

Æ

# Veritashammaren 19

4007 Stavanger • Stavanger kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Håkon Hovland**

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

[hah@eie.no](mailto:hah@eie.no)

EIE Stavanger RE



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter .....	82
Kort om oss .....	179

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Veritashammaren 19, 4007 Stavanger, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Gnr. 59 Bnr. 630 Snr. 49 i Stavanger kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 74 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 67 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19 kvm

## AREAL

Primærom: 67 kvm, Bruksareal: 74 kvm, BRA-i: 67 kvm, BRA-e: 7 kvm, TBA: 19 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

1988

## TOMT

Fellestomt 8576 kvm

## PRISANTYDNING

3 190 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jan Sturle Andersen Takstdato: 04.07.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 16 669,- pr. 26.06.24

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 26.06.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 190 000,- (Prisantydning)

kr 16 669,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 206 669,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 80 150,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 206 669,-))

kr 81 350,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 288 019,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 297 269,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 500,- pr. mnd.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 8 844 pr. år Dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

## EIER

Geostart Uk Limited

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

EIE Eiendomsmegling v/ Jr. Partner Håkon Hovland har gleden av å presentere Veritashammaren 19!

Dette er en spennende 3-roms leilighet med stort potensial og etterspurt beliggenhet. Leiligheten fremstår med moderniseringsbehov, her kan du sette ditt eget preg!

## Innhold:

1. etasje: Entré, Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken.

## Om boligen:

- Romslig plattning med betongheller på 19m2
- Store vindusflater for godt lysinnslipp
- Funksjonell planløsning og 2 soverom
- Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass
- Flislagt bad/vaskerom
- Fast parkering i garasjeanlegg med mulighet for el-bil lader
- Sentral og sentrumsnær beliggenhet

## Beliggenhet:

Stavanger sentrum ligger kun en 15 minutters kort spaser- eller sykkel tur unna, en flott tur langs kaien eller Bjergstedparken. Det er et godt kollektivtilbud fra Tastagata.

Velkommen til visning!

## **PARKERING**

Parkering i lukket garasjeanlegg med mulighet for el-bil lader. Stor gjesteparkering tilhørende sameiet.

Øvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

## **Beliggenhet**

### **BELIGGENHET**

Flott maritim beliggenhet ikke langt fra sjøen i Bjergsted. Stavanger sentrum ligger kun en kort spaser- eller sykkel tur unna, en flott tur langs kaien eller Bjergstedparken. Her bor du med nærhet til sjøen og samtidig nær byen.

Den daglige handelen kan du ta på Rema 1000 som ligger like i nærheten. Det er et godt kollektivtilbud fra Tastagata.

### **TOMT**

Fellestomt, 8576 kvm

### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### **SKOLE/BARNEHAGE**

Se forøvrig nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven med oversikt over nærmeste barnehager og skoler.

### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

### **FRITIDSTILBUD**

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Areal og fordeling pr. etasje:

1. etasje: BRA-i: 67

Følgende rom inngår i BRA-i:

1. etasje: Entré , Gang , Bad/vaskerom , 2 Soverom , Stue/kjøkken.

Bod i felles kjeller er inkludert som Bra-e.

### **BYGGEMÅTE**

Takstmanns beskrivelse av eiendommen:

Utvendig: Tak er tekket med betongtakstein. Takrenner, beslag og nedløp.

Yttervegger med betong og liggende trekledning. Saltak konstruksjon i tre.

Vinduer i tre med isolerglass fra 2014. Ytterdør i tre. Balkongdør i tre fra 2014. Utvendig platting med betongheller. Areal: 19m<sup>2</sup>.

Innvendig: Parkett på gulvoverflater. Malte veggoverflater. Malte takflater. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv. Etasjeskille i betong. Innvendig dører i tre og finer.

Våtrom: Bad/vaskerom med grunnstamme fra byggeåret. Vegger og gulv er fliselagt.

Innredning bestående av servant med blandebatteri, speil og badekar med dusjgarnityr.

Det er montert utslagsvask med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. VV. Bereder er installert i våtrommet. Det er 2 sluker. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken: Kjøkken av eldre dato. Frittstående hvitevarer. Mekanisk ventilasjon.

### **PRIMÆRROM**

Primærrom: 67 kvm

### **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 74 kvm

### **BODER**

Bod i kjeller på ca. 7 kvm.

## **Standard**

### **STANDARD**

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

Følgende bygningsselementer har fått TG2:

Utvendig:

-Vindu, bad: Det registreres fuktmerker/oppsvell i nedre vindusforing.

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tg 2 grunnet alder, noe slitasje og ujevnheter.

Innvendig:

-Overflater: Overflater er eldre og har slitasje rift og merker. Det er påvist fukt i gulv på kjøkken ved vask. TG2-TG3.

-Etasjeskiller: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken:

-Overflater og innredning: Tilstandsgrad er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Det er påvist fukt i deler av benkeskap og punktvis i gulv ved vask. TG2-TG3.

-Avtrekk: TG2 grunnet alder.

Tekniske installasjoner:

-Vannledninger: 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 påvist tegn til drypplekkasjer på tilkobling bereder. Påvist fukt i kjøkkenbenk og gulv ved kjøkkenvask.

-Avløpsrør: Det er påvist mindre drypplekkasje fra servant på bad. Irr registreres.

Utslagsvask har irr og tegn til drypplekkasjer.

-Varmtvannstank: Bereder har tegn til lekkasjer på tilkobling topp. Levetid er oppbrukt på bereder. Det er ikke montert fast tilkobling med egen bryter iht dagens krav. **tg2**

Følgende bygningselementer har fått TG3:

Våtrom:

-Bad//Vaskerom: Våtrommet (Badet) er bygget før 1997(Tek 97). (Grunnstamme/Belegg under fliser). Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv. ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å kontakte takstmann ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.09.1988.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 13.04.1988. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningsskyndiges

tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energekarakter F

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 8 844 pr. år Dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 3 500,- pr.mnd.

TV-pakke (Lyse Altibox), strøm i fellesarealer, renhold av fellesareal, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, honorar til forretningsførsel og revisjon, lønnskostnader, renter og avdrag på fellesgjeld m.m.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Annuitetslån på 4475000 pr 29.10.2018

Rente pr 01.09.2023 6,5 % - nominell flytende, nedbetaling over 6 år

Fellesgjeld/benyttet kreditt/saldo pr. 26.06.2024 : Kr 1.344.481,12,-.

Andel etter eierbrøk 1/84: kr. 16.669,-.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

KLP Polisenummer: 497983

#### **FORMUESVERDI**

Ligningsverdi for denne eiendommen foreligger ikke. Utgjør normalt 25% av boligens verdi for primærbolig, og 80% av boligens verdi for sekundærbolig (for ligningsåret 2016).

#### **SAMEIE**

Sameie: Sameiet Kalhammaren Sør Felt A, Orgnr: 992745320

## FORRETNINGSFØRER

Resultat 24 AS

## STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør fra byggeåret.

Avløpsrør i plast.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Ventiler i yttervegger og vinduer.

Bereder fra 2004.

### DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt etter retningslinjer gitt gjennom vedtekter/husordensregler.

Utdrag fra vedtekter datert 27.03.2023:

"§ 12

Det er forbudt å holde katter, hunder og større kjæledyr i sameiet. Dette gjelder ikke de kjæledyr som var i seksjonseiernes eie per 27. april 2000, forutsatt at de aktuelle seksjonseierne hadde sin bopel i sameiet per denne dato.

Forbudet gjelder heller ikke mindre kjæledyr som fugler, marsvin, hamster og liknende.

Slike kjæledyr skal holdes i leilighetene, idet det ikke er tillatt å la dem oppholde seg på fellesområder. Dette gjelder også de kjæledyr som omtales i unntaket over."

### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger dersom annet ikke er opplyst.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde

som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/ salgsoppgave med vedlegg.

Salgsoppgaven er gjennomgått og godkjent av selger.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad datert 26.06.24 For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Fra grunnbok:

Andel i realsameie

0/905605-1/102 Opprettelse av realsameie

Denne matrikkelenhet har andel i:

Knr:1103 Gnr:59 Bnr:1879 1/84

1986/16338-1/102 Erklæring/avtale  
Tinglyst: 08.09.1986  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: 1103-59/630  
Gjelder denne registerenheten med flere

1988/19289-2/102 Erklæring/avtale  
Tinglyst: 30.09.1988  
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.  
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.

1988/11373-80/102 Seksjonering  
Tinglyst: 07.06.1988  
opprettet seksjoner:  
snr: 49  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 66/5418  
EIENDOMMEN ER OPPDEL I 84 SEKSJONER

#### UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Utdrag fra sameievedtekter revidert 27.03.2023:

"AirB&B/Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn, mobil evt. mail (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 19.03.2012. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholds prosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister samt oppdatering av evt callinganlegg/ringeanlegg med nye navnelapper/display informasjon, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (pr 19.03.2012 kr 500,-)".

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Stavanger kommune.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til

bygningen.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kommuneplaner:  
ID: KP 2023-2040  
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2040  
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 11/11/2022  
Kparealformal 1110: Boligbebyggelse

Reguleringsplaner:  
PlanID: 956  
Navn: KALHAMMAREN SØR  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 23.04.1982  
Bestemmelser: 956, Retningslinjer for Trehusbyen

PlanID: 1575  
Navn: Bjergsted musikksenter og parkområde  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 29.09.1997

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):  
PlanID: 2730  
Navn: Bjergsted havnefront  
Status: Planlegging igangsatt  
Plantype: Detaljregulering

Uttalelse fra Iqbal Mohammad i Stavanger kommune vedr.  
PlanID: 2730: "Arbeidet med plan 2730 ble igangsatt i 2020, men er nå stilt i bero.

Formålet med plan 2730 er å tilrettelegge for denne kaien samt for hotell, kontor og offentlig/privat tjenesteyting på arealet på innsiden av kaien. Detaljplanen skal reguleres med tilhørende adkomst, uteområde, parkering og andre funksjoner. Det legges opp til at noe av område vist som framtidig grønnstruktur i sentrumsplanen, benyttes til byggeformål."

