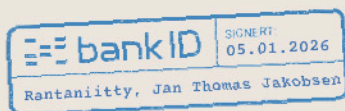
Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Cathrine Skaar Rantaniitty
Jan Thomas Rantaniitty

Boligen

Øvre Banegate 28
4014 Stavanger

1103-52/665/0/15

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det har vært sprekk i nederste del av hjørneflisene i dusjen. Murmester Myhre har utbedret, tettet fikset skade. (desember 2025)

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Murmester Myhre

Beskrivelse av arbeidet: Murmester Myhre har utbedret, tettet fikset skade, samt fuget nedre kant på nytt. (desember 2025)

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ytterglass i takvindu på soverom hadde en sprekk i 2015.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Velux

Beskrivelse av arbeidet: Velux teknikker byttet vinduet - garantisak.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Storhaug Elektroinstallasjon

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostatt på badet.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

📍 Øvre Banegate 28 , 4014 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 665, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 20137-2478

Referansenummer: TO1292

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

gisle@sbbtakst.no

926 12 159



 NITO

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betong/mursteinskonstruksjoner, saltak av åser med tekking.

En selveier leilighet i bygg oppført ca 2013, deler av bygget ombygget til leiligheter ca 2009. Innvendig har leiligheten godt vedlikehold, moderne farger og materialvalg. Vurderte bygningsdeler ute med normalt vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Overlysvinduer i PVC fra ca 2009. Disse er funnet i orden, sett på innside synes ingen fukt/lekkasjer. Fabrikkmalt hovedytterdør. Denne er funnet i orden, god funksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tynnstøp på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

Etasjeskille i betong, mindre avvik. Etasjeskille i tre på hems med større avvik/skjevheter.

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

Malt trapp i tre, montert belegg i trinn, rekkverk i glass. Malte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, god funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra ca 2009 med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk på vegg.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Nyere stålsluk i rommet.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med nedsenk og sluk på gulv. Mekanisk avtrekk på vegg.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg mot bad/dusjnisen under trapp uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber/plast, synlige steder er funnet i orden uten lekkasjer.

Avløpsrør i plast/PVC. Synlige rør/avløp i leiligheten er funnet i orden.

Mekanisk ventilasjon.

Sentralt varmtvannsberedning, er ikke nærmere besiktet/vurdert, settes ikke TG.

Gasspeis i stue, er ikke funksjonstestet, settes ikke TG. Vannbåren varme via radiator.

Automatsikringer, el skap i entre.

Brannmelder i tak, sprinkleranlegg og brannslukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

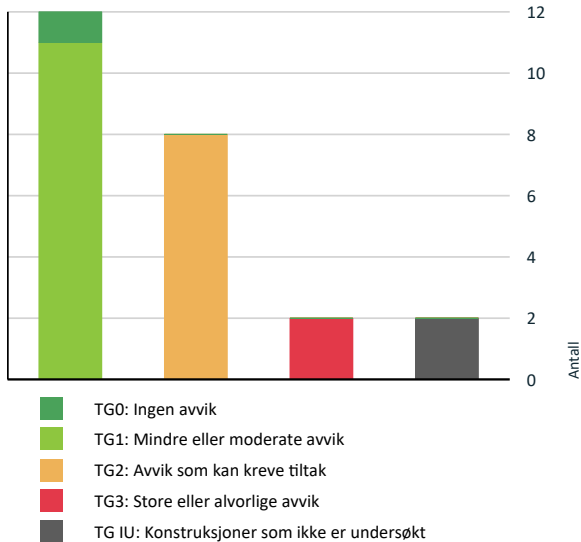
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger fra 2009.

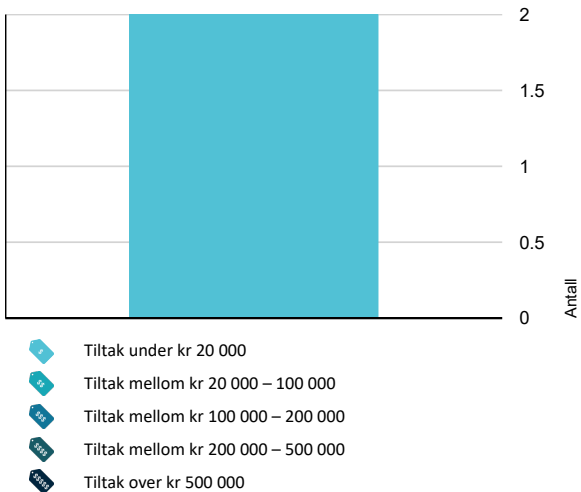
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - ! Innvendig > Etasjeskille hems [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3 etg(312) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TG IU **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Gasspeis [Gå til side](#)
- TG 2 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3 etg(312) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3 etg(312) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3 etg(312) > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 3 etg(312) > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Kjøkken > 3 etg(312) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1913

Kommentar
Fra Eiendomsverdi. Deler av bygningen ble gjort om til leiligheter ca 2009.

Anvendelse
Selveier leilighet.

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

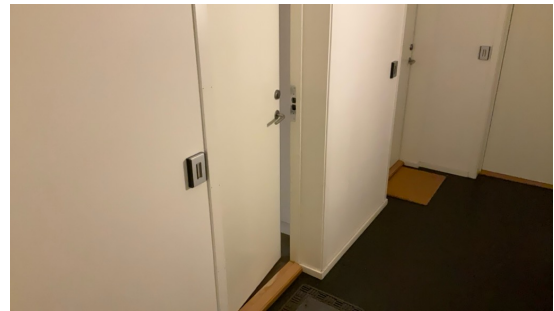
Overlysvinduer i PVC fra ca 2009. Disse er funnet i orden, sett på innside synes ingen fukt/lekkasjer.



Overlysvinduer, her i stue/kjøkken

TG 1 Dører

Fabrikkmalt hovedytterdør. Denne er funnet i orden, god funksjon.



Ytterdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tynnstøp på gulv, malte vegger og tak. Overflater er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.



Tynnstøp på gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i området ved radiator i stue/kjøkken. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.

TG 3 Etasjeskille hems

Etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter samt målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet/hems. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men 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.

1 TG 1 Radon

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

1 TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp i tre, montert belegg i trinn, rekkverk i glass.

Vurdering av avvik:

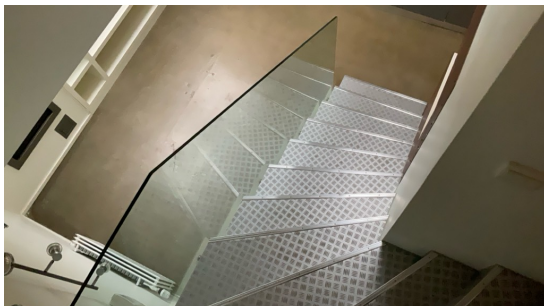
- Det er avvik:

Trapp i tre til hems, det mangler håndløper på vegg begge sider i trappeløpet samt mindre del av rekkverk er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

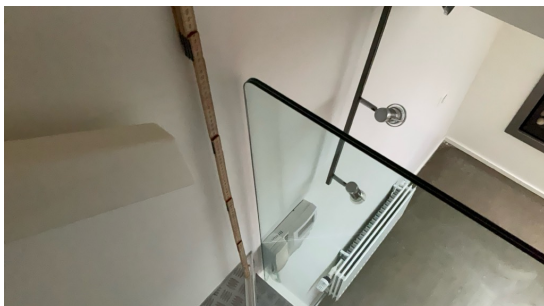
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp barne/fallsikres etter behov.



Trapp til hems.



Mindre del av rekkverk under 90 cm.

1 TG 1 Innvendige dører

Malte, slette innerdører. Disse er funnet i orden, god funksjon.



Dør mellom entre og stue/kjøkken.

VÅTROM

3 ETG(312) > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra ca 2009 med fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med nedsenk og sluk på gulv. Avtrekk på vegg.



Bad/vaskerom.

3 ETG(312) > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på vegger, malt tak, fliser i nedre del på vegg i dusjonen har ett par fliser sprikk samt enkelte andre har emaljeriss i overflater.

Konsekvens/tiltak

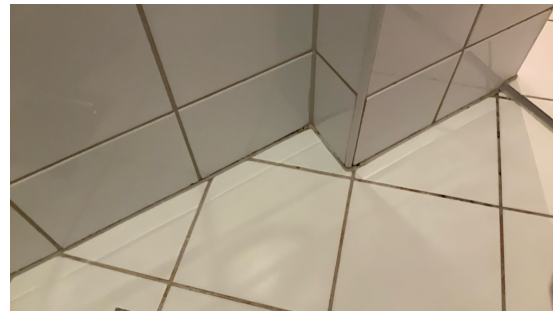
- Tiltak:

Avvik er av visuell karakter, kan utbedres eller byttes etter behov.

