Tilstandsrapport

Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 665, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2283 **Eiendomsverdi ref nr:** DX3583

Foretak: Taksering Vest AS

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

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no
472 40 253

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighets bygg fra 1913.

Bygget ble renovert og ombygd til leiligheter i 2008.
Overflater og bygningskomponenter er i store trekk fra 2008.
Leiligheten gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med betong takstein.
Nedløp, renner og beslag i aluminium.
Saltak konstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.
Yttervegger i mur og betong med fasade utført som pusset og malt mur konstruksjon.
Vinduer fra 2007 i tre med isolerglass.
Brannklassifisert ytterdør i tre (B30) med lydisolasjon på 40 dB.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med epoksybelagt/slipt betongoverflate.
Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Boligen har etasjeskiller i tre og betong.
Gasspeis i stue.
Det er ikke opplyst når siste kontroll av ildstedet er utført.
Innvendig trapp i malt trekonstruksjon med håndløper og glassrekkverk.
Innvendige dører i malt tre.
Enkelte dører har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2008.
Flis på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Metallsluk med metallrist.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisterne.
Denne kan være skjult.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking ble ikke utført pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2008, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.
Benkeplate på kjøkken av eldre dato.
Mekanisk avtrekk av eldre dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør innebygd i vegg.
Ikke tilgjengelig for kontroll.
Avløpsrør i plast.
Det er ikke foretatt kontroll opp mot kommunale retningslinjer/krav.
Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.
For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.
Vannbåren varme via radiatorer.
Det er ikke utført funksjonstesting av anlegget.
Sprinkler anlegg.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

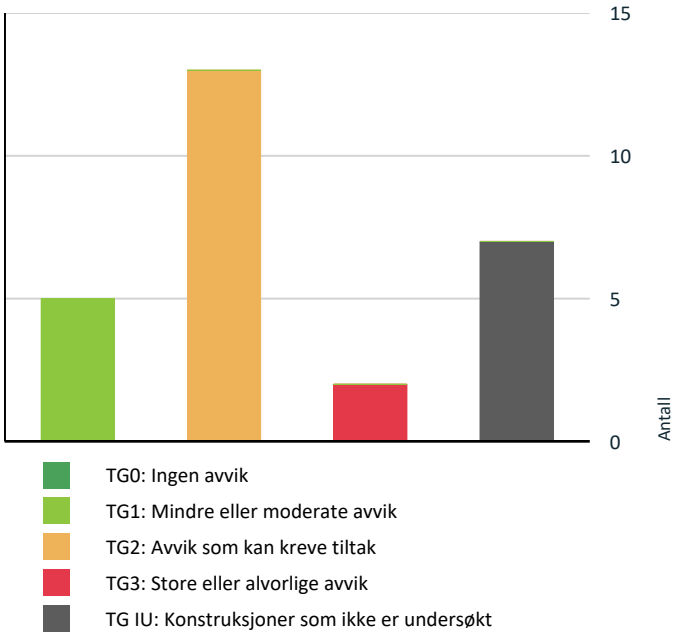
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

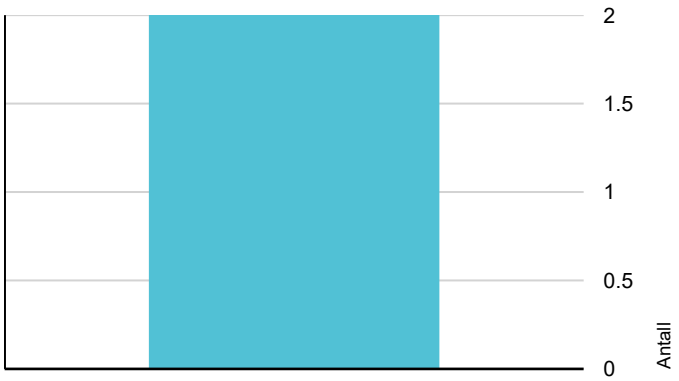
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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

Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken/trapp > Overflater og innredning - Benkeplate	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken/trapp > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken/trapp > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1913

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med betong takstein.

TG IU Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag i aluminium.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.
Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

TG IU Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i mur og betong med fasade utført som pusset og malt mur konstruksjon.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra 2007 i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Det registreres svelling på foring ved venstre vindu på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

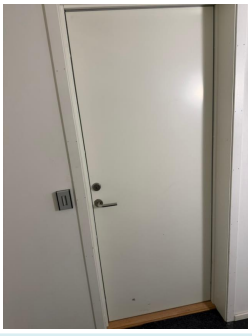
Brannklassifisert ytterdør i tre (B30) med lydisolasjon på 40 dB.

Vurdering av avvik:

• Ytterdøren bærer preg av elde og slitasje.
Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Det registreres løst håndtak på døren.

Konsekvens/tiltak

• Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.




INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med epoksybelagt/slipt betongoverflate.

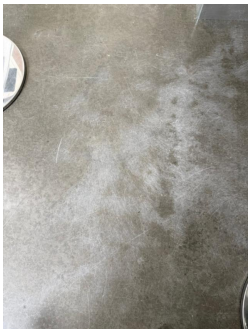
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

• Det registreres utbredte riper, skrapemerker og lokale overflatemisfarginger/slitasje i gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak
• Slitasjen er i hovedsak av kosmetisk karakter. Ved behov kan overflaten slipes og påføres ny behandling for å forbedre utseende og slitestyrke.







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

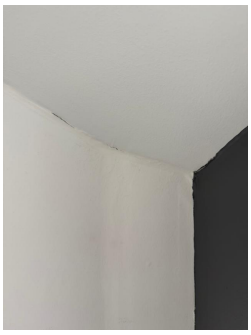
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:
• Det registreres mindre hull etter tidligere oppheng, lokale overflateskader samt en mindre sprekk i overgang mellom vegg og himling.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene er hovedsakelig av kosmetisk karakter. Sparkling, utbedring av sprekk og overflatebehandling kan utføres ved behov.

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i tre og betong.

Vurdering av avvik:

• Høydeforskjell på 33mm ble målt på kontrollerte steder i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0-1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkelt stående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gangs skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Gasspeis.