#### Kjøpsvilkår

##### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

##### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 190 000,- (Prisantydning)  
kr 16 669,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 206 669,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:



kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
kr 80 150,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 206 669,-))

-----  
kr 81 350,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 288 019,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 297 269,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.14 900)  
Visningshonorar (Kr.2 900)  
Fotograf (Kr.7 900)  
Tilstandsrapport (Kr.8 250)  
Markedspakke Premium (Kr.22 900)  
Oppgjør (Kr.6 900)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 206 669,-) (Kr.50 000)  
Tilrettelegging (Kr.5 900)  
Totalt kr. (Kr.119 650)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

54-24-0258

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges

tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## **Megler**

### **AVDELING**

Rogaland Eiendomsmegling AS  
EIE Stavanger RE  
Org. nr: 991089888  
Niels Juels gate 50  
4008 Stavanger

Tlf: 51 90 57 00

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner Håkon Hovland

**SAKSBEHANDLERE**

Håkon Hovland

EIE Stavanger RE

Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner

Mob: 95 02 71 28 / E-post: hah@eie.no

# DITT NYE HJEM?









19







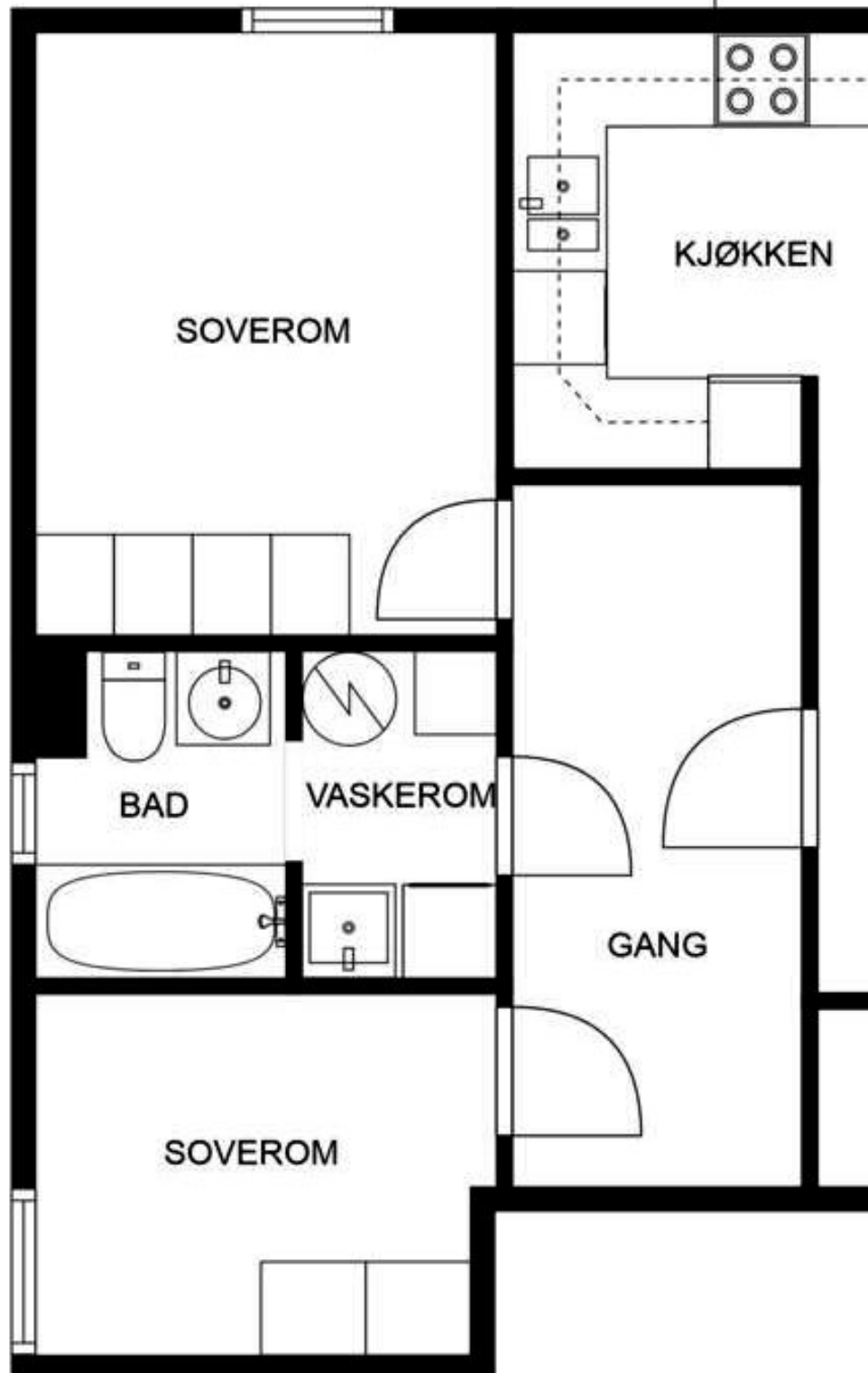




# 1. ETA



SJE

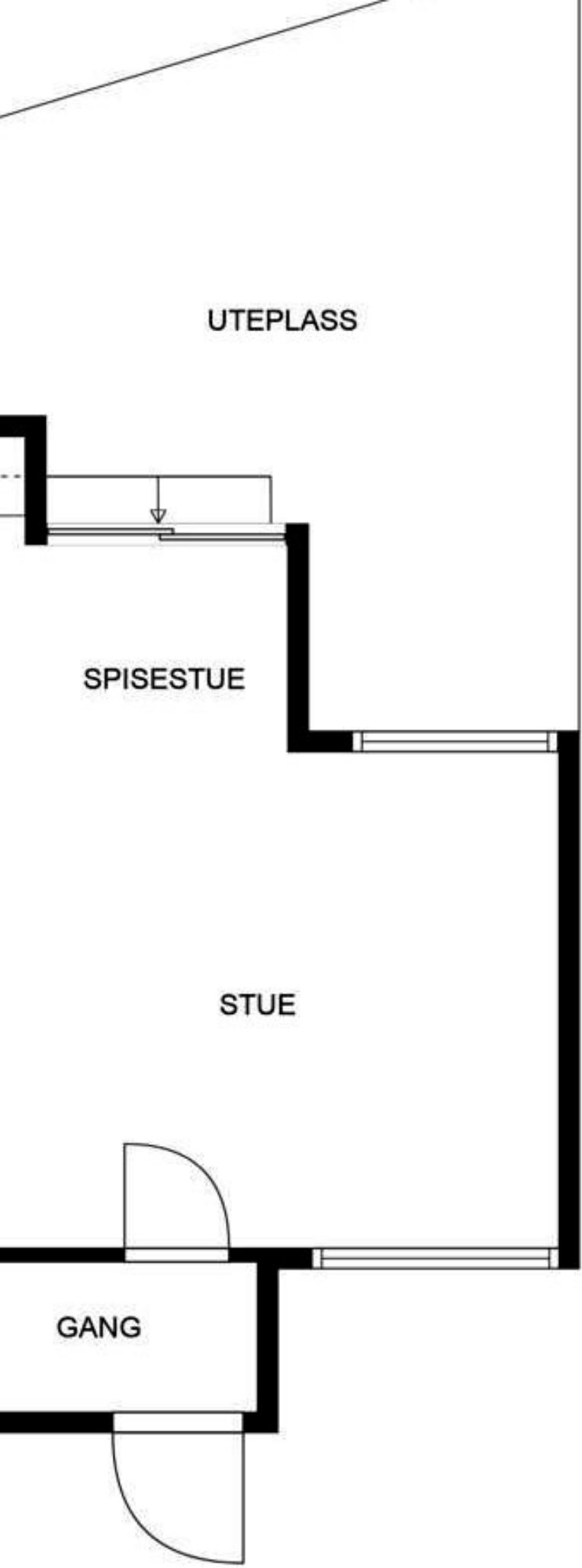


UTEPLASS

SPISESTUE

STUE

GANG



VELKOMMI

EN HJEM













































































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)























# UTEOM

# RÅDE

































1,8 m



















# NÆROM

IRÅDE



















# INFORMASJON & DOKUMENTER





# Tilstandsrapport

📍 Veritashammaren 19, 4007 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

# gnr. 59, bnr. 630, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.07.2024

Rapportdato: 04.07.2024

Oppdragsnr.: 20410-1324

Referansenummer: KV5314

Autorisert foretak: Taksering SørVest AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sturle Andersen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksering SørVest AS

### Rapportansvarlig

Jan Sturle Andersen

Uavhengig Takstingeniør

sturle@takseringas.no

471 56 767





# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetsbygg med byggeår fra 1988.  
Hovedsaklig originale bygningskomponenter.  
Det må regnes med utskiftninger og vedlikehold på overflater og bygningskomponenter av eldre dato.

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

## **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988**

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med betongtakstein.  
Takrenner, beslag og nedløp.  
Yttervegger med betong og liggende trekledning.  
Saltak konstruksjon i tre.  
Vinduer i tre med isolerglass fra 2014.  
Ytterdør i tre.  
Balkongdør i tre fra 2014.  
Utvendig platting med betongheller.  
Areal: 19m<sup>2</sup>

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvoverflater.  
Malte veggoverflater.  
Malte takflater.  
Interreserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.  
Etasjeskille i betong.  
Innvendig dører i tre og finer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med grunnstamme fra byggeåret.  
Vegger og gulv er fliselagt.  
Innredning bestående av servant med blandebatteri, speil og badekar med dusjgarnityr.  
Det er montert utslagsvask med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.  
VV.Bereder er installert i våtrommet.  
Det er 2 sluker.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av eldre dato.  
Frittstående hvitevarer.  
Mekanisk ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeåret.  
Avløpsrør i plast.  
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.  
Ventiler i yttervegger og vinduer.  
Bereder fra 2004.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

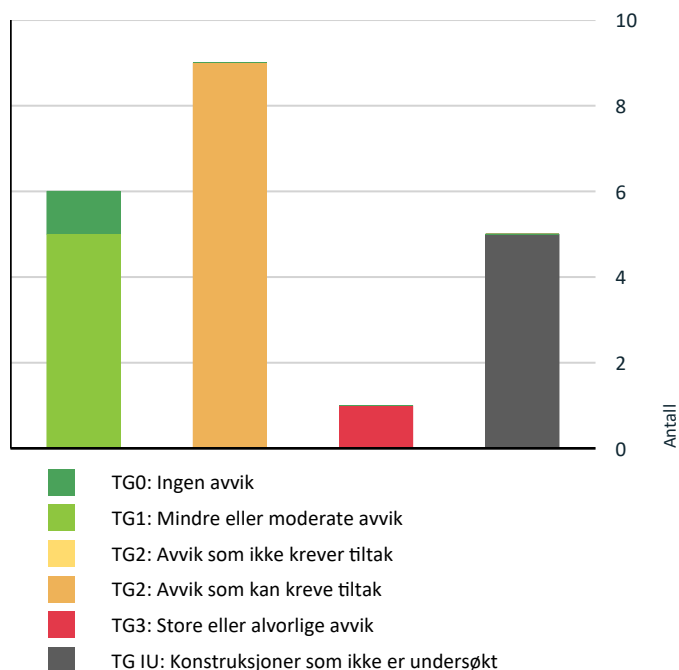
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

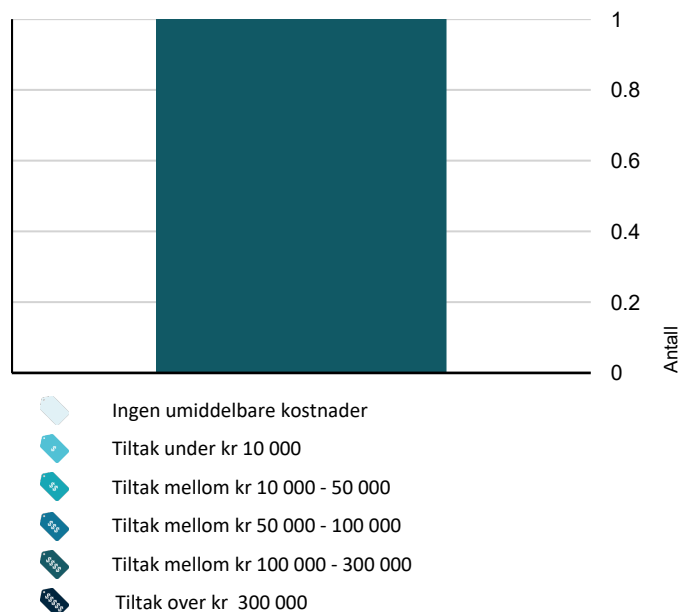
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Vindu bad. [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1988

**Kommentar**  
Iht eiendomsverdi.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak er tekket med betongtakstein.

### **Nedløp og beslag**

Takrenner, beslag og nedløp.