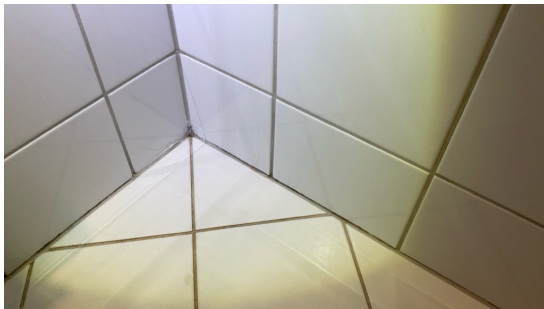
Tilstandsrapport



Sprikk i veggflis i dusj.



Svertesopp i mykfuger dusj



Sprikk og emaljeriss i veggfliser i dusj.

3 ETG(312) > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

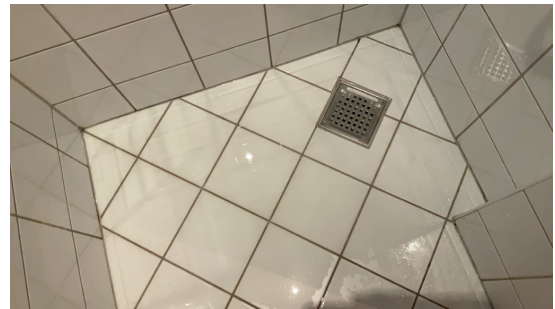
- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet på hovedgulvet, det er motfall og laveste punktet på hovedgulvet er under seksjon. Ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisen og vann vil ligge igjen omkring sluk etter bruk. Noe svertesopp i mykfuger i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Mykfuger med svertesopp kan rengjøres godt evt refuges.



Ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisen og vann vil ligge igjen.

3 ETG(312) > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nyere stålsluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I slik type sluk viser ikke evt membran og tilslutning av denne til sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige og det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk i gulv.

3 ETG(312) > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterne, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med nedsenk og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, treg avrenning men godt vanntrykk ved samtidighet, lekkasje/sprikk fra hånddusj. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Ideelt sett bør det monteres lekkasjevarslere i kassen da det her er tilgang til denne via luke på siden av toalett-kassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hånddusj må påregnes byttes, rengjøre avløp/vannlås under vask for bedre avrenning. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres men uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Ideelt sett bør det monteres lekkasjevarslere i kassen da det her er tilgang til denne via luke på siden av toalett-kassen.

Kostnadsestimert: Under 20 000



Treg avrenning i vask.



Luke med tilgang til kasse for sisternen på toalett-kassen.

3 ETG(312) > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

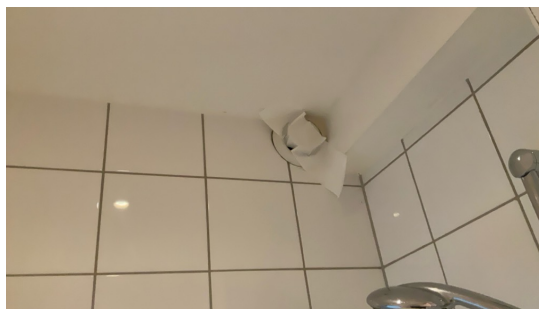
- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk på vegg, er testet med papir og funnet med funksjon, rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. TG basert på alder og avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

3 ETG(312) > BAD/VASKEROM

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg mot bad/dusjnisen under trapp uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

3 ETG(312) > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter/dører. Innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og steikeovn med platetopp og ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

3 ETG(312) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator med spjeld som er tilkoplest ventilasjonsanlegg, er testet med papir og har funksjon men lukkemekanismen på spjeldet virker ikke og trekker luft hele tiden uten å kunne stenges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG basert på alder og avvik. Ventilatoren må påregnes utbedres eller byttes pga lukkemekanisme på spjeld som ikke virker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilator testet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av kobber/plast, synlige steder er funnet i orden uten lekkasjer.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC. Synlige rør/avløp i leiligheten er funnet i orden.



Synlig avløpsrør i plast/PVC, her på fellesanlegg/område.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk ventilasjon, er testet med papir og funnet med funksjon, avvik pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning, er ikke nærmere besiktet/vurdert, settes ikke TG.

TG IU Gasspeis

Gasspeis i stue, er ikke funksjonstestet, settes ikke TG.



Gasspeis.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiator.

Tilstandsrapport



Radiator i stue.

TE 1 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 foreklede 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.

Automatsikringer, el skap i entre.

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.
2009 Ca i 2009 ifm renovering/ombygging av bygget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jammfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



El skap.

TE 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Brannmelder i tak, sprinkleranlegg og brannslukkerapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukkerapparatet skal ha neste kontroll i januar 2026.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent



Brannslukkerapparat.

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

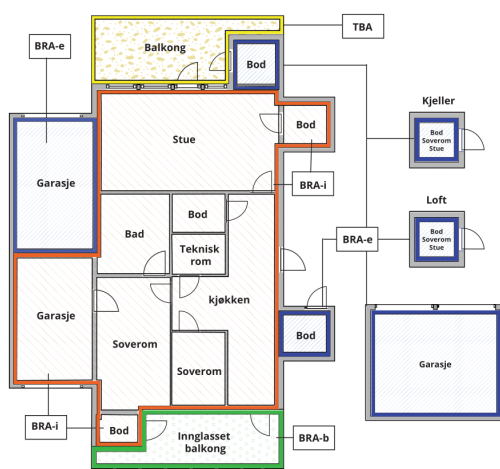
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems	15			15	
3 etg(312)	25			25	
Underetasje		5		5	
SUM	40	5			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Soverom/hems		
3 etg(312)	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Bod i underetasje på ca 5 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt areal/BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 2009.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Gisle Fossmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	665		15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Øvre Banegate 28							
Hjemmelshaver Rantaniitty Cathrine Skaar, Rantaniitty Jan Thomas Jakobsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Strømsteinen/Verven i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Verksalmenningen til Øvre Banegate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.12.2025	Utarbeidet.	Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	16.12.2025	Deler gjennomgått	Fremvist	38	Nei
Forretningsførerinfo	16.12.2025	Deler gjennomgått	Fremvist	8	Nei
Eiendomsverdi.no	17.12.2025	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	16.12.2025	Opplyst ifm befaringen.	Gjennomgått	1	Nei

Vedlegg: Takstrapport

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

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

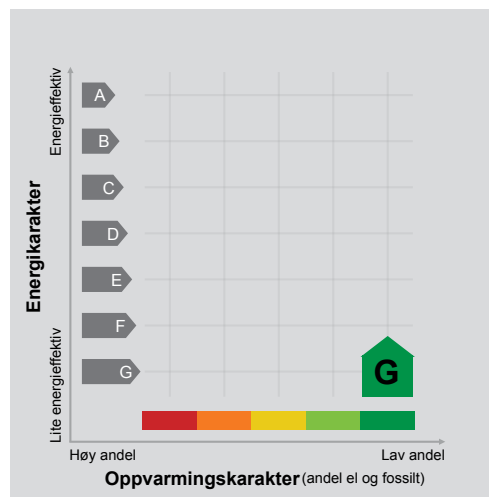
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse	Øvre Banegate 28
Postnummer	4014
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	665
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4482611
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-236596
Dato	17.12.2025



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.

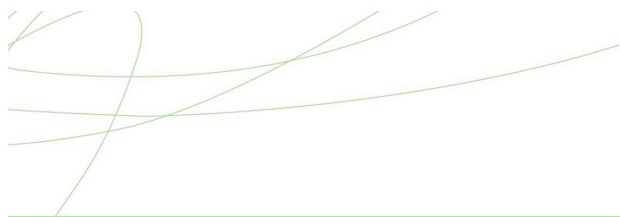
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Termografering og tetthetsprøving

- Tetting av luftlekkasjer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1913
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 40
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Gass
Fjernvarme
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

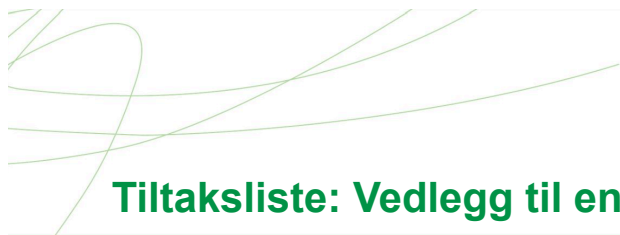
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Vedlegg: Takstrapport

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Banegate 28.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, 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 beredte forslag 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 31.03 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 02.04 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 02.04 klokken 14.00 og avsluttes fredag 04.04 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 Kundenservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

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

Mandag 31.03.2025, 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 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Innbrudd

5 Porttelefon

6 Fukt kjeller

7 Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år og 1 styremedlem for 1 år

7.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Styret

Sameiet Øvre Banegate 28

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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: Alexander Thoresen velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

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

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Godtgjørelse til styret

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

4. Innbrudd

Innbrudd forekommer hyppig.