Eier opplyser om:
Det ble i vinter som var, avdekket lekkasje ved pipe til peis. Det ble tatt opp med borettslaget og full utbedring/renovering er utført med borettslaget som oppdragsgiver. I den forbindelse ble det avdekket feil ved montering av peis og det er nå rettet opp i, og er i henhold til dagens lovverk.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp i malt trekonstruksjon med håndløper og glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Trappen har bratt stigning som avviker fra dagens krav, samt normal bruksslitasje med riper og merker på overflatene.
- TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Bratt stigning gir redusert brukskomfort og økt risiko for feiltråkk. Vedlikehold av overflater må påregnes.
- Normalt vedlikehold anbefales.

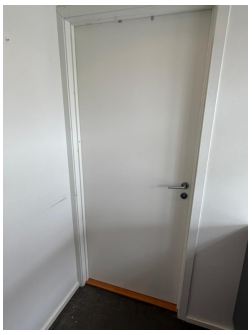




TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i malt tre.
Enkelte dører har glassfelt.





VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2008.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

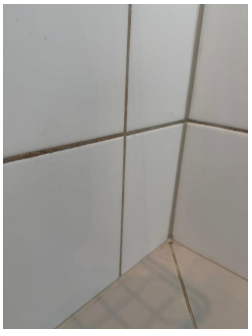
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320
Det registreres misfarging av fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

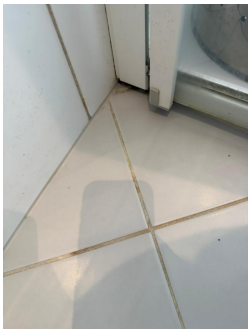
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran og flislagte overflater har oversteget 50 % av forventet levetid på 10–20 år, jf. Byggforskserien 700.320. Det registreres misfarging av fuger, samt lav terskelhøyde i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

• Høyde på terskel er i underkant av dagens krav til høyder.

Konsekvens/tiltak
• Misfargede fuger og lav terskelhøyde kan redusere våtrommets sikkerhet mot vannuttrenging ved lekkasje eller tilstopping av sluk.
Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.
• Lokale oppgradering av membran ved terskel anbefales.





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Metallsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Membranen er ikke synlig under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.
Manglende synlig membran under klemringen gjør det ikke mulig å verifisere en tett overgang mellom membran og sluk. Nærmere undersøkelser anbefales ved renovering eller dersom det oppstår mistanke om lekkasje.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Dusj med glassdør.
Toalett montert på vegg.
Det er ikke synlig drenering fra innebygget sisterne.
Denne kan være skjult.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Oppgraderinger bør på sikt påregnes.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ble ikke utført pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken fra 2008, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har oversteget 50 % av forventet levetid på 15–20 år, jf. Byggforskserien 700.320. Waterguard/vannsensor og komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjesikring og komfyrvakt gir redusert sikkerhet sammenlignet med dagens krav. Ved utskifting eller oppgradering av kjøkken bør dette etableres. Videre vedlikehold eller utskifting av innredningen må påregnes som følge av alder og slitasje.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 3 Overflater og innredning - Benkeplate

Beskrivelse

Benkeplate på kjøkken av eldre dato.

Vurdering av avvik:

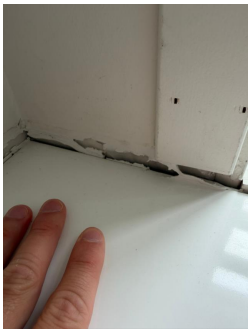
• Benkeplaten er løs i ene enden, og det registreres betydelige åpninger mellom benkeplate og vegg samt under innfelt vask. Fugene er mangelfulle og gir ikke tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Det er økt risiko for vanninntrengning i kjøkkeninnredningen med påfølgende fukt- og skadesutvikling. Benkeplaten bør festes på nytt og fuger rundt vask og vegg utbedres for å sikre en tett utførelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000







3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Ved funksjonstest ble det ikke registrert tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenhetten.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avtrekk medfører utilstrekkelig ventilasjon. Feilsøking og utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør innebygd i vegg.
Ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.
Det er ikke foretatt kontroll opp mot kommunale retningslinjer/krav.
Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.
For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

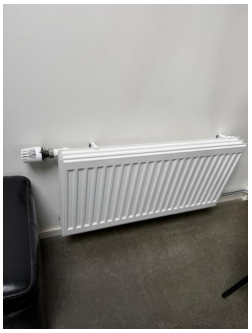


TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

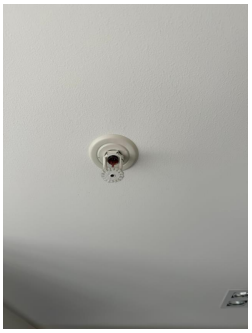
Vannbåren varme via radiatorer.
Det er ikke utført funksjonstesting av anlegget.



TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sprinkler anlegg.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

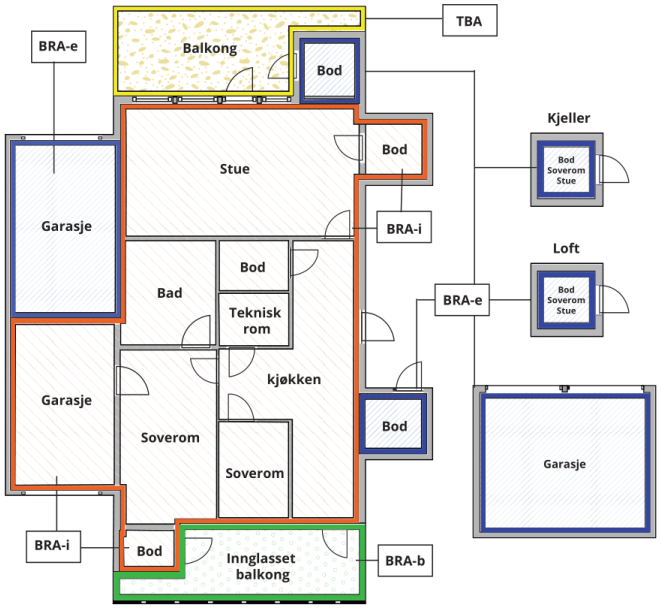
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hems	13			13	
3. etasje	28			28	
Kjeller		5		5	
SUM	**41**	**5**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems	Gang/trapp, 2 soverom		
3. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken/trapp, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: To Soverom 2. Etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til lysforhold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør
	Aud Jorun Steinsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	665		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Banegate 28

Hjemmelshaver
Steinsland Aud Jorun, Steinsland Hans Einar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Banegate 28	Øvre Banegate 28	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Steinsland, Aud Jorun