### **Veggkonstruksjon**

Yttervegger med betong og liggende trekledning.

### **Takkonstruksjon/Loft**

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak konstruksjon i tre.

### **Vinduer**

Vinduer i tre med isolerglass fra 2014.  
Enkelte merker registreres.

Normal slitasje iht alder.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vindu bad.

Vindu på bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker/oppsvell i nedre vindusforing.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskiftning av nedre foring anbefales.



## TG 1 Dører

Ytterdør i tre.

Balkongdør i tre fra 2014.

Normal slitasje.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig platting med betongheller.

Areal: 19m<sup>2</sup>

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg 2 grunnet alder, noe slitasje og ujevnheter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering etter ønske/behov.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Parkett på gulvoverflater.  
Malte veggoverflater.  
Malte takflater.

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

#### Vurdering av avvik:

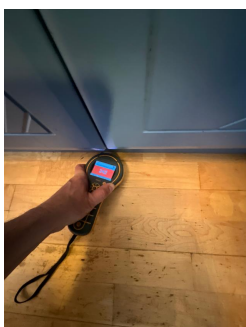
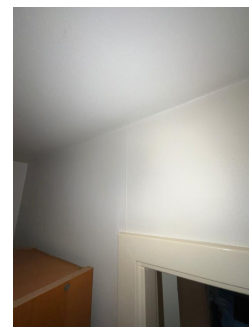
- Det er avvik:

Overflater er eldre og har slitasje rift og merker.  
Det er påvist fukt i gulv på kjøkken ved vask. TG2-TG3

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll vedrørende fukt i gulv ved kjøkkenvask må påregnes og utbedres.  
Overflater har behov for oppgraderinger.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

# Tilstandsrapport

Det ble målt høydeforskjeller på 28mm i kontrollerte rom.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer.  
Normal slitasje iht alder.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Bad/vaskerom med grunnstamme fra byggeåret.

Vegger og gulv er fliselagt.

Innredning bestående av servant med blandebatteri, speil og badekar med dusjgarnityr.

Det er montert utslagsvask med blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

VV.Bereder er installert.

Det er 2 sluker i våtrommet.

Det registreres fall til sluker fra terskel. Fall tilfredstiller ikke dagens krav. Motfall registreres fra sluk badekar til yttervegg/toalett.

Drypp lekkasje fra røropplegg til servant og tegn til drypplekkasje fra vv-bereder ble påvist. Krakelering i servant. Sprikk i flis og slitasje i fuger. Vindu har fuktmerker i karm.

Hovedvannsledning/rørføring i gulv har ikke synlig membran/mansjett.

Bad/vaskerom er i daglig bruk.

Våtrommet (Badet) er bygget før 1997(Tek 97). (Grunnstamme/Belegg under fliser)

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og

derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av

den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for

følgeskader ved en evt lekkasje.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det anbefales nærmere kontroll og lokale utbedringer av drypplekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

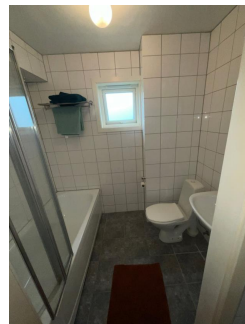
- Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1U Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet av eldre dato.  
Frittstående hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

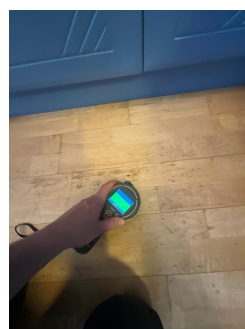
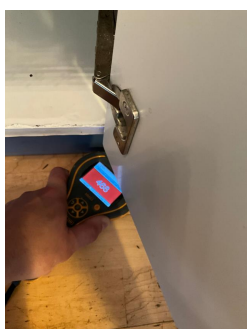
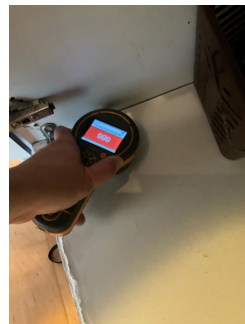
Tilstandsgrad er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.  
Det er påvist fukt i deler av benkeskap og punktvis i gulv ved vask. TG2-TG3

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak vedrørende fukt i benkeskap og gulv.  
Vannstopper og komfyrvakt anbefales installert iht dagens krav.  
Oppgraderinger anbefales.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning anbefales i tiden som kommer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er 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 påvist tegn til drypplekkasjer på tilkobling bereder. Påvist fukt i kjøkkenbenk og gulv ved kjøkkenvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll og utbedringer.

Lokale utbedringer bør foretas før eventuell midlertidig bruk.

Ved oppgradering av bad/vaskerom anbefales montering av rør i rør system.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre drypplekkasje fra servant på bad. Irr registreres. Utslagsvask har irr og tegn til drypplekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger. Lokale utbedringer bør foretas før eventuell midlertidig bruk.

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom. Ventilert i yttervegger og vinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2004.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder har tegn til lekkasjer på tilkobling topp. Levetid er oppbrukt på bereder. Det er ikke montert fast tilkobling med egen bryter iht dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ny bereder.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

## Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



## TEG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

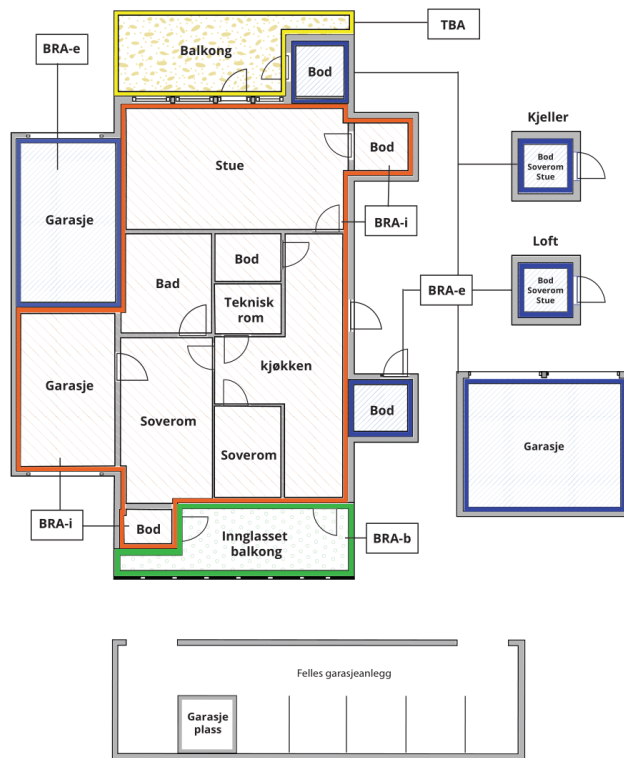
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		7		7			7
1. Etasje	67			67	19		67
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>7</b>			<b>19</b>		<b>74</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Entré , Gang , Bad/vaskerom , 2 Soverom , Stue/kjøkken		

### Kommentar

Bod i felles kjeller er inkludert som Bra-e

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2024	Jan Sturle Andersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	630	0	49	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Veritashammaren 19

### Hjemmelshaver

Geostart Uk Limited

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	4	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KV5314>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Rogaland Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	54240258
Adresse	Veritashammaren 19		
Postnr.	4007	Sted	Stavanger
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Kollektiv forsikring tegnet av Sameiet	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Geostart Uk Limited

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar



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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Problemer med vanninntrenging i fellesgarasjen ble behandlet for rundt 10 år tilbake.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Detaljer med Sameiet-utvalge

Utvendig tilstand jevnlig overvåket og vedlikeholdt av Sameiet-utvalget.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

En rekke beboere har fått installert elbilladere i garasjeområdet. Dette er enkelt å ordne med Sameiet

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Veldig usannsynlig

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja  Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Alle kjellere i borettslagskomplekset er nylig utstyrt med avsugsanlegg som en forholdsregel mot mulig radoninntrenging

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Rottefeller kan sees rundt uteområdet som et forebyggende tiltak mot angrep

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### **TILLEGSKOMMENTAR**

Alle spørsmål om kollektivt vedlikehold behandles av sameiet-utvalget. Komiteen er svært aktive og har holdt eiendommen til høy standard gjennom hele perioden.

Bredbånd og strøm leveres av Lyse etter tariffavtale. Bredbåndsavgiften er inkludert i den månedlige sameietvedlikeholdsavgiften. Den elektriske ladningen er det ikke. Dette måles og belastes hver leilighetseier ved bruk.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

EIE STAVANGER RE  
NIELS JUELS GATE 50  
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 54-24-0258 (Håkon Hovland)  
Vår referanse: 3521489/24371128  
Bestilling: C3 2024-06-27 (2) 64

Dato  
27.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
11373	102	7.6.1988	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1103 STAVANGER	59	630	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





DAGBOK FØET  
07.06.88. 11373  
BYFOGDEN I  
STAVANGER

Begjæring om tinglysning  
av oppdeling i eierseksjoner

Stavanger Kommune  
BYGNINGSETATENE  
13 APR. 1988  
Jnr. 1334 A. 511

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysningsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Bergen Bank a/s Eiendomsavd.	Postboks 790, 4001 Stvg	638466

1. Eiendom	Gnr. 59	Bnr. 630	Fnr. A	Kommune Stavanger
2. Hjemmels- haver	Navn Stavanger Kommune			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1963 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) <input type="checkbox"/> fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 26. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetilatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	<p>Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).</p>			

Figd. seksjonsnr. kan tildeles: 1-30

Oppmålingsjefen i Stavanger 21/5.88.