Skaper mistrivsel blant beboerne og ansatte på bygget.

Beboerne føler seg utrygge og er redde for flere innbrudd i boder, biler osv.

Postkasse stativene brytes stadig opp og er ødelagte.

Forslag til vedtak: Sette opp kameraovervåking og skilt.

Styrets innstilling: Postkasser vil bli erstattet med nye postkasser som er mer innbruddssikre enn dagens løsning.

Styret vil jobbe videre med denne saken, og se på regelverk og muligheter for å installere kameraovervåking.

5. Porttelefon

Leilighetene står uten fungerende port telefoner. Ulempe for alle beboere.

Forslag til vedtak: Få i gang utskiftning av port telefoner snarest.

Styrets innstilling: Styret har allerede vedtatt å skifte porttelefon.

Arbeidet vil bli utført så snart sameiet har tilstrekkelig penger til å betale for jobben.

6. Fukt kjeller

Det trenger fukt gjennom grunnmur/vegger i kjeller fra vestsida av bygget.

Bod tilhørende leilighet 310 har spesielt mye fuktgjennomtrengning. Styret har sett på saken, budsjettet og var i ferd med å iverksette tiltak ang. dette. Dette er ikke blitt gjort noe med frem til nå.

Forslag til vedtak: Igangsette originalplanen.

Styrets innstilling: Styret har vedtatt å utføre vedlikeholdsarbeid i kjeller ang. dette.

Tiltak vil bli utført så snart sameiet har tilstrekkelig med penger til å betale for arbeidet.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

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

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år og 1 styremedlem for 1 år

Alexander Thoresen ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024. Siden han nå innstilles som styreleder, må det velges erstatter for ham i 1 år, i tillegg til at det velges nytt styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Henning Bøe (Stav Arkitekter) velges til styremedlem for 2 år.

Paula Katrina Alford (Stavangeradvokatene) velges til styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Eivy Eftestøl (Stav Arkitekter) velges til varamedlem for 1 år.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1384 Sameiet Øvre Banegate 28

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer		0	21 641
Restanser felleskostnader		30 314	27 903
Forskuddsbetalte kostnader		102 725	138 363
Andre fordringer			
Bankinnskudd og kontanter		187 258	221 937
Innestående på driftkonto		330 297	409 844
Sum omløpsmidler		330 297	409 844
SUM EIENDELER		330 297	409 844

Balans 2024

1384 Sameiet Øvre Banegate 28

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		982 116	855 264	1 030 243
Innbetalt for tv, internett og/eller alarm		31 044	31 044	31 044
Sum inntekter		1 013 160	886 308	1 061 287
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	45 640	45 640
Forretningsførerhonorar		21 252	33 504	22 500
Tilleggs tjenester forretningsfører		4 182	0	5 000
Revisjonshonorar		8 603	7 920	9 135
Vaktmester tjenester	2	112 734	99 072	118 000
Drift og vedlikehold	3	421 240	321 657	293 000
TV og/eller internett		33 653	31 043	35 000
Forsikringer		68 572	89 518	112 000
Kommunale avgifter		54 576	29 950	55 000
Energi/strøm		330 616	369 841	332 000
Administrasjonskostnader		4 955	2 960	6 500
Sum kostnader		1 136 022	1 028 110	1 033 775
Driftsresultat		-122 862	-141 802	27 512
Finansielle poster				
Renteinntekter		4 810	5 646	0
Kundeubytte		9 747	9 085	0 000
Rentekostnader		718	0	0
Netto finanskostnader		-13 839	-14 731	-6 000
Resultat	4	-105 023	-127 070	33 512

Årsregnskap

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1384 Sameiet Øvre Banegate 28

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opplyent egenkapital		28 359	137 382
Sum egenkapital	5	28 359	137 382
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbeholdt felleskostnader		2 434	4 209
Leverandørgjeld		154 008	148 529
Annens kortsiktig gjeld		145 486	119 723
Sum kortsiktig gjeld		301 938	272 462
Sum gjeld		301 938	272 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		330 297	409 844

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Hemming Bæe
Styreleder

Alexander Thoresen
Styremedlem

Paula Katrina Alford
Styremedlem

Balance 2024

Noter 1384 Sameiet Øvre Banegate 28

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omsetningsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Deresom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Deresom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på balansedagspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opplysningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omlopsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
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.

Noter 1384 Sameiet Øvre Banegate 28

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 1384 Sameiet Øvre Banegate 28

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Renhold	13 783	19 602
6800 Reparasjon og vedlikehold bygninger	279 087	169 809
6830 Reparasjon og vedlikehold uterområde	26 188	10 501
6860 Reparasjon og vedlikehold annet	3 543	3 589
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	98 641	118 156
Sum	421 240	321 657

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-109 023	-127 070
Endring arbeidskapital	-109 023	-127 070

Omløpsmidler	330 297	409 844
Kortsiktig gjeld	301 938	272 462
Arbeidskapital	28 359	137 382

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Arets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital_selsjonseiere	28 359	-109 023	137 382
Sum Egenkapital	28 359	-109 023	137 382

Noter 1384 Sameiet Øvre Banegate 28

Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Banegate 28.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Banegate 28

Styreleder	Hemming Bøe (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Alexander Thoresen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Paula Katrina Alford (sign.)	10.03.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

*Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholder i dette dokument.

Rosnes, Monica Roth

Statustorget nr. 1

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 09:14:36 UTC



Penneo Dokumentnr: AVPAE-SXYGP-ZEJAT-ØWTS-4ZEK3-GEVCL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). Du signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det digitale dokumentet. All kryptografisk behandling er innbygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidsstempelen for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Banegate 28 mandag 31.03.2025 kl. 09:00 - 04.04.2025 kl 14.00. Digitalt møte på min side (bate.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Henning Bøe ble valgt til møteleder. Møteleder var ansvarlig for at det ble ført protokoll.

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

Vedtak:

Alexander Thoresen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 4 seksjonseiere som deltok i behandling av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

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

Protokoll fra årsmøte 2025 - Sameiet Øvre Banegate 28.

Side 1/2

4. Innbrudd

Vedtak:

Postkasser vil bli erstattet med nye postkasser som er mer innbruddsikre enn dagens løsning.

Styret vil jobbe videre med denne saken, og se på regelverk og muligheter for å installere kameraovervåking.

5. Porttelefon

Vedtak:

Styret har allerede vedtatt å skifte porttelefon.

Arbeidet vil bli utført så snart sameiet har tilstrekkelig penger til å betale for jobben.

6. Fukt kjeller

Vedtak:

Styret har vedtatt å utføre vedlikeholdsarbeid i kjeller ang. dette.

Tiltak vil bli utført så snart sameiet har tilstrekkelig med penger til å betale for arbeidet.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Alexander Thoresen ble valgt til leder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år og 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Henning Bøe (Stav Arkitekt) ble valgt til styremedlem for 2 år.
Paula Katrina Alford (Stavangeradvokatene) ble valgt til styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Evy Eftestøl (Stav Arkitekt) ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Alexander Thoresen - styreleder for 2 år (2025)
Henning Bøe - styremedlem for 2 år (2025)
Paula Katrina Alford - styremedlem for 1 år (2025)
Evy Eftestøl - varamedlem for 1 år (2025)

Protokoll fra årsmøte 2025 - Sameiet Øvre Banegate 28.

Side 2/2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Sameiet Øvre Banegate 28

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Henning Bøe (sign.)
Alexander Thoresen (sign.)

14.04.2025
21.04.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 hoveddels samlede BRA. Seksjonene har ved seksjoneringsbegjæringen 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

Del 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 veggene.

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 unødige 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 Drift 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 tilfældige skader på den enkelte seksjon, herunder vinduruter 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.

Sameierens stemmer vektas 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 (års møte) 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.

I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendigliggjøres 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/varmeføtte 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 rettidlig.

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 teppevann 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 brukenhet 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 nødvendig 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 sameiers oppførsel til alvorlig plage eller genanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 27, jfr. tvangsfullbyrdslovens kapittel 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.

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 høres 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.