Selger

Steinsland, Hans Einar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gjennom vegg med peis i stue i 2026. Reparert av fagmenn. Fant feil med gasspeis også da. Noe som ble fikset med det samme.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Remontering av gasspeis ihht regelverket.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Peiskongen AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2012

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ombygging av hems

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Petter Mæland

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 24272094

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hans Einar Steinsland	**2026-08-17**	**Aud Jorun Steinsland**	**2026-08-17**

Identification

Hans Einar Steinsland

Identification

Aud Jorun Steinsland

Signicat

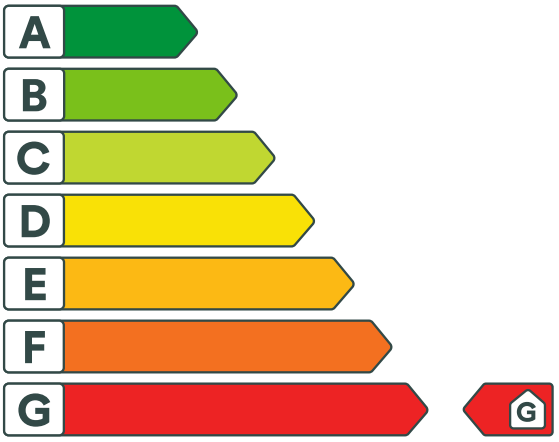
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330091**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4482611**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **665**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0311**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1913**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **41,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **408,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **337,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 842 kWh**

Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER

Detaljering

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

Øvre Banegate 28, 4014 STAVANGER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Øvre Banegate 28

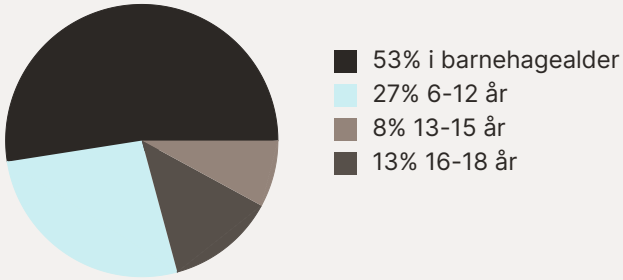
Offentlig transport

Kjelvene Linje 1, 4, 38, X60, 100	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 1.3 km
Stavanger Sola	19 min

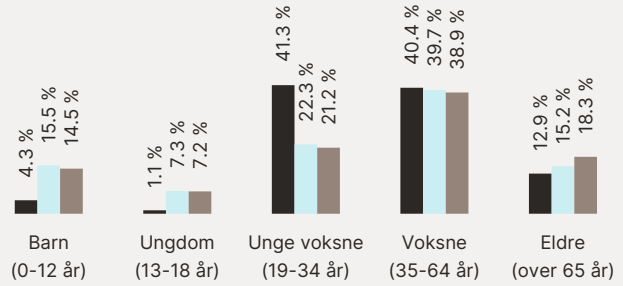
Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	25 min 2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	12 min 1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	14 min 1.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Strømsteinen	1 458	1 089
Kommune: Stavanger	144 698	66 618
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.7 km
Tinnfabrikken barnehage	11 min