Olav Skjerve e. f.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 5418	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 5418
1	2	3	1	2	3
1	B	66	21	B	66
2	B	68	22	B	68
3	B	66	23	B	59
4	B	68	24	B	60
5	B	59 <i>-68</i>	25	B	66
6	B	60	26	B	68
7	B	66	27	B	66
8	B	68	28	B	68
9	B	66	29	B	59
10	B	68	30	B	60
11	B	59	31	B	66
12	B	60	32	B	68
13	B	66	33	B	66
14	B	68	34	B	68
15	B	66	35	B	59
16	B	68	36	B	60
17	B	59	37	B	66
18	B	60	38	B	68
19	B	66	39	B	66
20	B	68	40	B	68

Sum teller skal stemme med nevner	Sum teller skal stemme med nevner
-----------------------------------	-----------------------------------

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 (ifl. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato 25/3-88	Hjemmelshaver(n)els underskrift STAVANGER KOMMUNE <i>Eivind H. Hansen</i>
Sted	ordfører <i>fung.</i> rådmann

Tinglysingsstempel





**Begjæring om tinglysing  
 av oppdeling i eierseksjoner**

 Stavanger Kommune  
 BYGNINGSETATENE

**13 APR. 1988**

Nr. 1334 A. 5/1

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
 tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
 være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

**Dokumentet returneres til:**

Navn	Adresse	Telefon
Bergen Bank a/s Eiendomsavd.	Postboks 790	638466

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	Kalhammerv. 15 A			Stavanger
	59	630		
2. Hjemmels- haver	Navn			Fødselsnummer
	Stavanger Kommune			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <input type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</li> <li><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</li> <li>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)                         <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</li> </ul> </li> <li>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</li> <li>eller</li> <li><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</li> <li>eller</li> <li><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen</li> <li>eller</li> <li><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</li> </ul> Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Kartverket  
 Oppmålingsseksjonen i Stavanger  
 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = |  | Snr. | Formål | Brøk med nevner = |  |
|------|--------|-------------------|--|------|--------|-------------------|--|
|      |        | 5418              |  |      |        | 5418              |  |
| 1    | 2      | 3                 |  | 1    | 2      | 3                 |  |
| 41   | B      | 59                |  | 61   | B      | 66                |  |
| 42   | B      | 60                |  | 62   | B      | 68                |  |
| 43   | B      | 66                |  | 63   | B      | 66                |  |
| 44   | B      | 68                |  | 64   | B      | 68                |  |
| 45   | B      | 66                |  | 65   | B      | 59                |  |
| 46   | B      | 68                |  | 66   | B      | 60                |  |
| 47   | B      | 59                |  | 67   | B      | 66                |  |
| 48   | B      | 60                |  | 68   | B      | 68                |  |
| 49   | B      | 66                |  | 69   | B      | 66                |  |
| 50   | B      | 68                |  | 70   | B      | 68                |  |
| 51   | B      | 66                |  | 71   | B      | 59                |  |
| 52   | B      | 68                |  | 72   | B      | 60                |  |
| 53   | B      | 59                |  | 73   | B      | 66                |  |
| 54   | B      | 60                |  | 74   | B      | 68                |  |
| 55   | B      | 66                |  | 75   | B      | 66                |  |
| 56   | B      | 68                |  | 76   | B      | 68                |  |
| 57   | B      | 66                |  | 77   | B      | 59                |  |
| 58   | B      | 68                |  | 78   | B      | 60                |  |
| 59   | B      | 59                |  | 79   | B      | 66                |  |
| 60   | B      | 60                |  | 80   | B      | 68                |  |

 Sum teller  
 skal stemme med nevner

 Sum teller  
 skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk  
 (jfr. 5 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

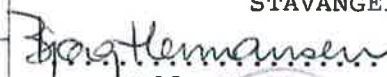
**7. Supplerende tekst**

 Dato **25/3-88**

Hjemmelshaver (ne)s underskrift

STAVANGER KOMMUNE

Sted

  
 brdfører

  
 rådmann

Tinglysingsstempel



**Begjæring om tinglysing  
 av oppdeling i eierseksjoner**

 Stavanger Kommune  
 BYGNINGSSETATENE  
 13 APR. 1988  
 Jnr. 1334 n. 5/1

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
 tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
 være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

**Dokumentet returneres til:**

| Navn                         | Adresse                  | Telefon |
|------------------------------|--------------------------|---------|
| Bergen Bank a/s eiendomsavd. | Postboks 790, 4001 Stvgr | 638466  |

|   |  |          |      |                   |
|---|--|----------|------|-------------------|
| <b>1. Eiendom</b>   | Gnr. Kalhammerv. 15 A<br>59  | Bnr. 630 | Fnr. | Kommune Stavanger |
| <b>2. Hjemmels-<br/>haver</b>   | Navn Stavanger Kommune   |          |      | Fødselsnummer     |
| <b>3. Begjæring</b>   | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).  |          |      |                   |
| <b>4. Egen-<br/>erklæring</b><br>om oppfyllelse<br>av lovens krav<br>(§ 7 i.f.) | <p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttræden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal<br/>eller<br/><input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller<br/><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br/>eller<br/><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen<br/>eller<br/><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p> |          |      |                   |
| <b>5. Tegninger<br/>m. v.</b>   | <b>Vedlegg:</b> Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-<br>enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7<br>annet ledd).  |          |      |                   |

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet

 Figd. seksjonsnr. kan tildeles:  
 Kalhammerv. 15 A  
 s.nr. 01-02-03-04-05  
 i/m Oppmålingsstjerne i Stavanger 21/5.88.  
 e. f.



**6. Fordelingsliste**

| Brøk med nevner = |        |      | Brøk med nevner = |        |      |
|-------------------|--------|------|-------------------|--------|------|
| Snr.              | Formål | 5418 | Snr.              | Formål | 5418 |
| 1                 | 2      | 3    | 1                 | 2      | 3    |
| 8 1               | B      | 66   | 21                |        |      |
| 8 2               | B      | 68   | 22                |        |      |
| 8 3               | B      | 59   | 23                |        |      |
| 8 4               | B      | 60   | 24                |        |      |
| 5                 |        |      | 25                |        |      |
| 6                 |        |      | 26                |        |      |
| 7                 |        |      | 27                |        |      |
| 8                 |        |      | 28                |        |      |
| 9                 |        |      | 29                |        |      |
| 10                |        |      | 30                |        |      |
| 11                |        |      | 31                |        |      |
| 12                |        |      | 32                |        |      |
| 13                |        |      | 33                |        |      |
| 14                |        |      | 34                |        |      |
| 15                |        |      | 35                |        |      |
| 16                |        |      | 36                |        |      |
| 17                |        |      | 37                |        |      |
| 18                |        |      | 38                |        |      |
| 19                |        |      | 39                |        |      |
| 20                |        |      | 40                |        |      |

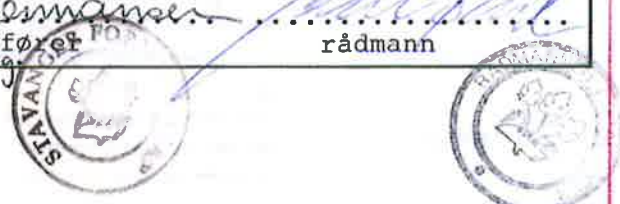
|                                   |      |                                   |
|-----------------------------------|------|-----------------------------------|
| Sum teller skal stemme med nevner | 5418 | Sum teller skal stemme med nevner |
|-----------------------------------|------|-----------------------------------|

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 (jfr. 5 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

|      |         |                                |                   |
|------|---------|--------------------------------|-------------------|
| Dato | 25/3-88 | Hjemmelshaver(ne)s underskrift | STAVANGER KOMMUNE |
| Sted |         | <i>Bjørn Helleman</i>          | ordfører          |
|      |         | <i>[Signature]</i>             | rådmann           |

Tinglysingsstempel



Side 1.

Slavanger Kommune  
 BYGNINGSETATENE  
**13 APR. 1988**  
 Jnr. 1334 A. 51/

Leil 1A = seksjonsnr:

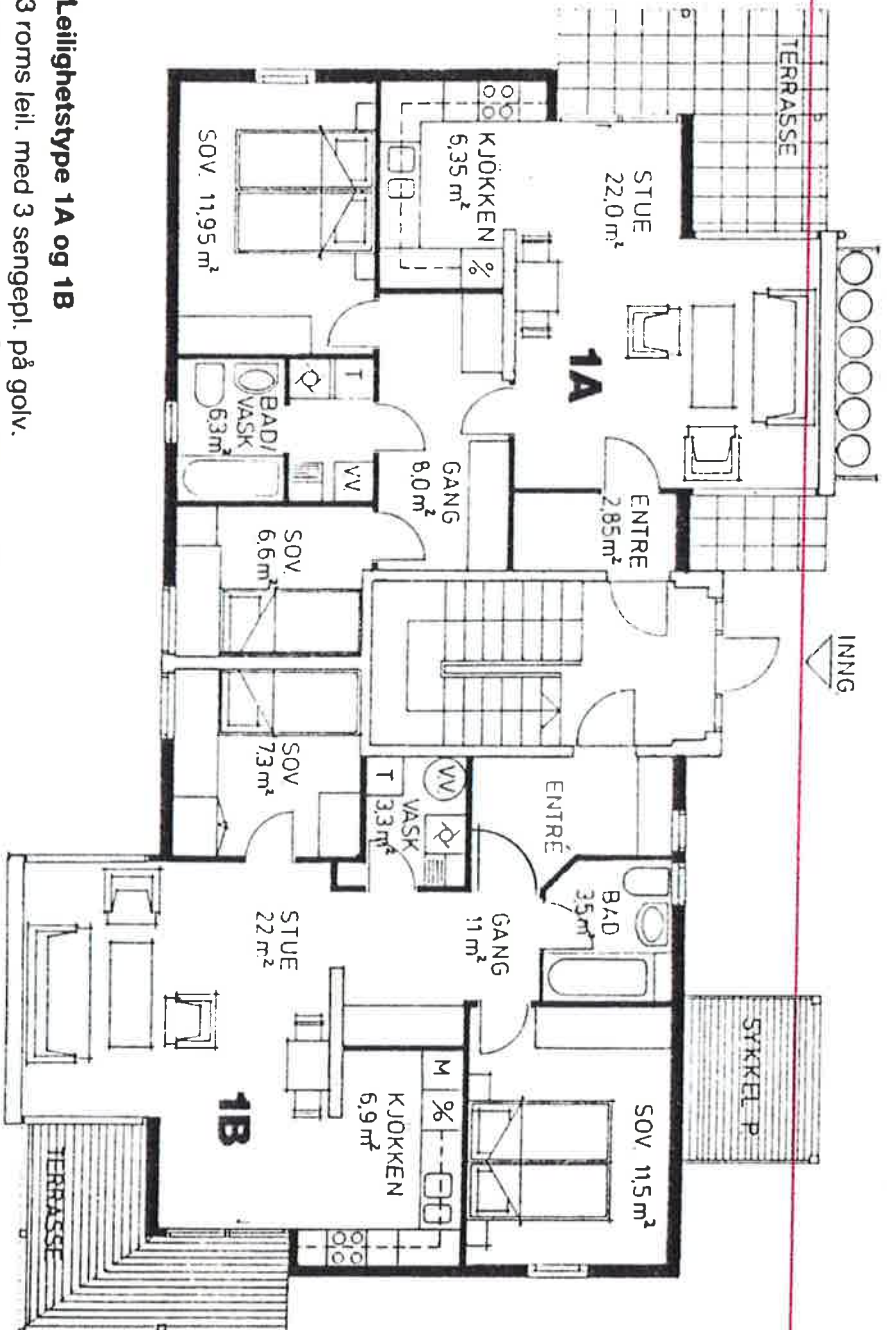
- 1
- 7
- 37
- 43
- 49
- 55
- 61
- 67
- 73
- 79

BOSSPANN

INNG

Leil 1B = seksjonsnr:

- 2
- 8
- 38
- 44
- 50
- 56
- 62
- 68
- 74
- 80



**Leilighetstype 1A og 1B**

3 roms leil. med 3 sengepl. på golv.