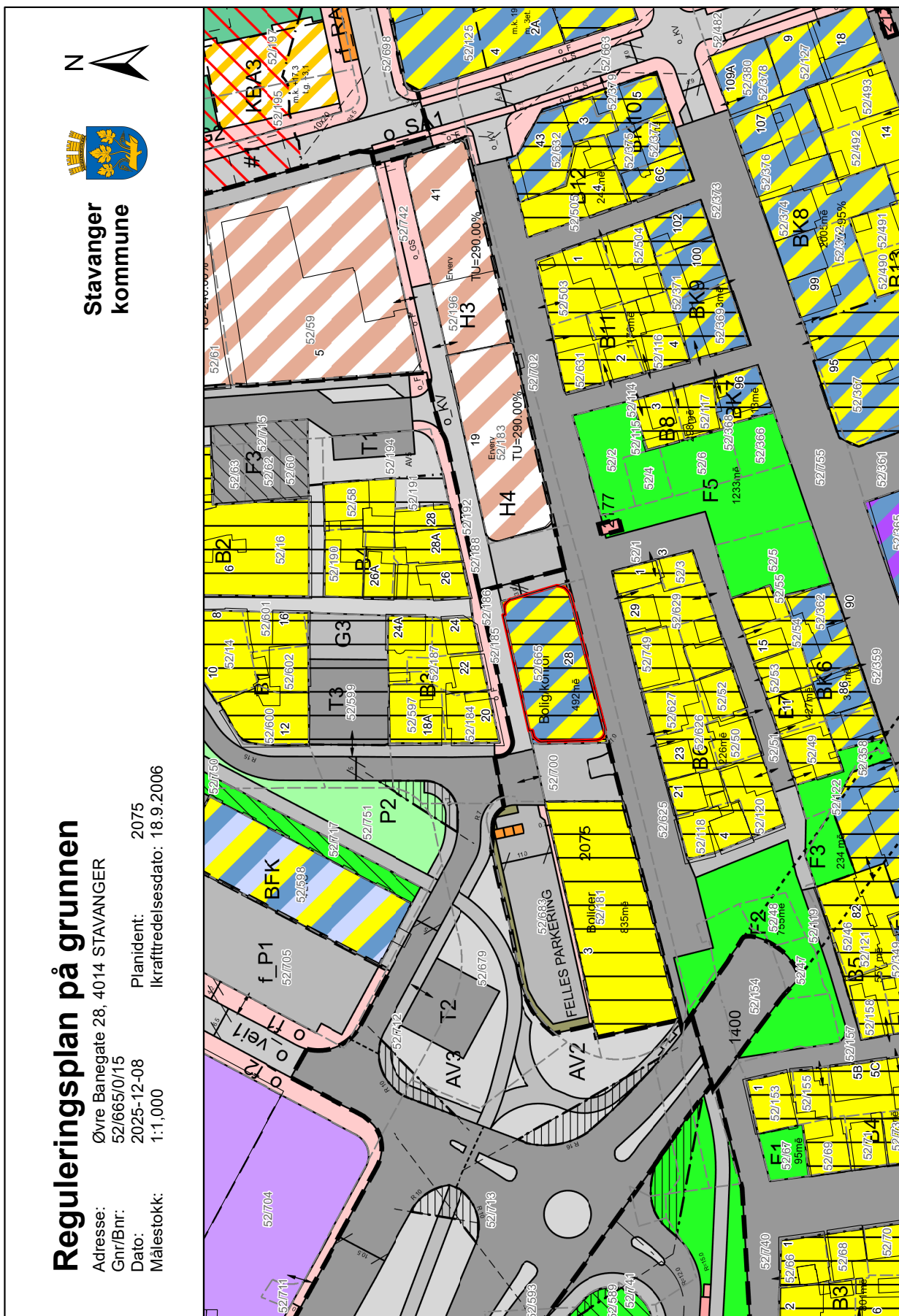
Styret er vedtaksfært når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle de ordinære styremedlemmer.

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 regnskapsføring. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsføringen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

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



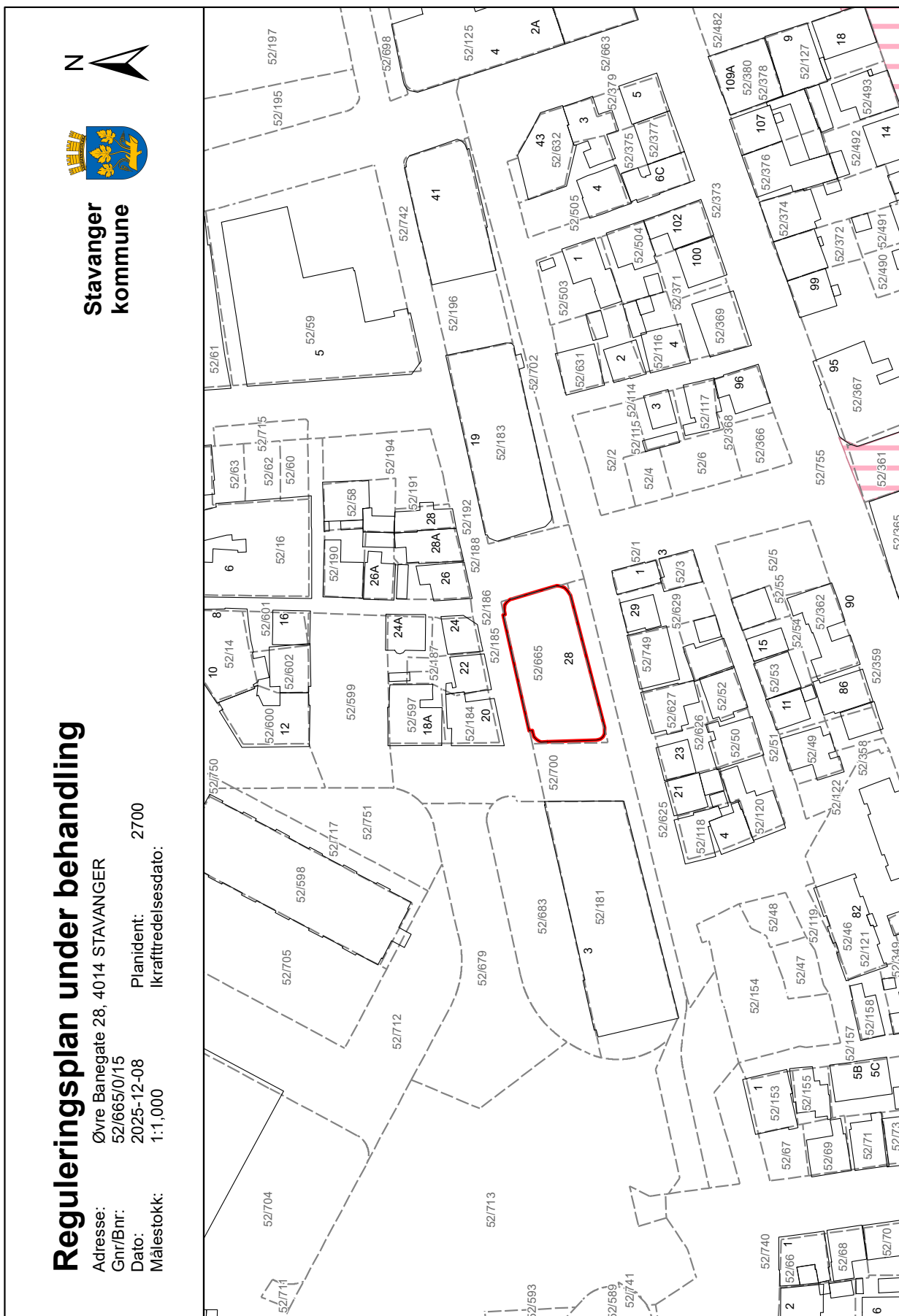
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/665/0/15
Dato: 2025-12-08
Målestokk: 1:1.000

Planident: 2075
Ikrafttredelsesdato: 18.9.2006



Stavanger
kommune



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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 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. Ornamenten og andre karakteristiske fasadedetaljer skal bevares eller i størst mulig grad gjenopprettet. 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.