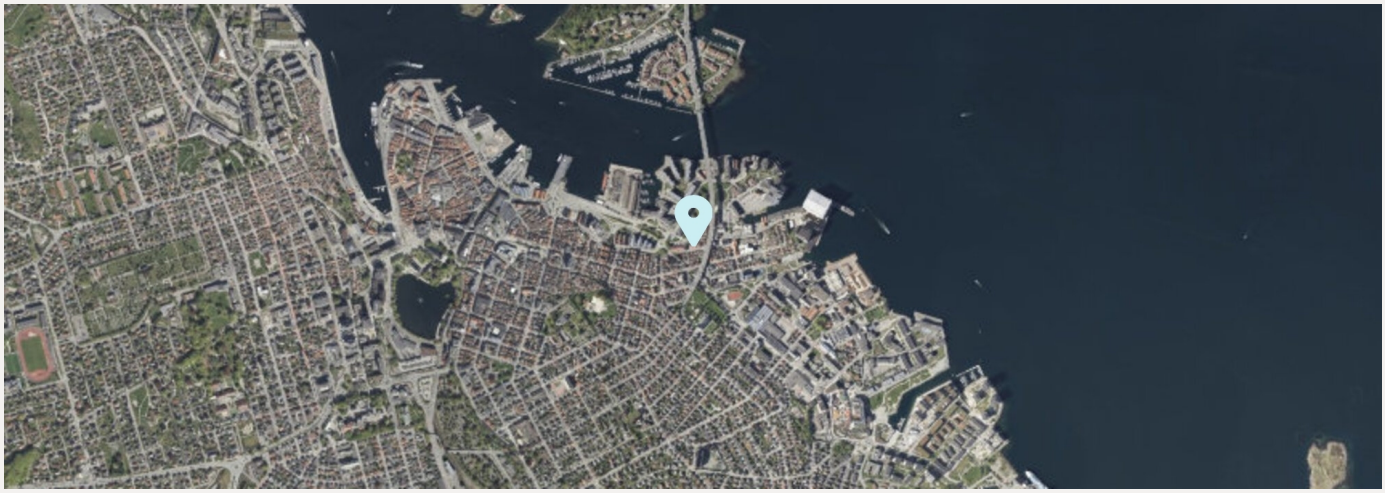
Dagligvare

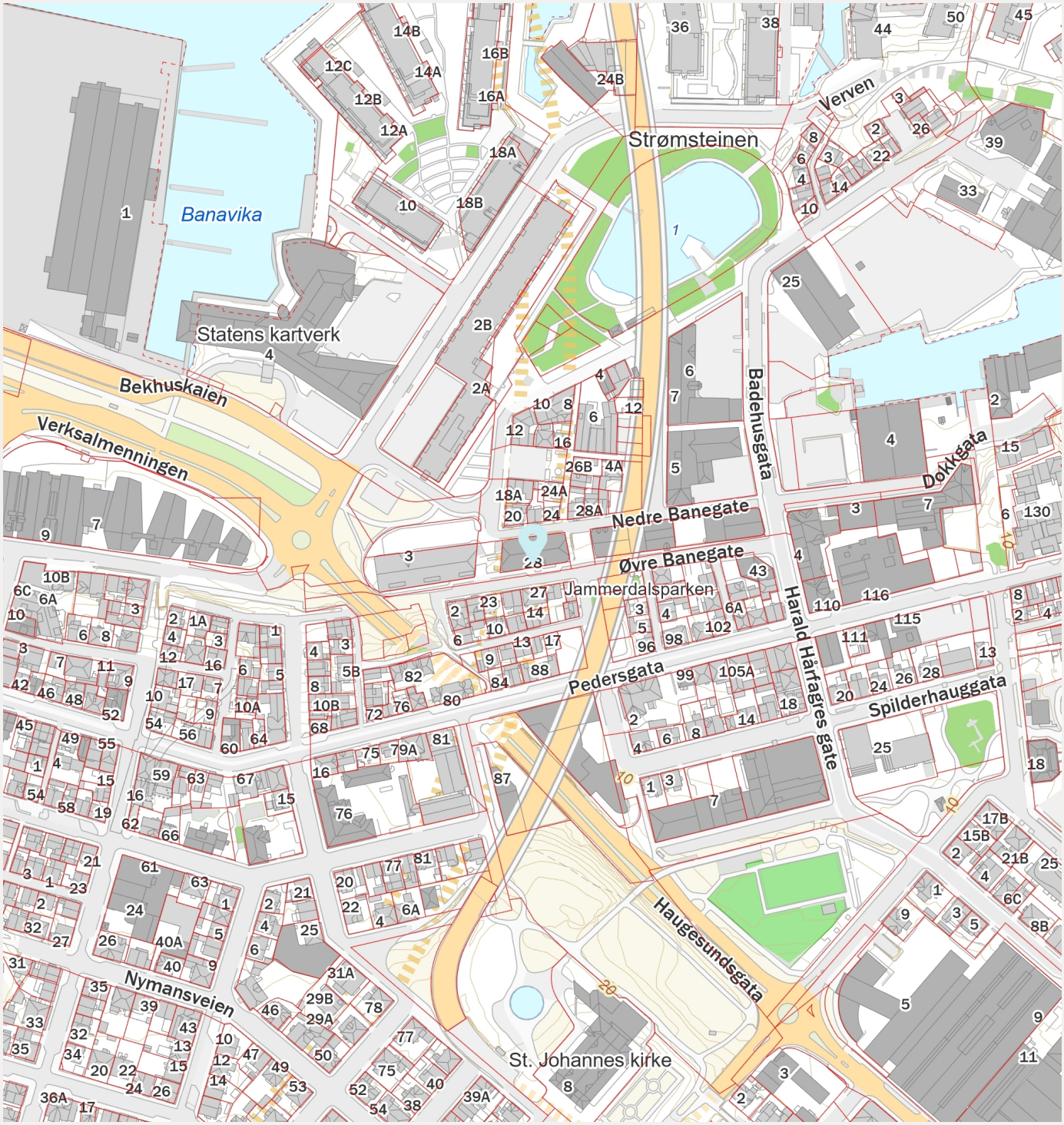
Coop Prix Badedammen Post i butikk	3 min 0.3 km
Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km

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

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





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

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET ØVRE BANEGATE 28

Vedtatt 25.11.2010. Sist endret på årsmøte 28.03.2019.

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Øvre Banegate 28.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

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

2.2 Eierseksjoner

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

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

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

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

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

2.3 Fellesareal

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

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

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

2.4 Parkeringsplasser

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

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

Endring av disse bestemmelser krever enstemmighet i sameiermøtet.

3. Bruk av eiendommen

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

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

4. Drift, vedlikehold og forsikring

4.1 Drill og vedlikehold av egen seksjon

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

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

4.2 Drift og vedlikehold av fellesareal

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

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

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

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

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

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

4.3 Forsikring

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

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å holde innboforsikring.

5. Felleskostnader

5.1 Fordeling av felleskostnader

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

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

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

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

5.2 Innkreving av felleskostnader

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

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

6. Sameiermøtet

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

Sameiernes stemmer vektes slik:

- snr. 1 7 stemmer

- snr. 2 og 3 3 stemmer hver

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

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

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

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

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

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

7. Ordinært sameiermøte

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

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

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

8. Ekstraordinært sameiermøte

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

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

9. Sameiermøtets kompetanse

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

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

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

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

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

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

10. Styre

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

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

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

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

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

11. Regnskap og revisjon

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

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

12. Ansvar utad

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

13. Panterett for sameiernes forpliktelser

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

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

14. Pålegg om salg og tvangsfravikelse

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

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

* * *

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

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

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 benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

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

Høringsperioden starter mandag 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 Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

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

Mandag 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

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 saksliste

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 kameraovervåkning 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 kameraovervåkning.

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 vestside av bygget.

Bod tilhørende leilighet 310 har spesielt mye fuktgjennnomtrengning. Styret har sett på saken, budsjettert 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: Evy Eftestøl (Stav Arkitekter) velges til varamedlem for 1 år.

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
Tilleggstjenester forretningsfører		4 182	0	5 000
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	9 135
Vaktmestertjenester		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		98 572	89 518	112 000
Kommunale avgifter		54 576	26 956	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
Kundeutbytte		9 747	9 085	6 000
Rentekostnader		718	0	0
Netto finanskostnader		**-13 839**	**-14 731**	**-6 000**
Resultat	**4**	**-109 023**	**-127 070**	**33 512**

1384 Sameiet Øvre Banegate 28

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	21 641
Forskuddsbetalte kostnader		30 314	27 903
Andre fordringer		102 725	138 363
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		197 258	221 937
Sum omløpsmidler		**330 297**	**409 844**
SUM EIENDELER		**330 297**	**409 844**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		28 359	137 382
Sum egenkapital	**5**	**28 359**	**137 382**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 434	4 209
Leverandørgjeld		154 008	148 529
Annen kortsiktig gjeld		145 496	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:_____

Henning Bøe	Alexander Thoresen	Paula Katrina Alford
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - 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.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	13 763	19 602
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	279 097	169 809
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	26 198	10 501
6690 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	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	28 359	-109 023	137 382
Sum Egenkapital	**28 359**	**-109 023**	**137 382**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Banegate 28.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Banegate 28

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

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Øvre Banegate 28

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Øvre Banegate 28 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: AVA8E-5XYC8-2EJAT-ENNTS-4ZEK3-QEVCL

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AVA8E-5XYC8-2EJAT-ENNTS-4ZEK3-QEVCL

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 09:14:36 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AVA8E-5XYC8-2EJAT-ENNTS-4ZEK3-QEVCL

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

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

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

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

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 saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

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

4. Innbrudd

Vedtak:
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 kameraovervåkning.