Bruttoareal: type 1A 93,5 m<sup>2</sup>, type 1B 95,0 m<sup>2</sup>.

Hustype C er speilvendt av type A.

Målestokk 1: 100

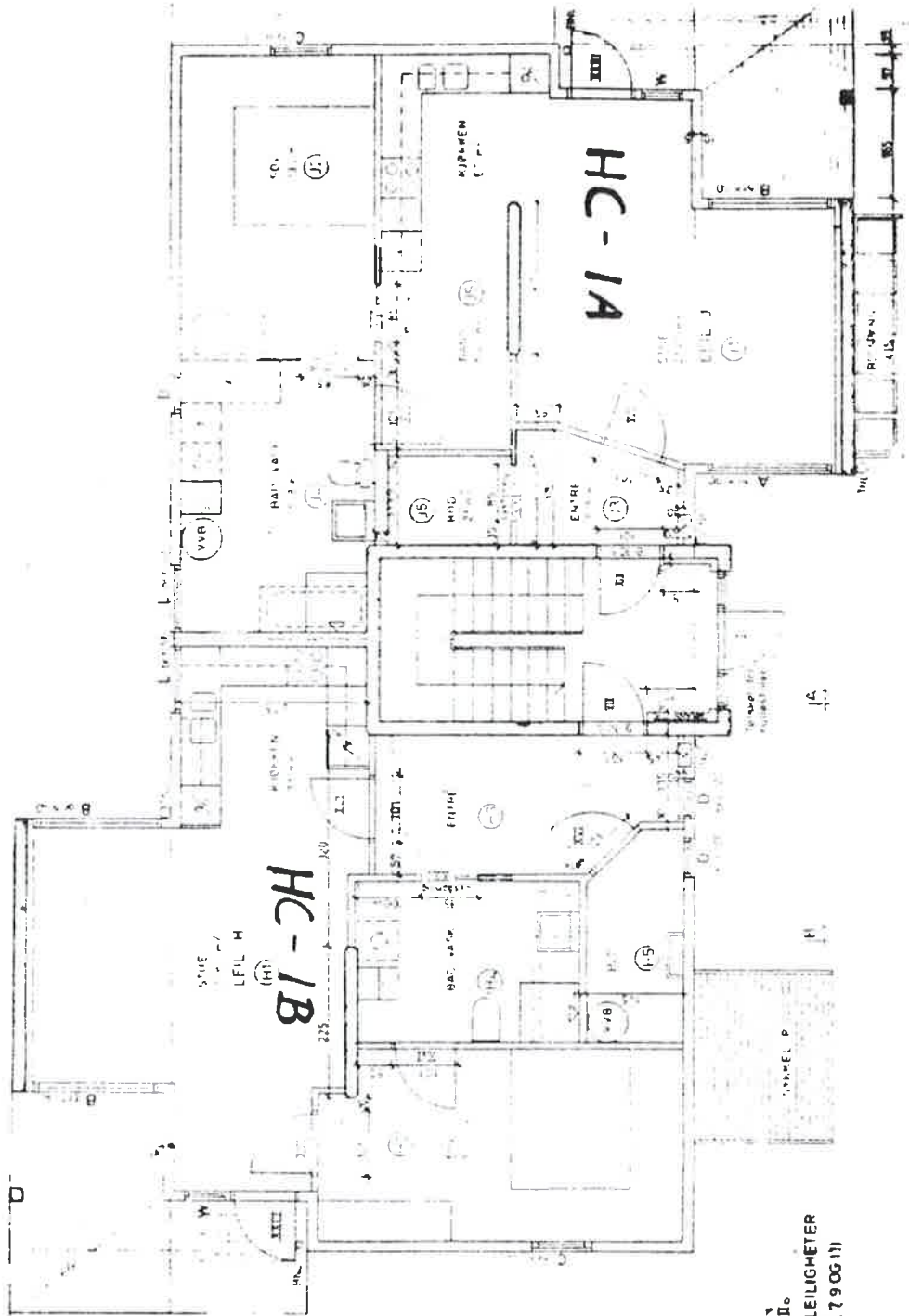
**Plan 1. etg.  
 Hustype A og B**





Side 2

PLAN 1. ETG  
HUS NR. 5, 7, 9 OG 11. HANDYKAPTE LEILIGHETER



0. B.T. Nr.  
(HANDICAPLEILIGHETER  
HUS NR 5, 7 OG 11)

LEIL. HC-1A = 5. nr 13, 19, 25, 31

LEIL. HC-1B = 5. nr 14, 20, 26, 32

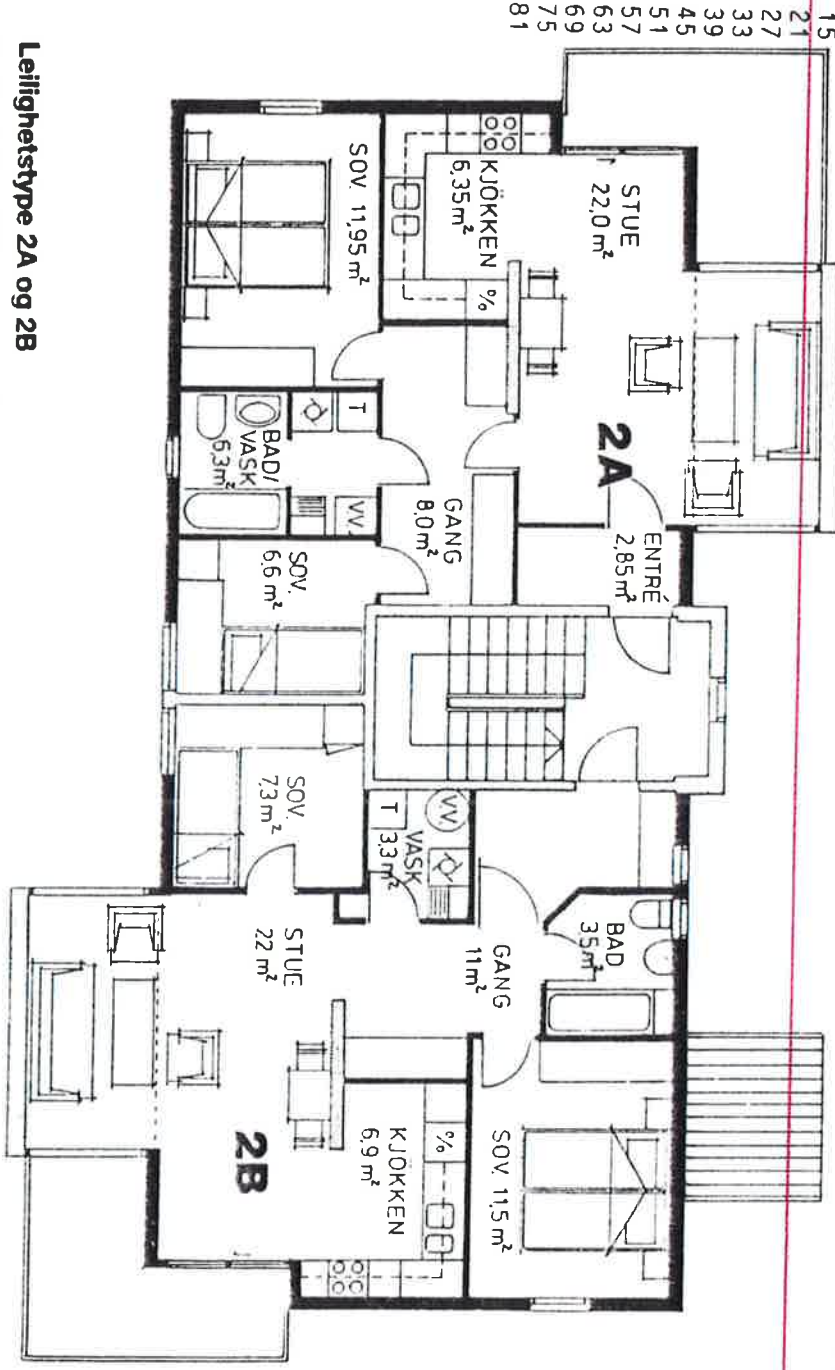
Slanger kommune  
BYGNINGSSETTENE  
13 APR. 1988  
Jnr. 1334A 511



Side 3

Stavanger Kommune  
BYGNINGSETATENE  
13 APR. 1988  
Jnr. 1334 A 511

Leil. 2A = seksjonsnr:  
3  
9  
15

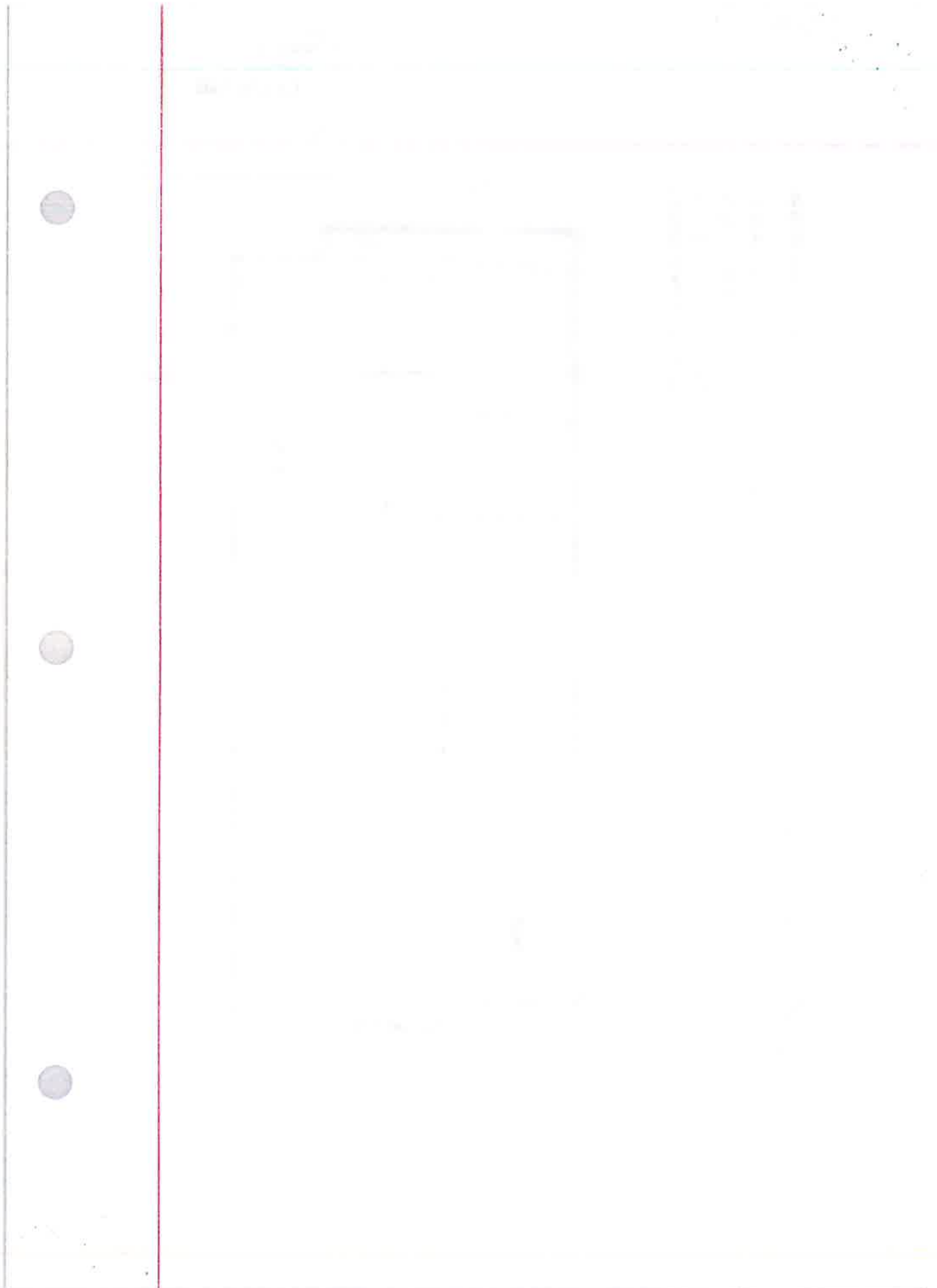


Leil. 2B = seksjonsnr:  
4  
10  
16  
22  
28  
34  
40  
46  
52  
58  
64  
70  
76  
82