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
TKH-05/14654-152

JOURNALNR.
23995/14

DATO
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

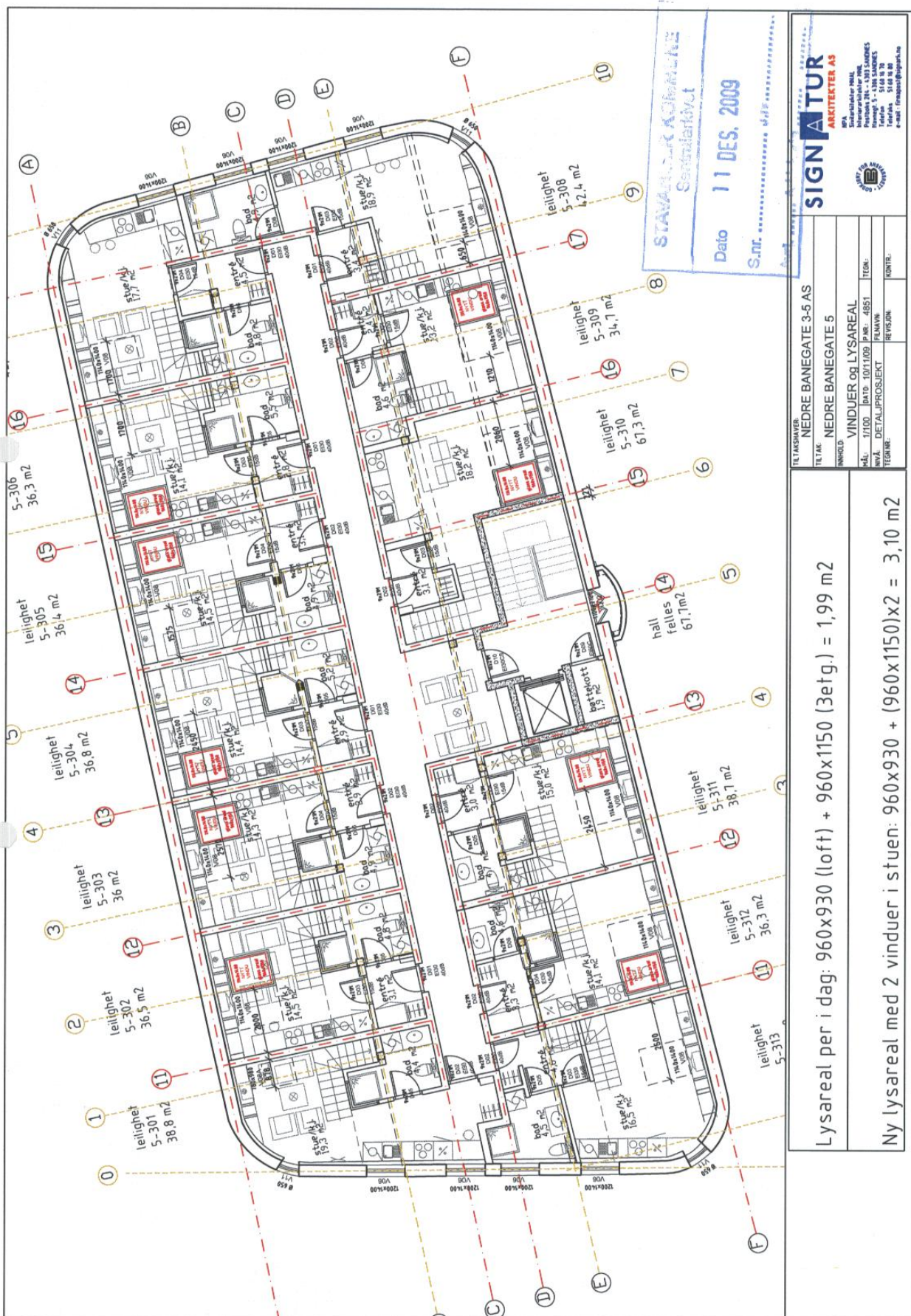
Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Vedlegg: VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SIGNATUR
ARKITEKTER AS

STAVANGRUND KØKKENLØS
Sentralstøvt

Date 11 DES. 2009
S.nr.

TELEKASSELV: NEDRE BANEGATE 3-5 AS
TELAK: NEDRE BANEGATE 5
NOMRUL: VINDUER OG LYSAREAL

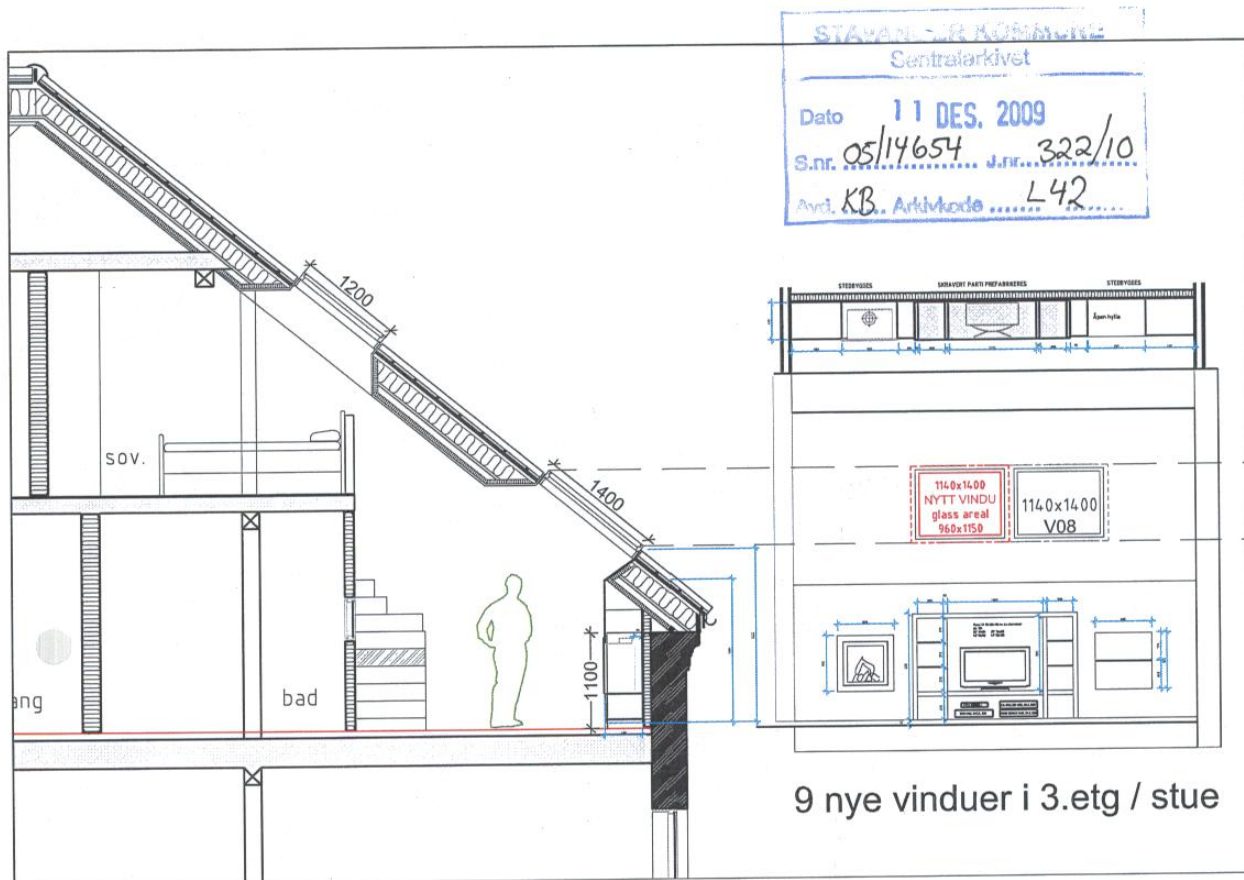
MA: 17100 | D:10-1001000 | P:NR: 4851 | TEK:
BYG: DETALJPROSJEKT | RENNEVEI: RENTR:
TEGNER: REFUSJON: RENTR:

TEGNER: REFUSJON: RENTR:

Lysareal per i dag: 960×930 (loft) + 960×1150 (3etg.) = 1,99 m²

Ny lysareal med 2 vinduer i stuen: 960×930 + $(960 \times 1150) \times 2$ = 3,10 m²

Vedlegg: Kommunalinformasjon



EKSISTERENDE LØSNING

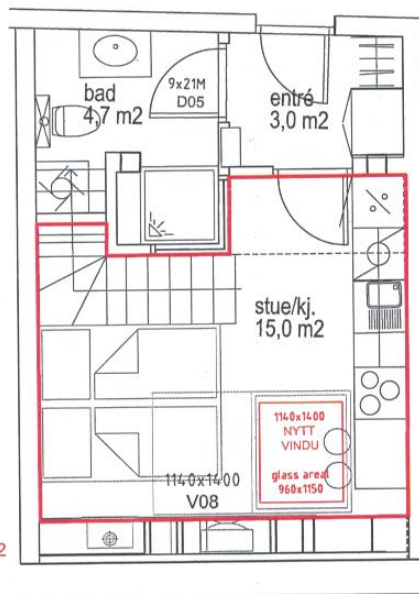
1200x1200
V09
glass areal
960x930
loft
areal: 0,893 m²