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 Arkitekter) 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 Arkitekter) 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 for Sameiet Øvre Banegate 28

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Henning Bøe (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Alexander Thoresen (sign.)	21.04.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Øvre Banegate 28
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Vår ref.: 1384/11
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Aud Jorunn Steinsland, Hans Einar Steinsland

Organisasjonsnr: 997 080 394 **Seksjonsnr:** 11

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 973**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 774
Tilleggsytelser:	TV bredbånd	199

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	15 201	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	495 476	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 32607871034, Rogaland Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.08.2026: 6.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 98
Saldo per 28.08.2026: 495 476
Andel av saldo: 15 202
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Alexander Thoresen
Adresse: Mariabakken 6
Postnr/-sted: 4034 STAVANGER
Telefon: Mob.: 41270591
E-post: alexander_thoresen@icloud.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	466
Annen formue:	2 396	Utgifter:	6		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2010
Gårds/bruksnr: 52/665
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90199537

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0308

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	42
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2

Boligopplysninger:

Sameiet Øvre Banegate 28	**Vår ref.:**	1384/11
Øvre Banegate 28	**Type:**	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	**Eiere:**	Aud Jorunn Steinsland, Hans Einar Steinsland

Organisasjonsnr: 997 080 394

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

- Sameiet består av 16 seksjoner - herav 3 næringsseksjoner.
- Det er innstallert 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.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/11
Dato: 2026-02-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/11
Dato: 2026-02-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

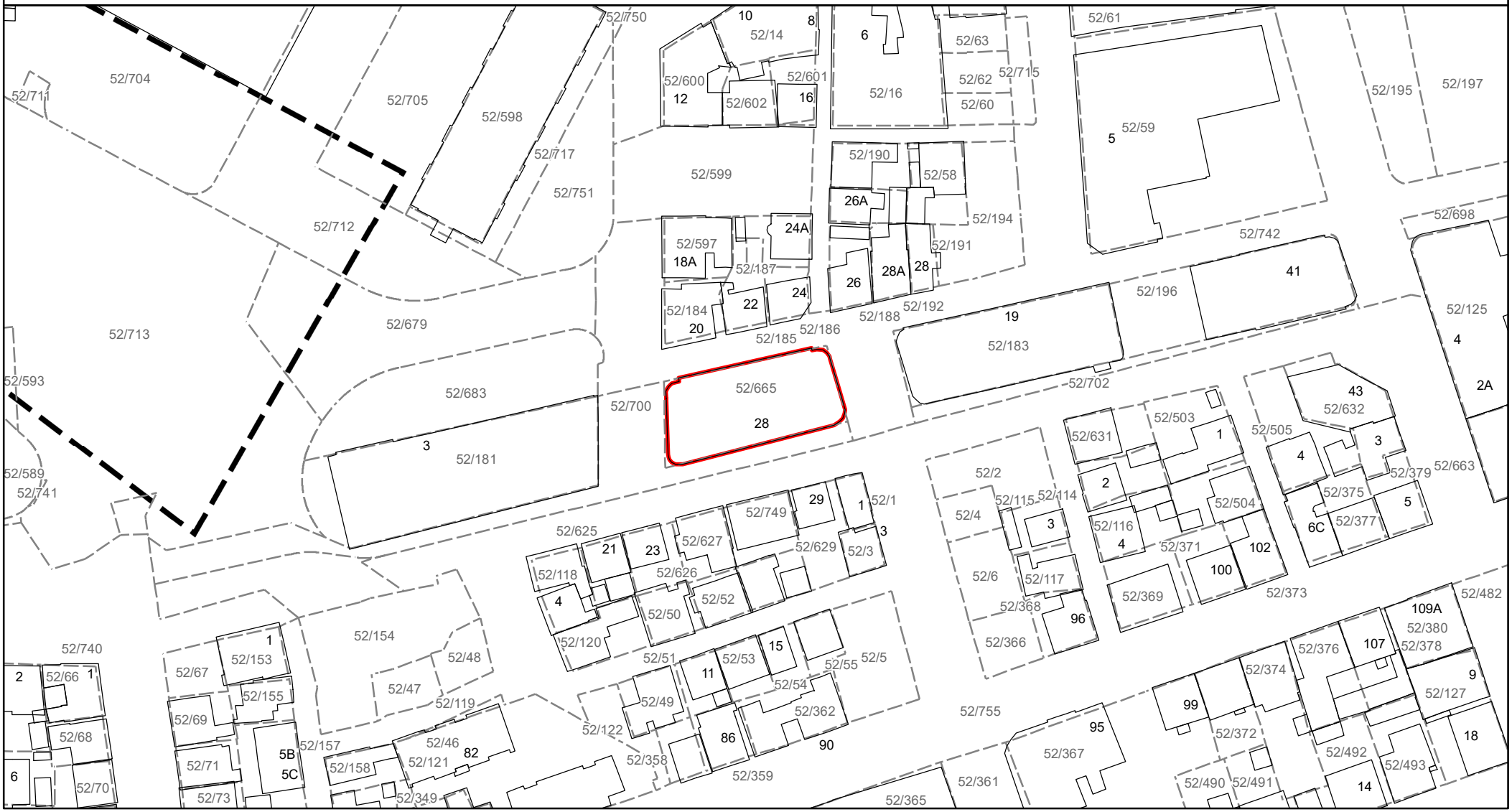
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/11
Dato: 2026-02-17 Planident: 129K
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