**Leilighetstype 2A og 2B**  
3-romsleil. med 3 sengepl. på golv.  
Bruttoareal: type 2A 93,5 m<sup>2</sup>, type 2B 95,0 m<sup>2</sup>.  
Hustype C er en speilvendning av type A.  
Målestokk 1: 100

**Plan 2. etg.**  
**Hustype A og B**





side 4

Leil 3A = seksjonsnr:

5

11

17

23

29

35

41

47

53

59

65

71

77

83

Leil 1 = seksjonsnr:

6

12

18

24

30

36

42

48

54

60

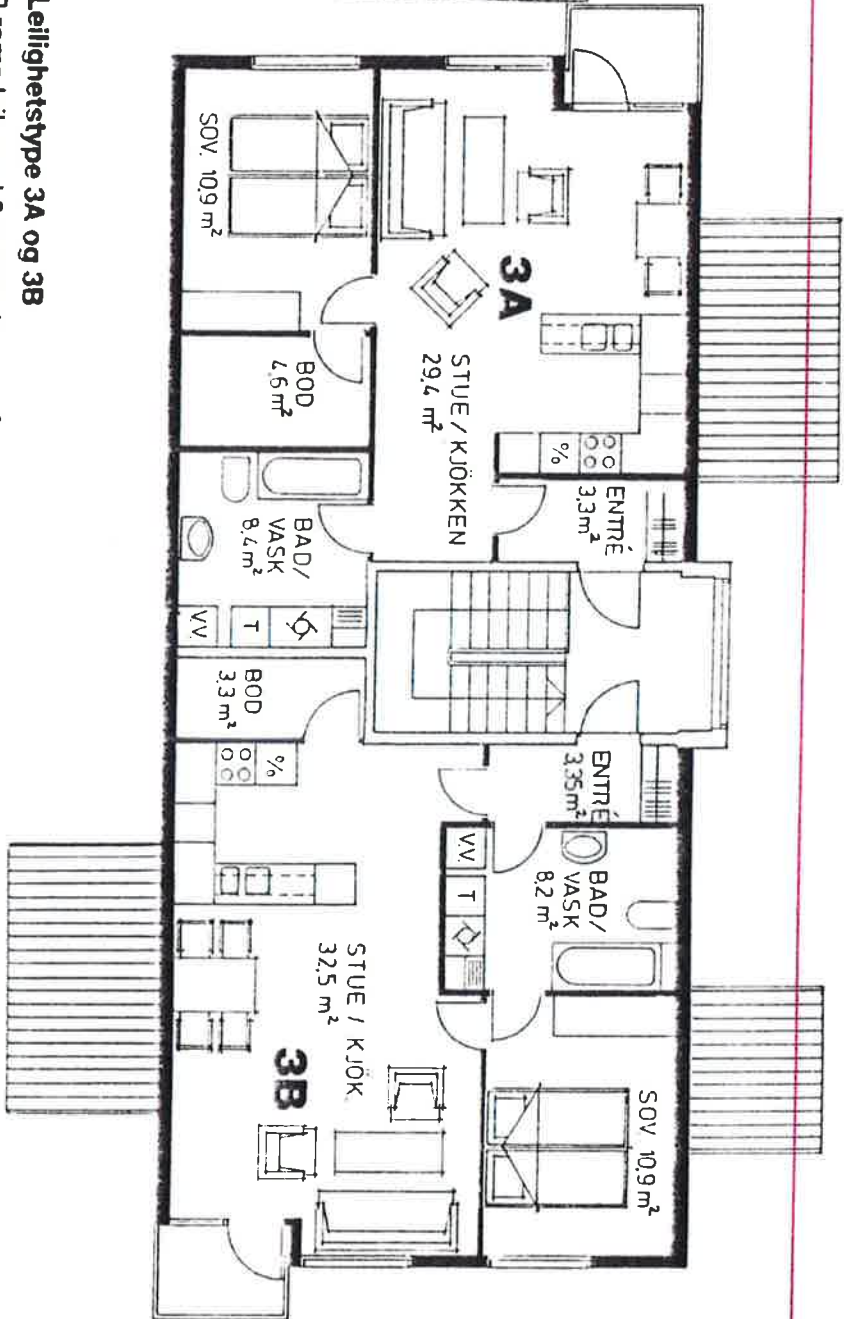
66

72

78

84

Stavanger Kommune  
BYGNINGSSETATENE  
13 APR. 1988  
Jnr. 1334 A. 511



**Leilighetstype 3A og 3B**

2 roms leil. med 2 sengeplasser på golv.

Brutto areal: type 3A 84,0 m², type 3B 85,5 m².

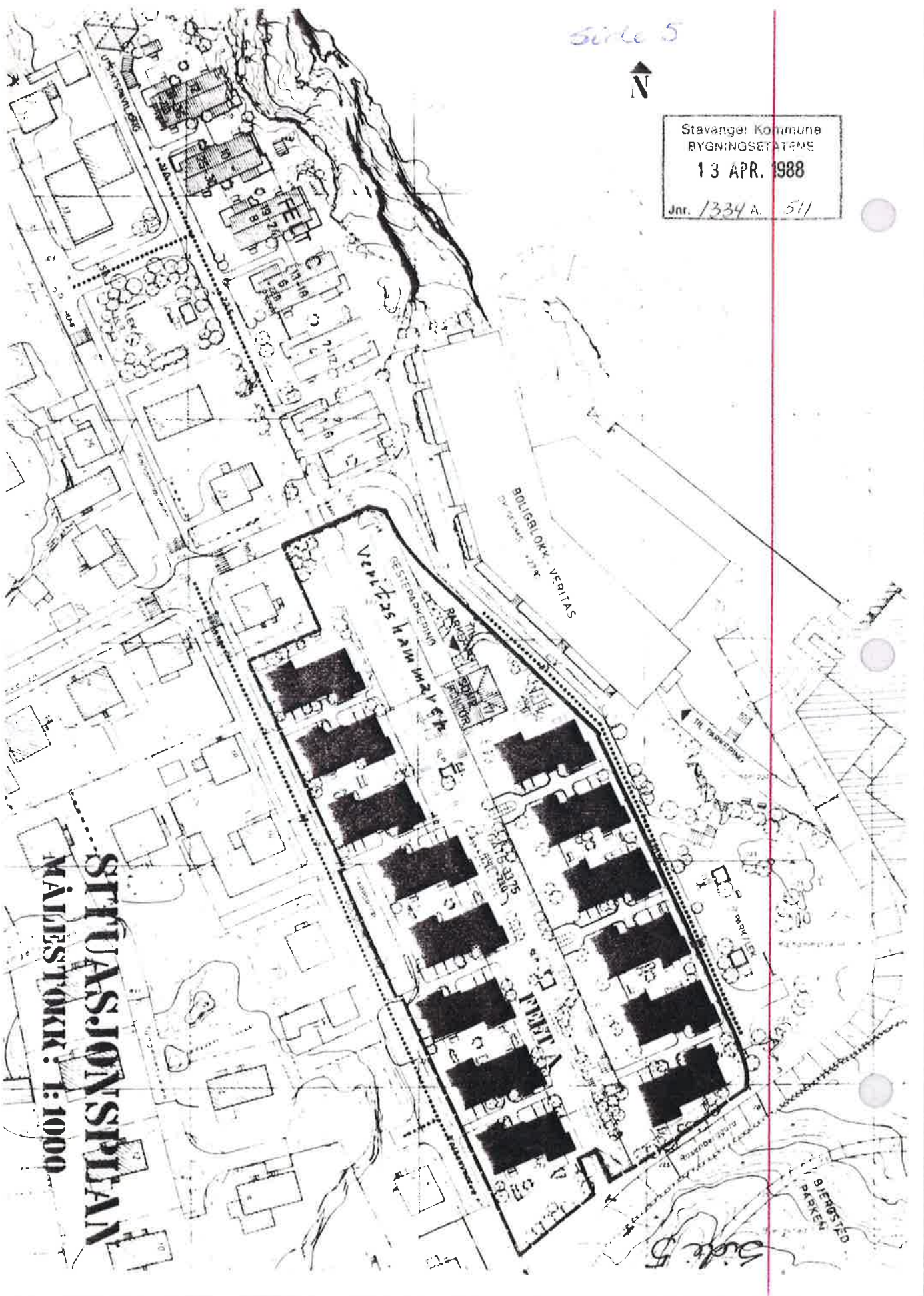
Hustype C er en speilvendning av type A.