1140x1400
V08
glass areal
960x1150
3.etg
areal: 1,104 m²

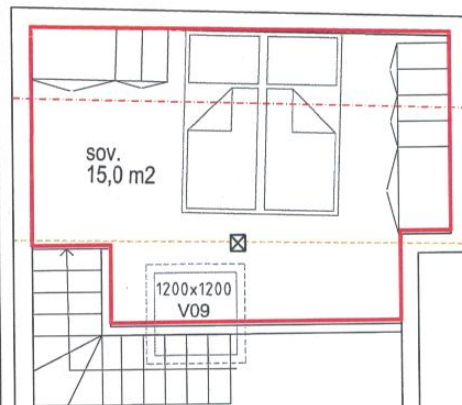
Eksisterende lysareal
0,893+1,104 = 1,997m²

Oppholds/sov areal
Total: 30 m²

Ny lysareal med et ekstra vindu:
960x930 + (960x1150) x2 = 3,10 m²



3.etg



Loft

Lysareal i dag: 960x930 (V09 loft) + 960x1150 (V08 3etg.) = 1,99 m²

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

TILTAKSHVER: NEDRE BANEGATE 3-5 AS

TILTAK: NEDRE BANEGATE 5

INNHOLD: Nye vinduer for å øke lysareal

MÅL: 1/50 DATO: 10/11/09 P.NR.: 4851 TEGN:

NIVÅ: DETALJPROSJEKT FILMAYN:

TEGNER: REVISJON: KONTR:

SIGNATUR
ARKITEKTER AS



APA
Sivilarkitekt for PRAK.
Interiorarkitekt for PRAK.
Postboks 204 - 4303 SANDNES
Helsevegt 5 - 4300 SANDNES
Telefon 51 60 10 10
Telefax 51 60 10 00
e-mail: firmapost@signatur.no

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHavsRETT OG KAN Være KOPIERES ELLER OPPLEGGES IRETT UTEN SAMTIDIG ARKIBETTER AS' SANTIYKKE.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Melding til tinglysing

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



Løpenummer for forretning: 600965721
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	52	665

Nye seksjoner

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

20.09.2010 14.10

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

20.09.2010 14.10

Side 2 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Returadresse til:
Kluge Advokatfirma DA
Postboks 277
4066 STAVANGER

Fødselsnr./Org.nr.:
959832676
Ref.nr.:

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommune nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
1103	Stavanger	52	665

Tinglyst 28.09.2010
dokumentnr. 737585

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (118 siffer) ¹⁾	Navn	Identifiseringsnummer
991 456 880	Fabrik 9 og 10 Borettslag	1/1

STAVANGER KOMMUNE
Dokumentarkiv


Date: 12 JULI 2010
Snr: 10/7326 - 1/1
Avst: Arkivkode

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

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

Sum tellere: 13824 = nevner: 13824

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

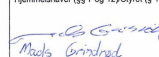

Dato: _____ Partenes underskrift: 

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder plantlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsetaten
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsetaten, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vakmesterbolig som er utledd til andre enn vakmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en frilandsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en sameiebolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b)	Plantegninger over kjøler, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)Sjiret (§ 13)
Stavanger, den	 Mads Grindhaug  Gunhild Meling

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvis sameieandelen reduseres)

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 2 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁶⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt	
<input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁸⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor	
<input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 52	Bnr. 665
Fnr.	Snr.
Stavanger kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Stavanger 20.09.2010	May-Tove Røssild

STAVANGER KOMMUNE
Sivilingeniørkontoret
Date: 12 JULI 2010
S.Nr. J.Nr.
Avtl. Arkivkode



STAVANGER KOMMUNE
KULTUR OG BYUTVIKLING
GEODATAAVDELINGEN

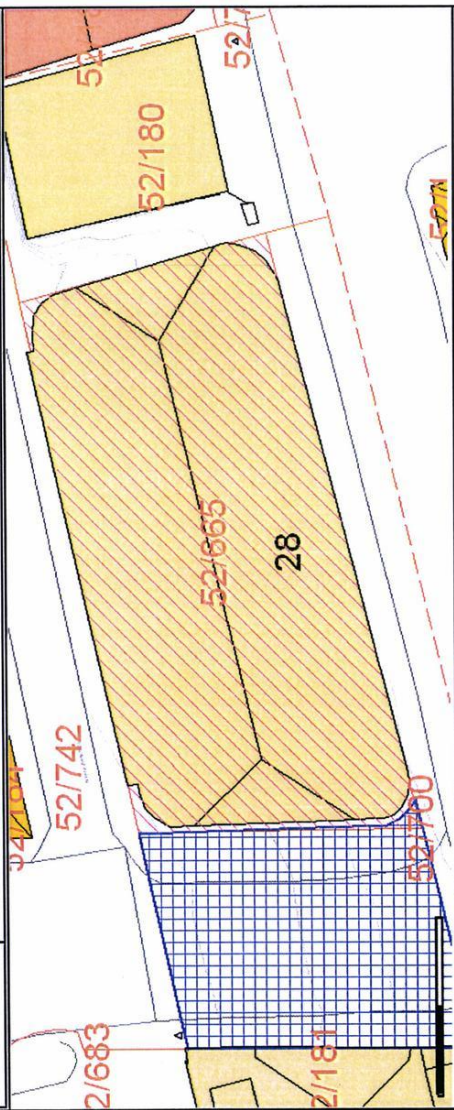
- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal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

Tinglyst 28.09.2010
dokumentnr. 737585

Dato	Partenes underskrift
------	----------------------

Utskrift

	KARTUTSNITT			
	Gnr: 52	Bnr: 665	Fnr: 0	
Eiendom: Hø.haver/Fester:	Adresse: ØVRE BANEGATE 28, 4014 STAVANGER			Målestokk 1:250
STAVANGER KOMMUNE				Dato: 3/1-2010 Sign:



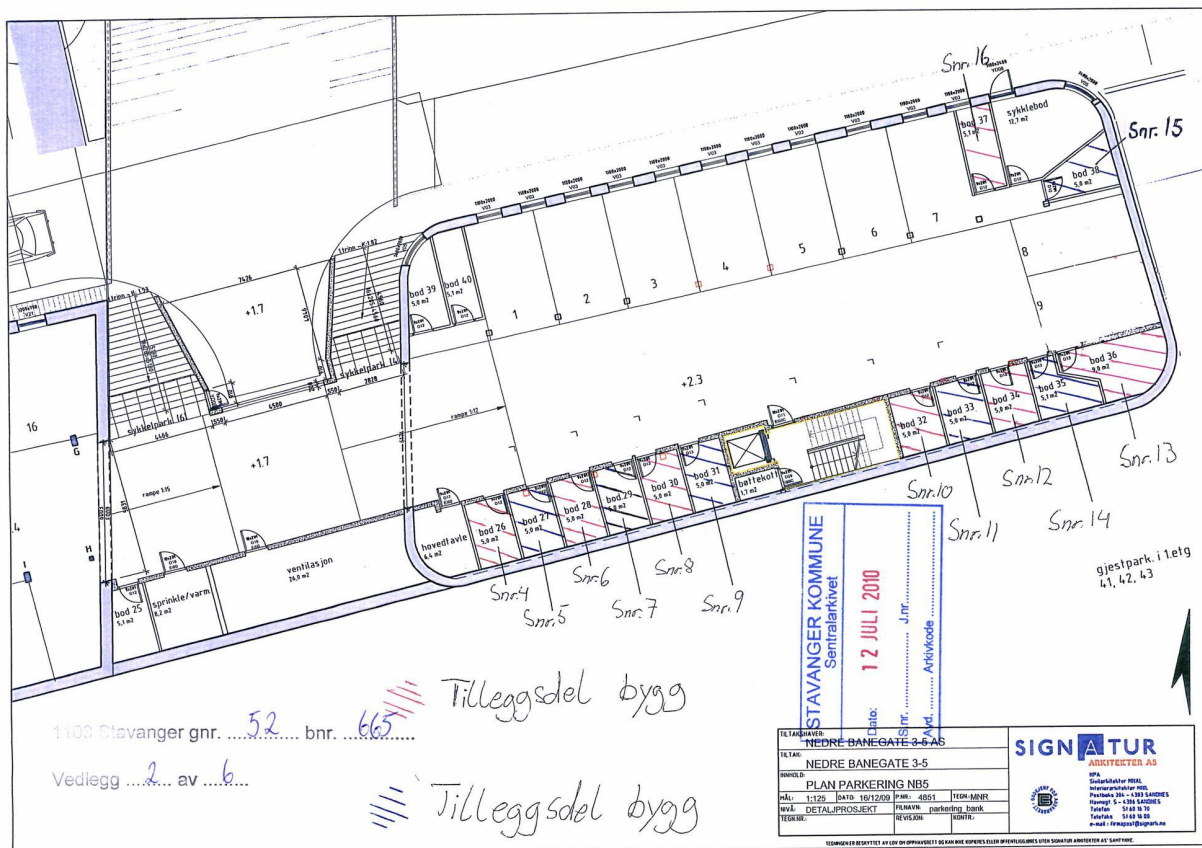
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsprensere, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

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

1103 Stavanger gnr.52..... bnr.665.....

Vedlegg1..... av6.....