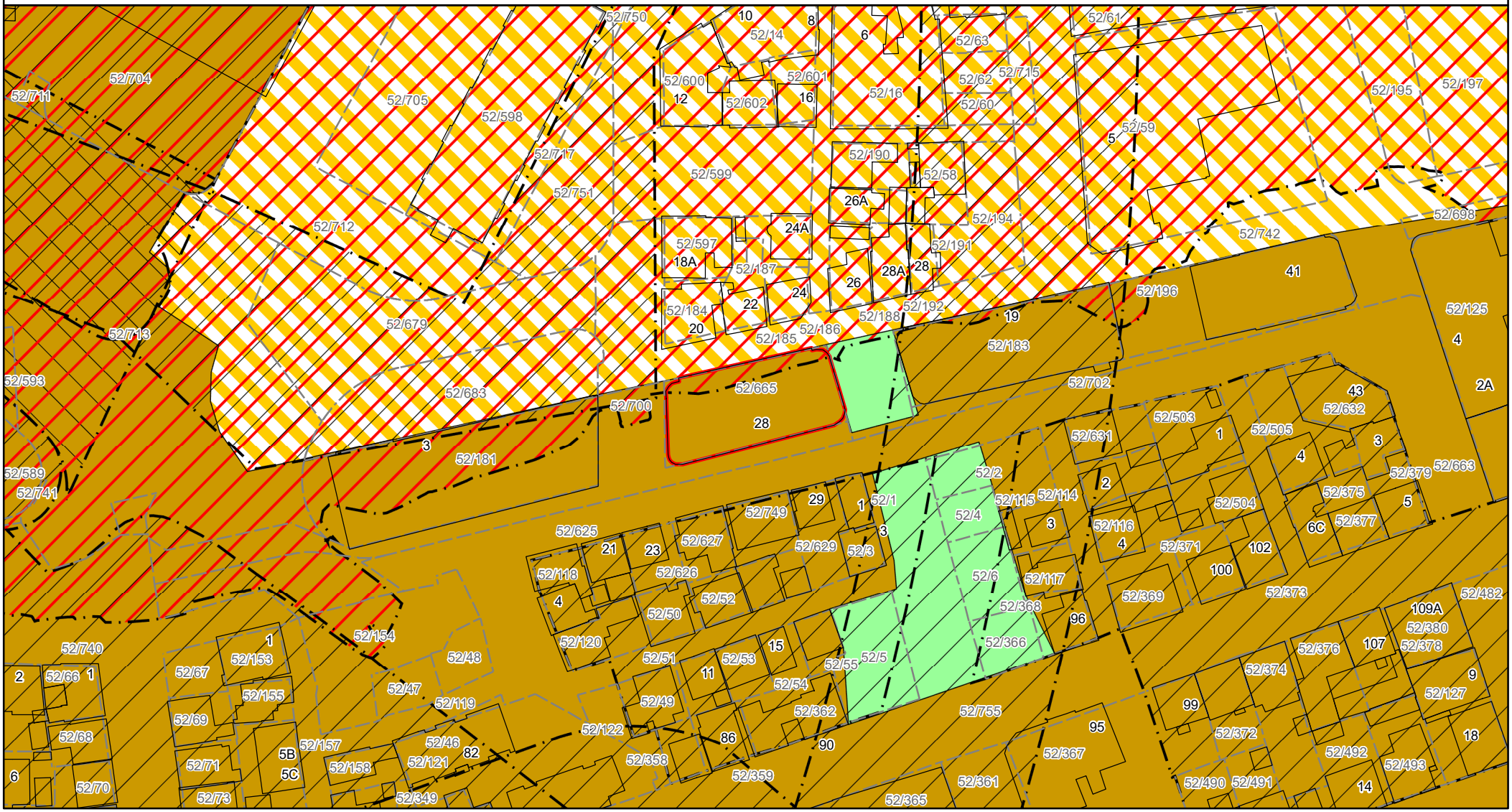
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/11
Dato: 2026-02-17
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

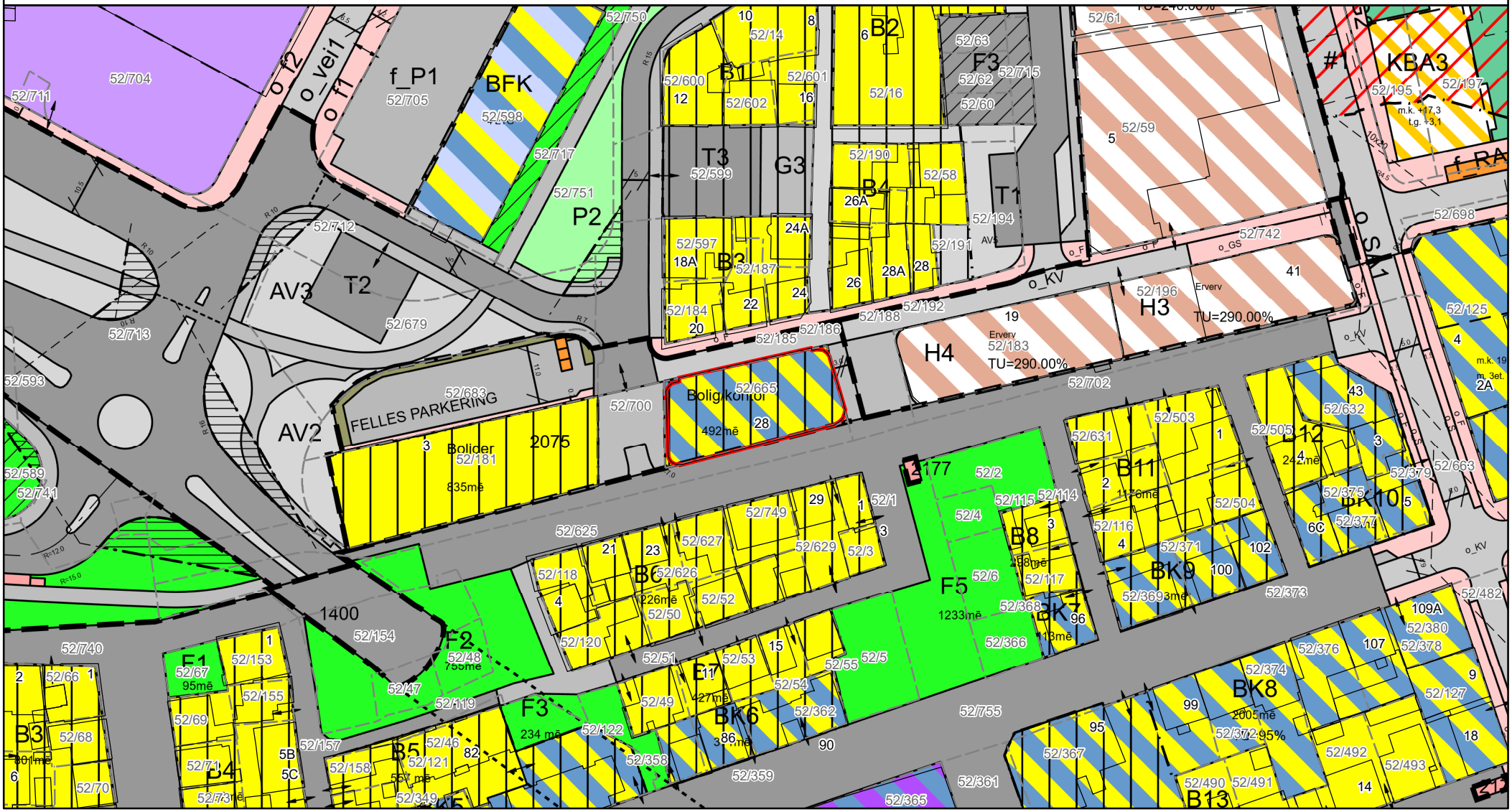


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/11
Dato: 2026-02-17 Planident: 2075
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.9.2006