Målestokk 1: 100

**Plan 3. etg.  
Hustype A og B**







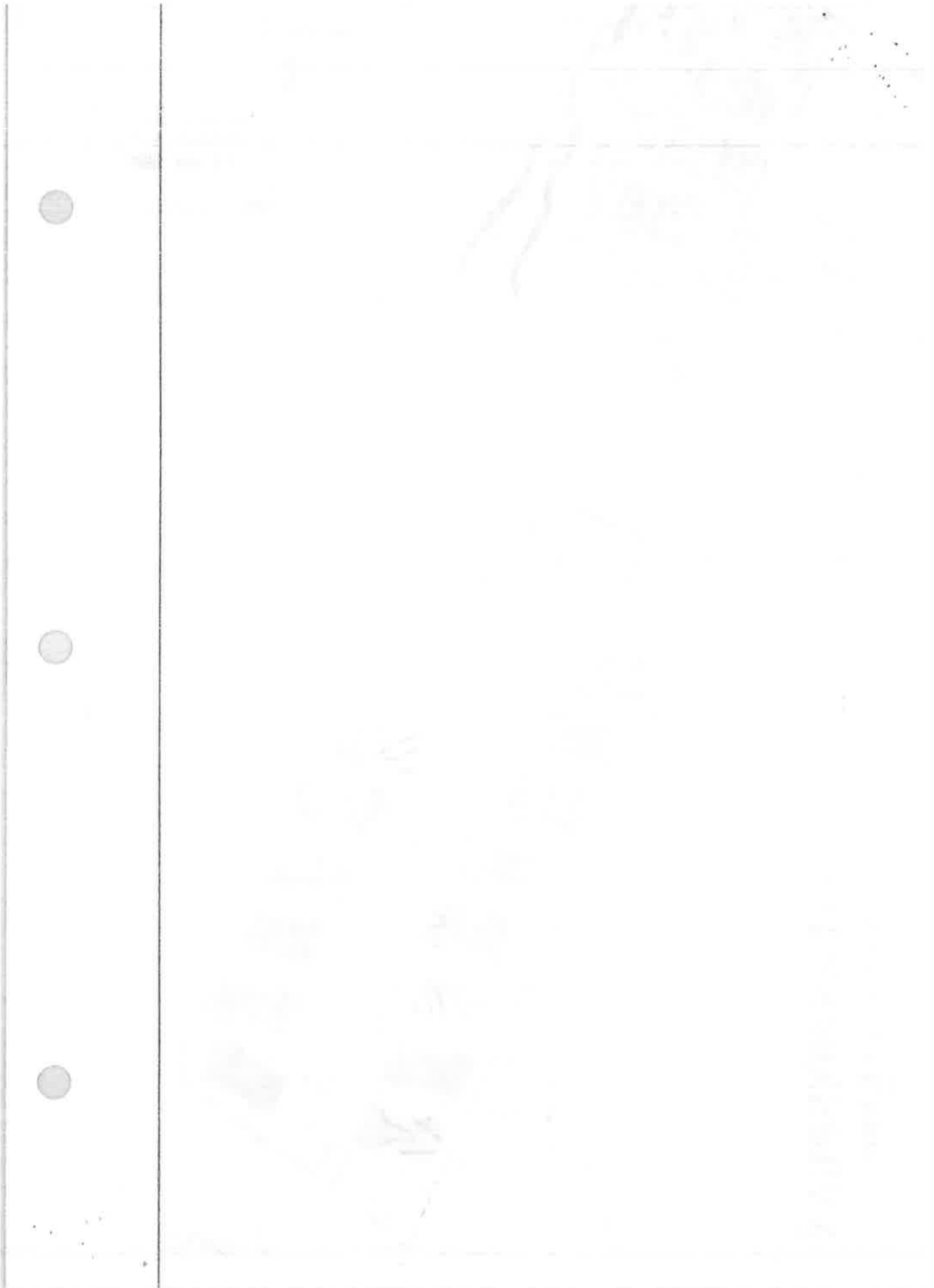
Stavanger Kommune  
BYGNINGSETATENE  
13 APR. 1988  
Jnr. 1334 A. 511

**STASJONSPLAN**  
**MÅLSTOKK: 1:1000**

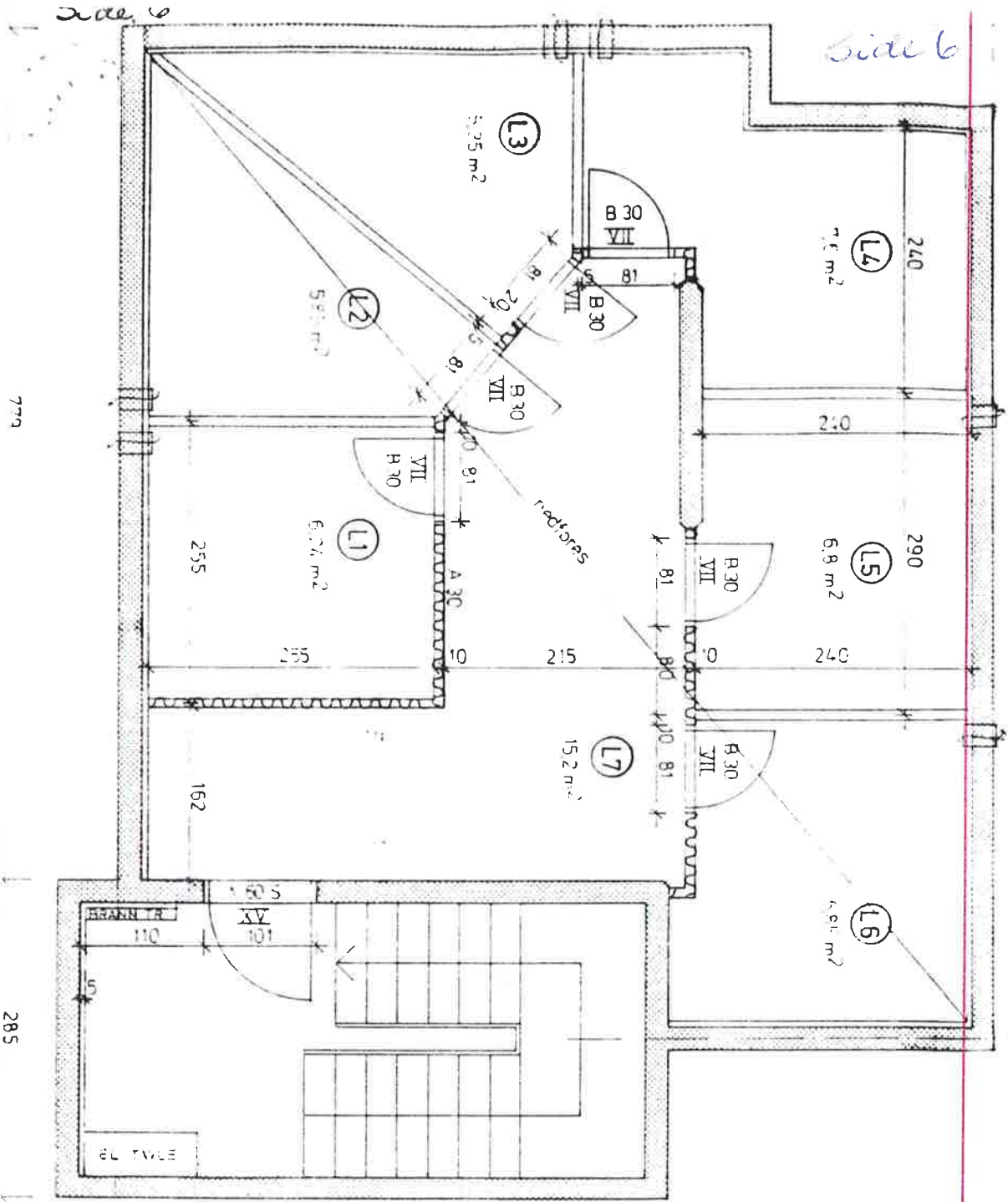
Side 5



Side 5



Side 6



72 1 235 1110 280 1110 511 120  
 922 280 1110 511 120  
 235 1110 280 1110 511 120