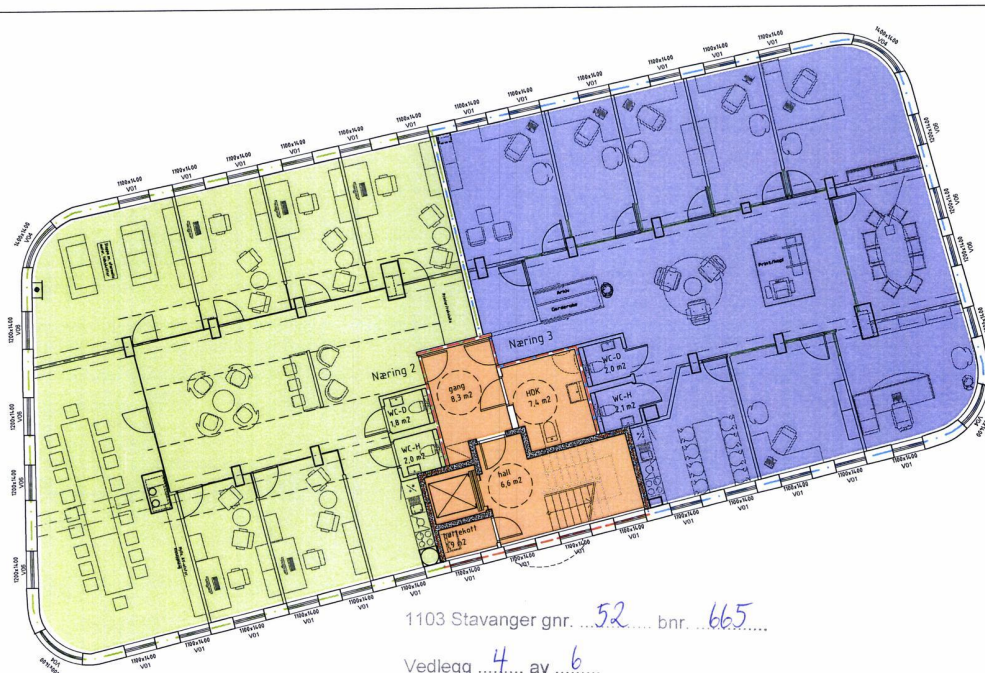
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: **12 JULI 2010**
Snr.: J.Nr.:
Avt.: Arkivkode:



- MÅLT AREAL: 210,6 m²
- MÅLT AREAL: 209,2 m²
- GRENSE FELLES AREAL: 41 m²
- SEKSJON 2
- SEKSJON 3
- FELLES

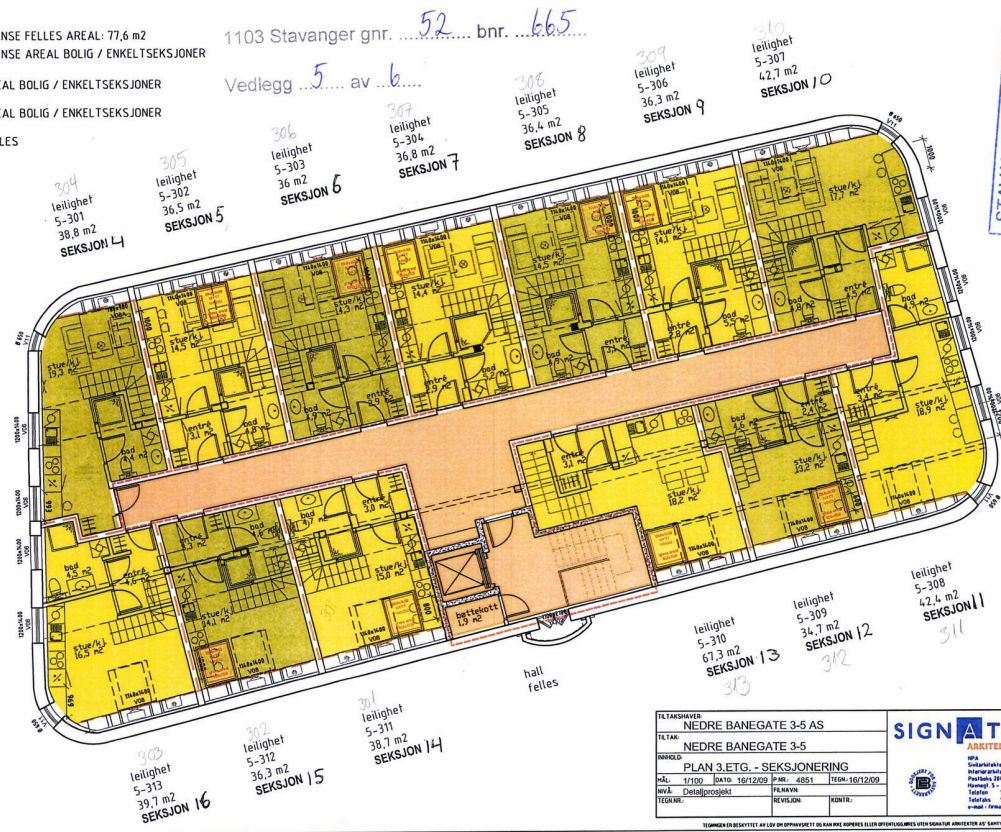
TELTAUSHAVNER NEDRE BANEGATE 3-5 AS			
TILTAK NEDRE BANEGATE 5			
PROSJEKT PLAN 2. ETG. - SEKSJONERING			
MÅL:	1/100	DATA:	16/12/2009
BYÅR:	DETALJPROSJEKT	PERMANENT:	4851
TEKNIKER:	REVISJON	KONTR.:	TEMA-MR

SIGNATUR
ARKITEKTER AS

ØYA
Sundbukta 100
4300 SANDNES
Telefon: 51 88 80 00
E-post: Post@signatur.no

- GRENSE FELLES AREAL: 77,6 m²
- GRENSE AREAL BOLIG / ENKELTSEKSJONER
- AREAL BOLIG / ENKELTSEKSJONER
- AREAL BOLIG / ENKELTSEKSJONER
- FELLES

1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 665
Vedlegg 5 av 6



- 304 leilighet 5-301 38,8 m² SEKSJON 14
- 305 leilighet 5-302 36,5 m² SEKSJON 5
- 306 leilighet 5-303 36 m² SEKSJON 6
- 307 leilighet 5-304 36,8 m² SEKSJON 7
- 308 leilighet 5-305 36,4 m² SEKSJON 8
- 309 leilighet 5-306 36,3 m² SEKSJON 9
- 310 leilighet 5-307 42,7 m² SEKSJON 10
- 311 leilighet 5-308 42,4 m² SEKSJON 11
- 312 leilighet 5-309 34,7 m² SEKSJON 12
- 313 leilighet 5-310 67,3 m² SEKSJON 13
- 314 leilighet 5-311 38,7 m² SEKSJON 14
- 315 leilighet 5-312 36,3 m² SEKSJON 15
- 316 leilighet 5-313 39,7 m² SEKSJON 16

TELTAUSHAVNER NEDRE BANEGATE 3-5 AS			
TILTAK NEDRE BANEGATE 3-5			
PROSJEKT PLAN 3. ETG. - SEKSJONERING			
MÅL:	1/100	DATA:	16/12/2009
BYÅR:	DETALJPROSJEKT	PERMANENT:	4851
TEKNIKER:	REVISJON	KONTR.:	TEMA-MR

SIGNATUR
ARKITEKTER AS

ØYA
Sundbukta 100
4300 SANDNES
Telefon: 51 88 80 00
E-post: Post@signatur.no

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet

Dato: **12 JULI 2010**
Snr.: J.Nr.:
Avt.: Arkivkode:

Vedlegg: Kommunalinformasjon



ØVRE BANEGATE 28

Nabolaget Badedammen/Spilderhaug - vurdert av 129 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	9 min ⏱ 0.7 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	12 min ⏱ 1 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	21 min ⏱ 1.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	13 min ⏱ 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	25 min ⏱ 2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	12 min ⏱ 1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	14 min ⏱ 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kyviks vei	7 min ⏱
Nytorget	7 min ⏱