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

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

Reguleringsformål

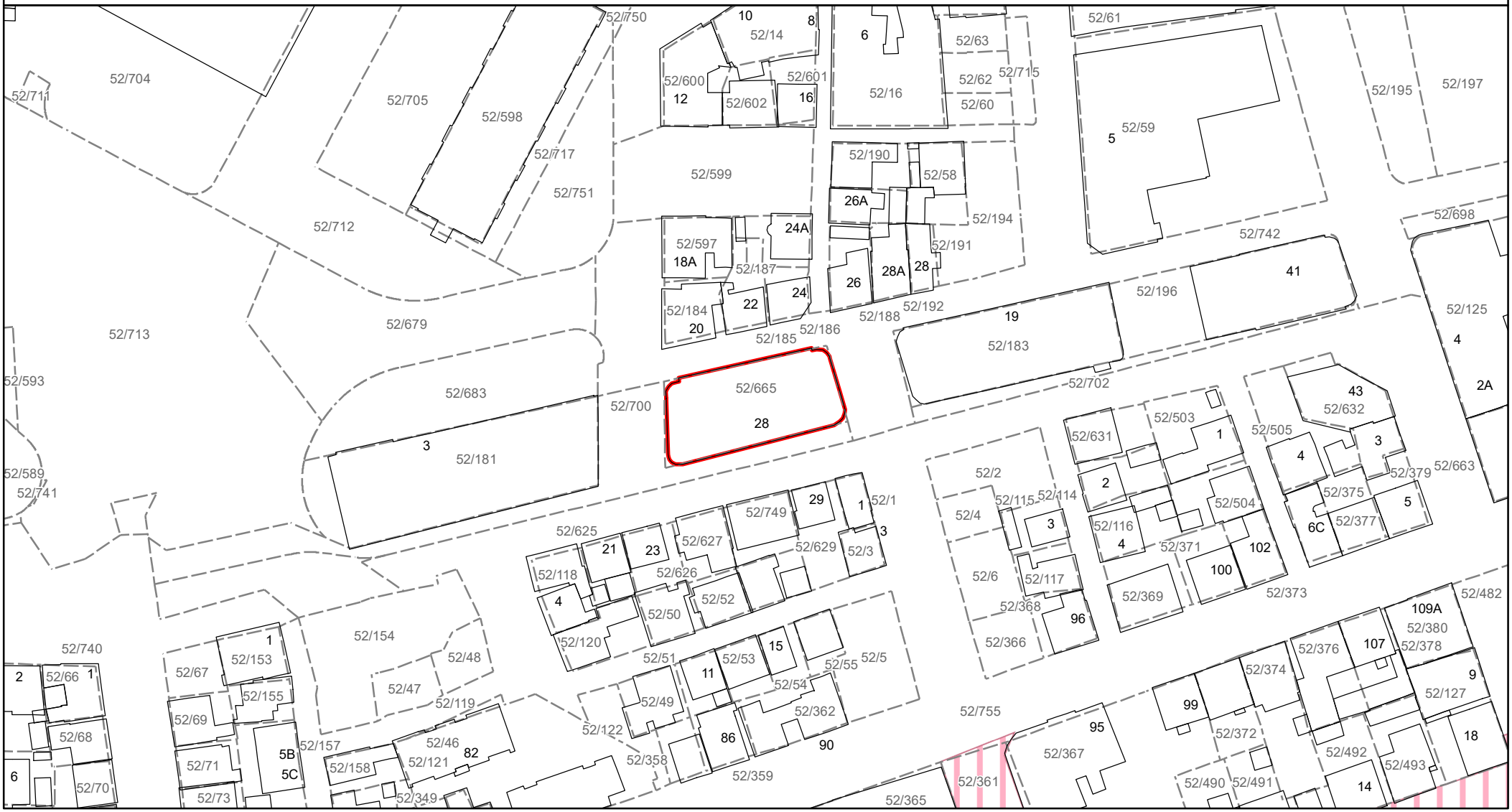
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661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

Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/11
Dato: 2026-02-17 Planident: 2700
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan under bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/665/0/11
Dato: 2026-02-17 Planident: 2192
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger kommune

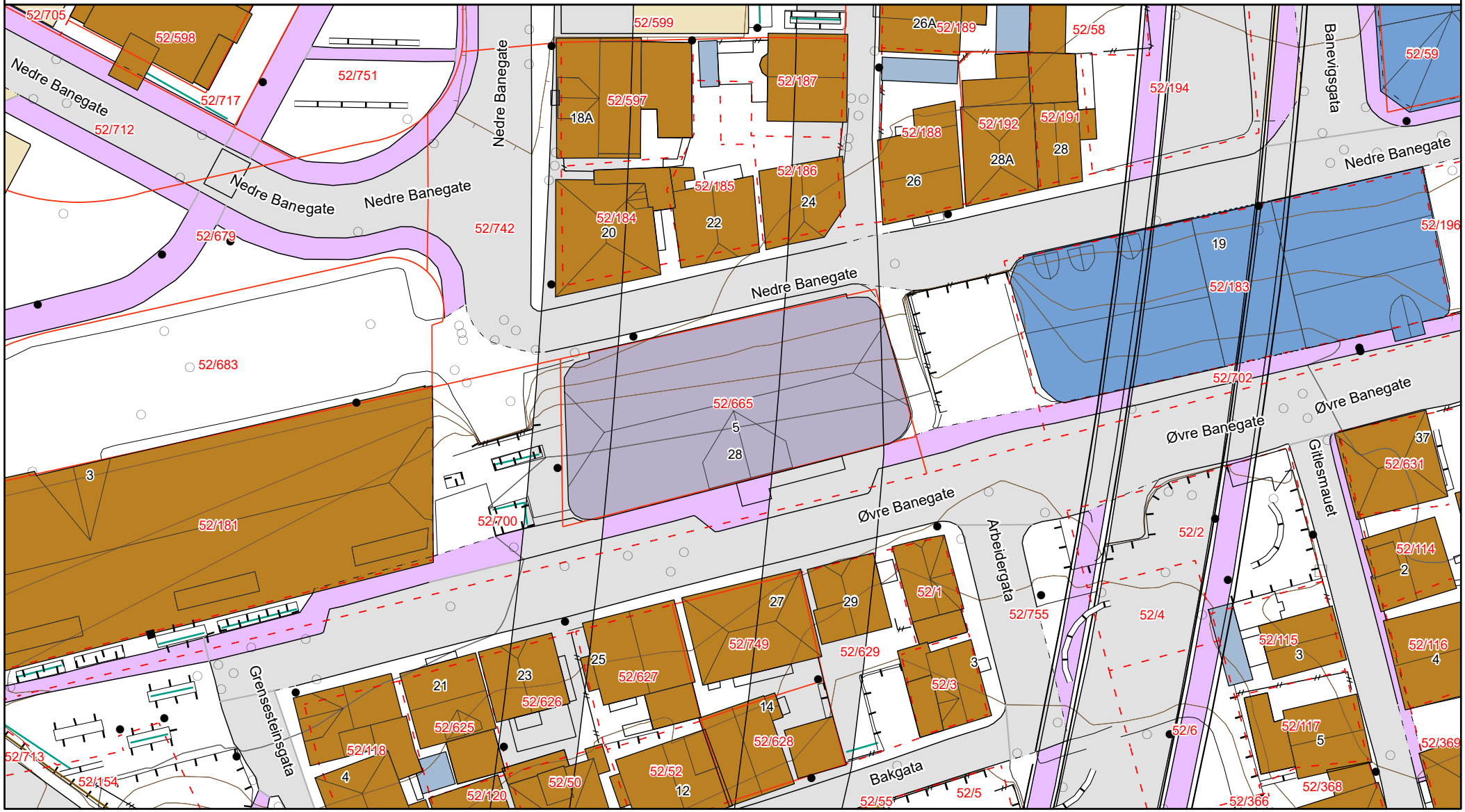
N



Oversiktskart

Adresse: **Øvre Banegate 28, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/52/665/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 492 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.02.2026



Matrikkelkart

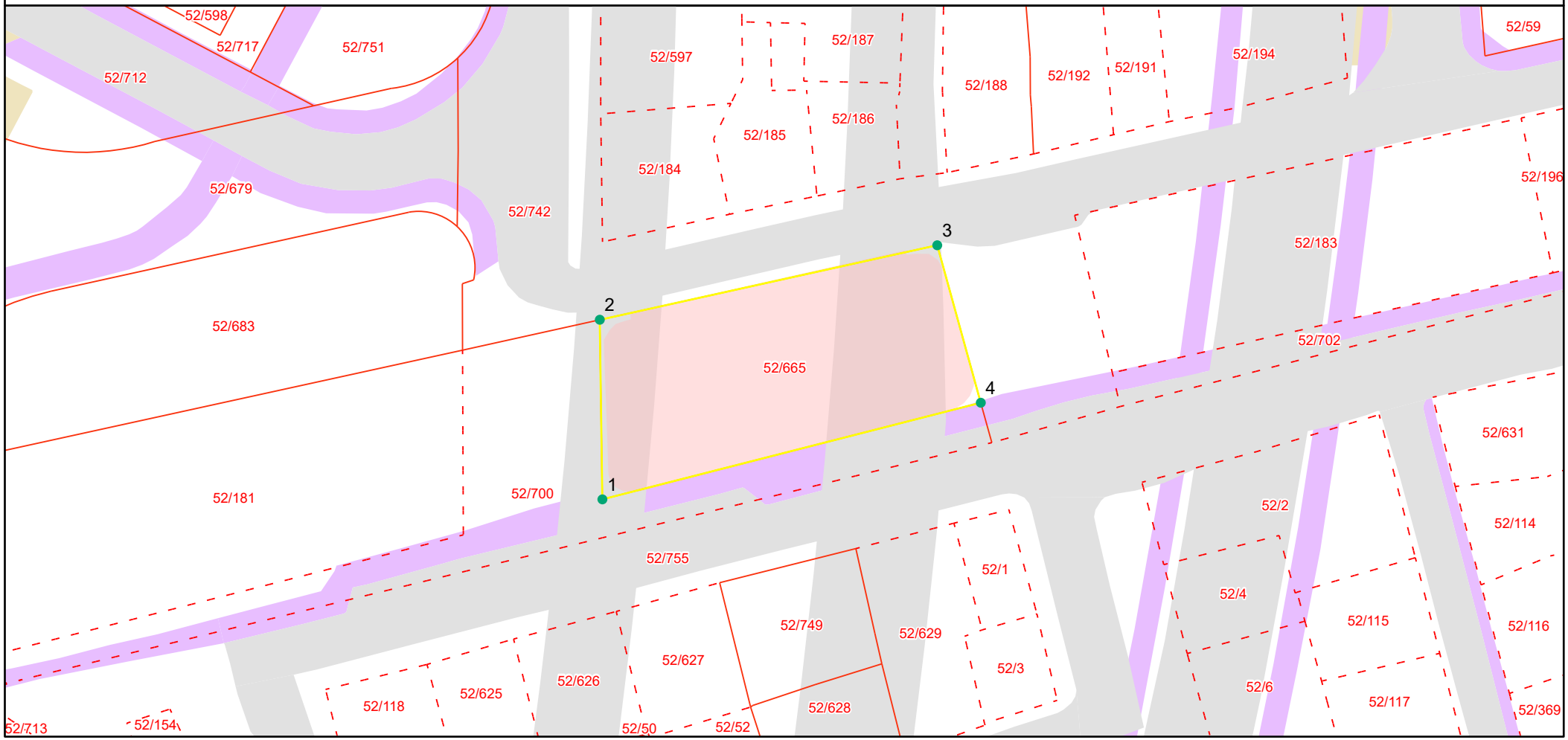
Adresse: **Øvre Banegate 28, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/52/665/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 492 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.02.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 492 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541341.8	313041.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.02	0
2	6541357.77	313041.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.8	0
3	6541364.39	313071.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.57	0
4	6541350.39	313074.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	34.81	0