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100

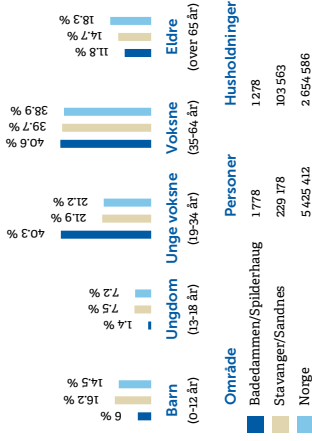
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

NABOSKAPET

Høflige 49/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min ⏱ 0.5 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min ⏱ 0.8 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	13 min ⏱ 1.1 km

DAGLIGVARE

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Gående**
- 3. Buss**

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 80/100

SHOPPINGUTVALG

Bra 73/100

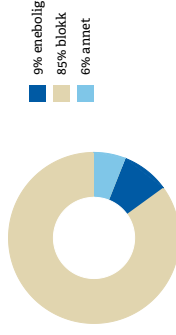
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 73/100

SPORT

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

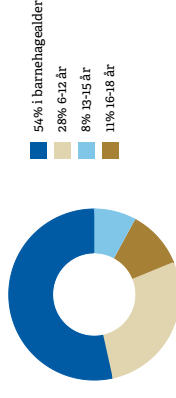
BOLIGMASSE



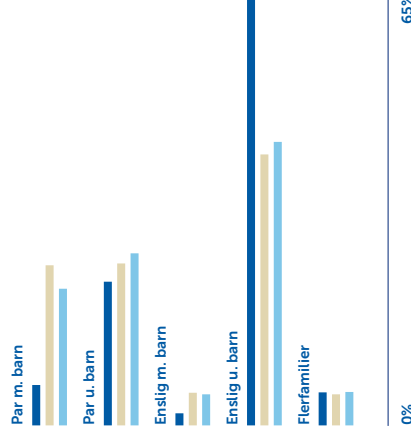
VARER/TJENESTER

Mediegården	8 min ⏱
Ditt Apotek Støperigården	5 min ⏱

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

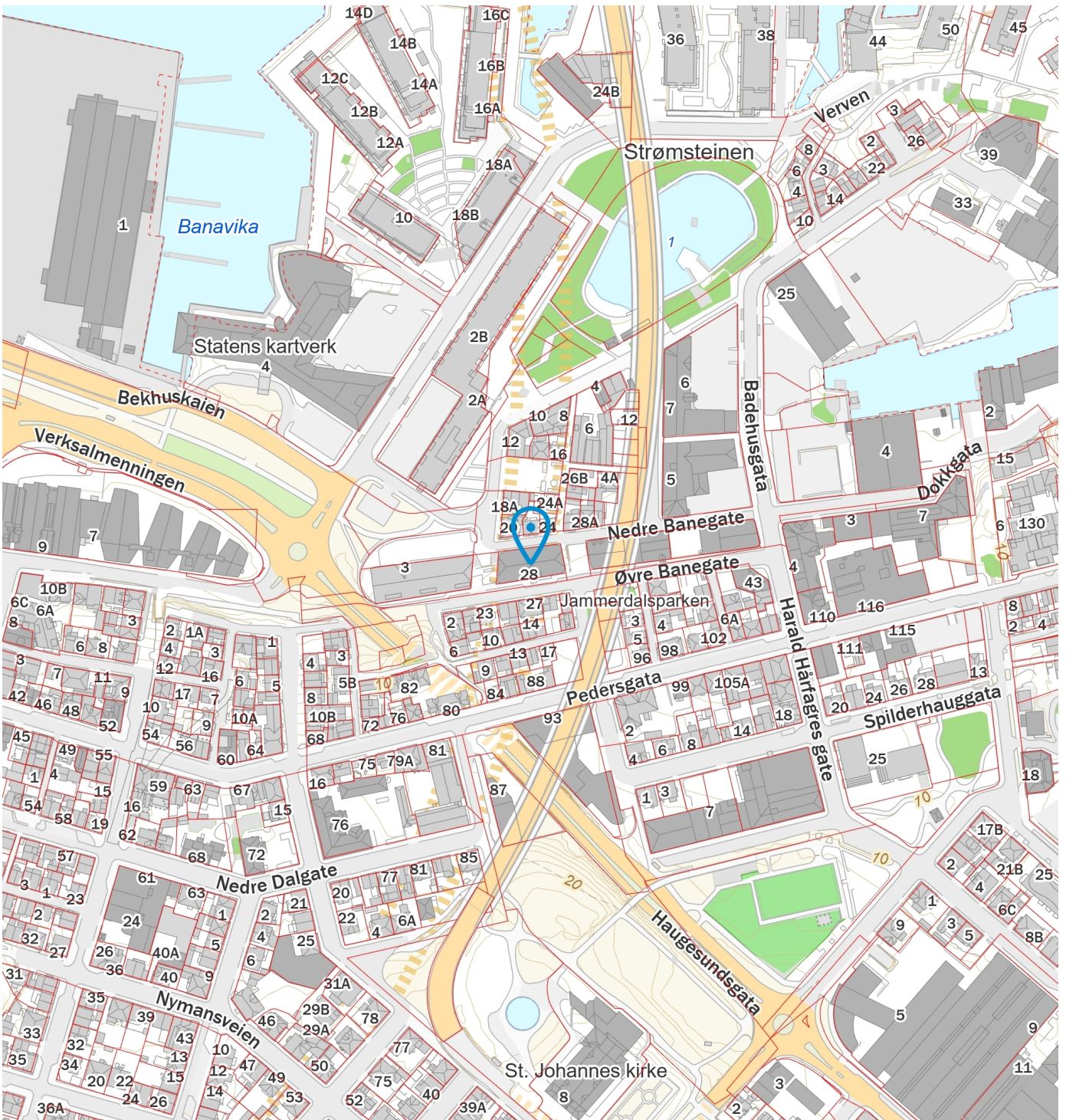
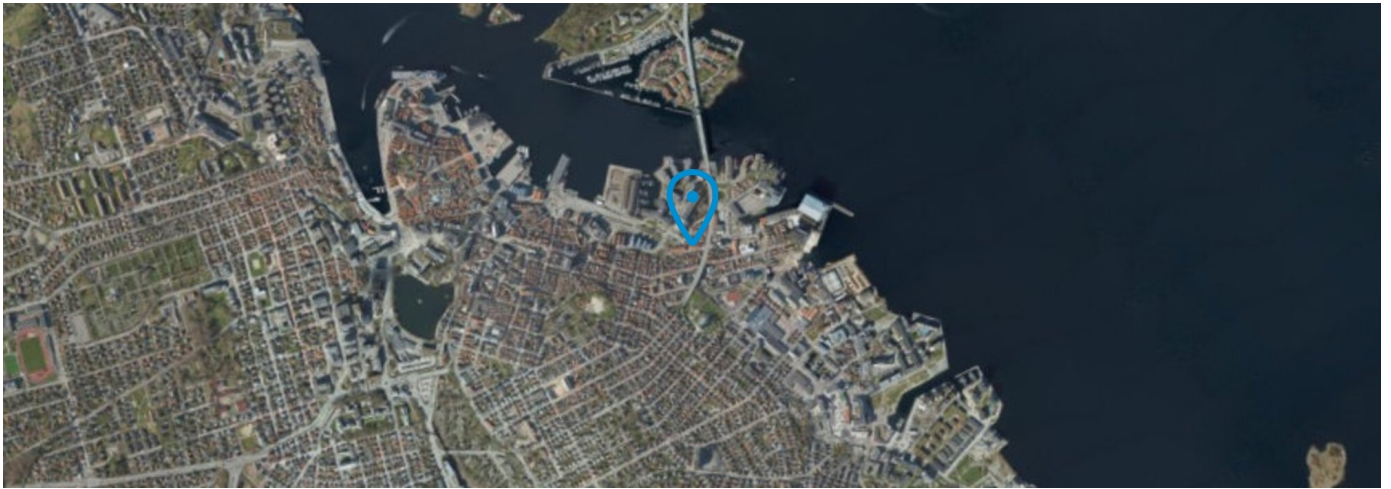


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

Gift	23%	Norge
Ikke gift	64%	
Separert	11%	
Enke/Enkemann	3%	



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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



Notater

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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


Rett skal være rett. For alle.

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2211250339 / Matej Luka Pavlovic, tlf. 41231958
Øvre Banegate 28, 4014 Stavanger
Gnr. 52, bnr. 665, snr. 15 i Stavanger kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2211250339
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.01.2026

Matej Luka Pavlovic
Eiendomsmegler

412 31 958
matej.pavlovic@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no