779

285

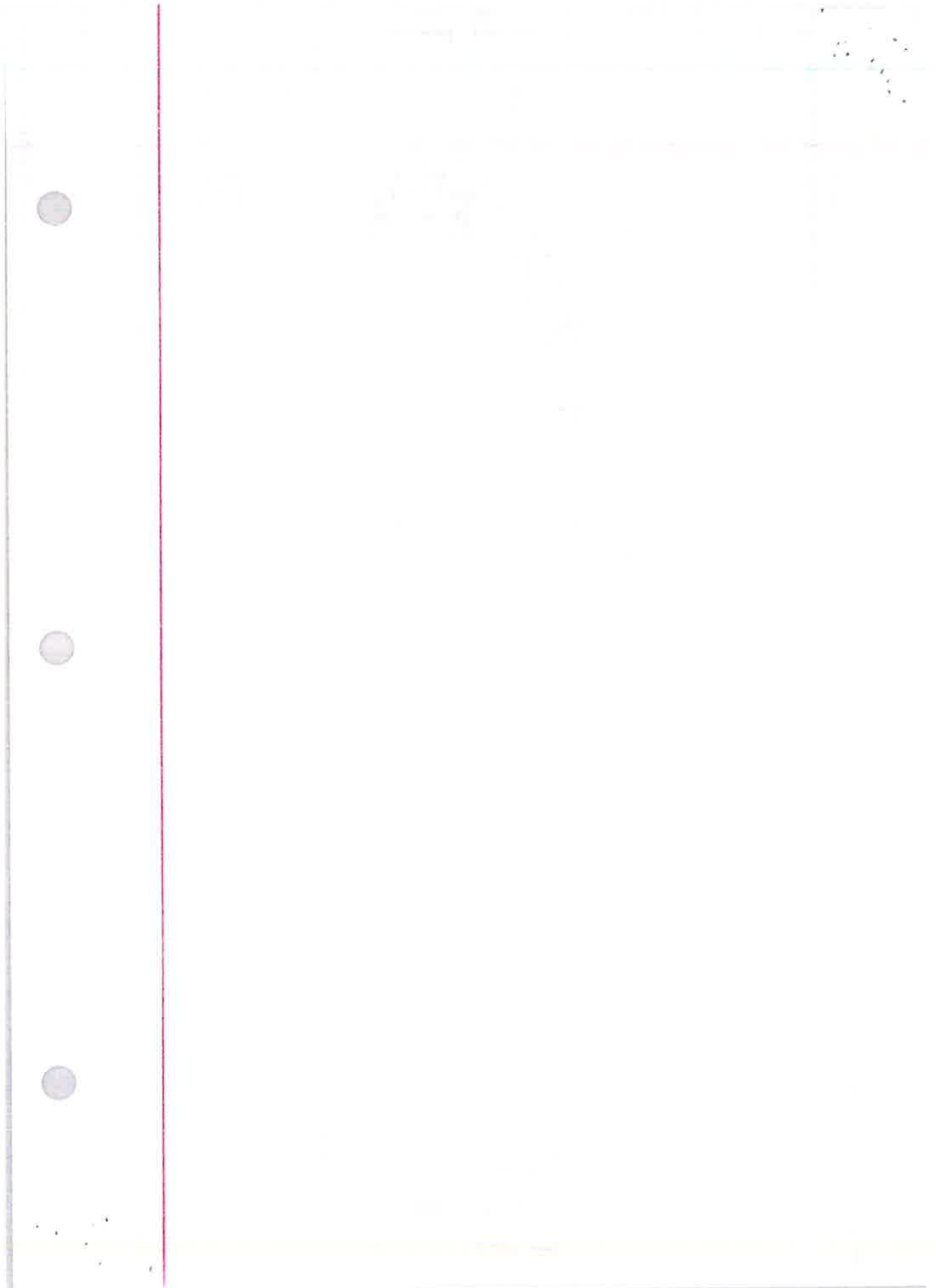
290

KJELLER

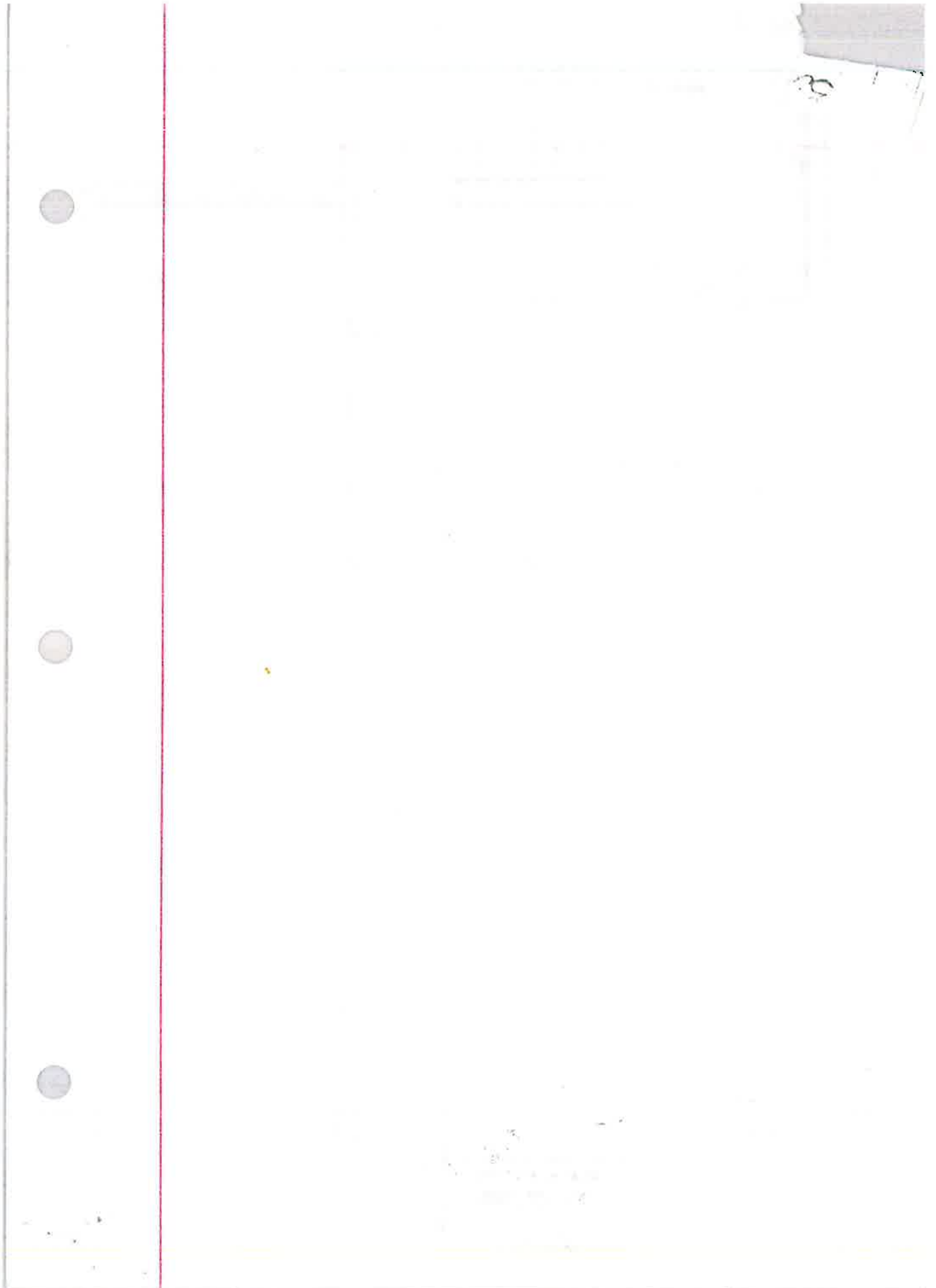
Stavanger Kommune  
 BYGNINGSETATENE  
 13 APR. 1988  
 Jnr. 1334 A 511

04.01.88 Endrett bad leil H i samsvar  
 18.12.87 Rev bad leil G Jogg H o de











EIE STAVANGER RE  
NIELS JUELS GATE 50  
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 54-24-0258 (Håkon Hovland)  
Vår referanse: 3521485/24371108  
Bestilling: C3 2024-06-27 (2) 63

Dato  
27.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 16338           | 102            | 8.9.1986           | ERKLÆRING/AVTALE       |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                |             |             |             |             |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>    | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 1103 STAVANGER | 59          | 630         | 0           | 1           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Kontrakt.

DAGBOKFØRT

08.09.86 16338

BYFOGDEN I

STAVANGER, A

Mellom Stavanger ellag (Ellaget) og eieren av Kalhammarveien, A  
Stavanger kommune, er det opprettet følgende kontrakt:

Ellaget gis adgang til å la oppføre, ha i drift og betjene en transformatoriosk på nevnte eiendom.

Kiosken skal plasseres ved regulert felleshus og "Veritasblokken".

Ellaget skal så snart som mulig etter hvert utført kabelarbeid sette tomten i like god stand som den var før arbeidet ble påbegynt, og for øvrig rette enhver skade som det måtte ha forvoldt på eiendommen.

Alle omkostninger med drift og vedlikehold av kiosken bæres av Ellaget.

Ved eventuell fraflytting er Ellaget pliktig til å fjerne alt hva det i brukstiden har anbrakt på eiendommen.

Kontrakten er uoppsigelig fra eierens side og gjøres gjeldende fra den dag begge parter har underskrevet kontrakten.

Kontrakten tinglyses som hefte på eiendommen Kalhammarveien 15. Alle utgifter i forbindelse med tinglysingen bæres av Ellaget.

Verdien av de nevnte rettigheter settes til kr 300.-.

Kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, og hver av partene får ett eksemplar.

Hjemmelshaver:  
Eier av Kalhammarveien 15A

Stavanger, den 13. juni 1986  
STAVANGER ELLAG

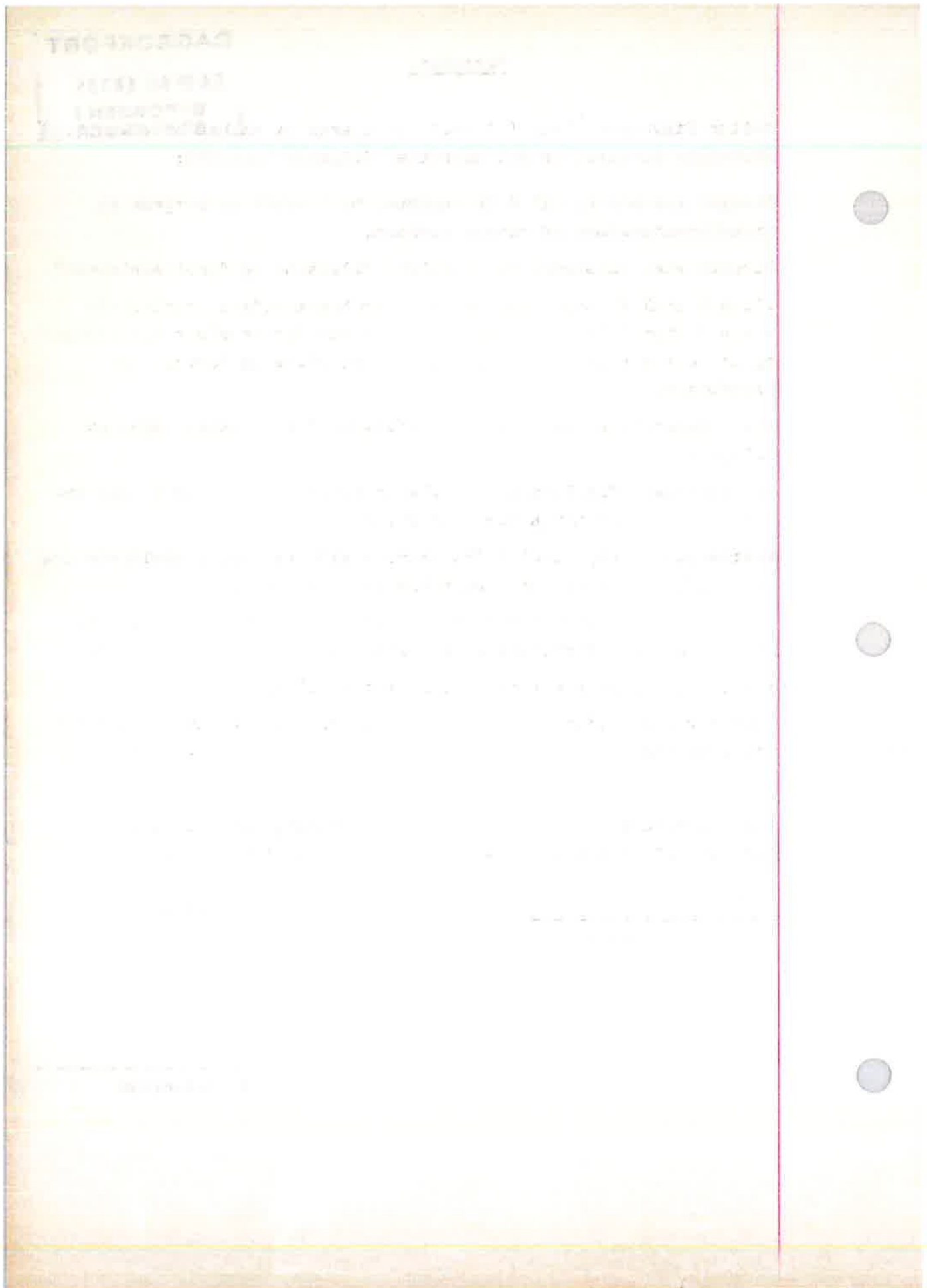
Kari Thu

S. Hognestad

Stavanger kommune  
v/ordføreren

R. Halvorsen





EIE STAVANGER RE  
NIELS JUELS GATE 50  
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 54-24-0258 (Håkon Hovland)  
Vår referanse: 3521487/24371118  
Bestilling: C3 2024-06-27 (2) 62

Dato  
27.06.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |  |
|-----------------|----------------|--------------------|--|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>                       |
| 19289           | 102            | 30.9.1988          | ERKLÆRING/AVTALE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

## Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                |             |             |             |             |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>    | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 1103 STAVANGER | 59          | 630         | 0           | 49          |



Dokumentet følger vedlagt.

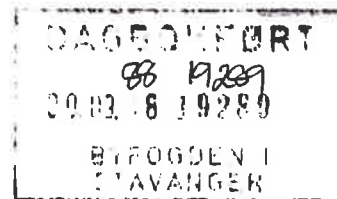
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing







## S K J Ø T E

Stavanger Kommune skjøter og overdrar herved til  
Geir Eide, p.nr. 011060 [redacted]  
Marianne Nilsen, p.nr. 141065 [redacted]  
Eiendommen gnr. 59 bnr. 630, snr. 49 Kalhammervn. 15 A i  
Stavanger.

Til seksjonen hører oppstillingsplass for 1 bil og bod.

Skjøtingen gjelder 1. gangs overdragelse av eierseksjon  
som ikke er tatt i bruk av kjøper.

Kjøpesummen, kr. 712.500,- er oppgjort på avtalt måte.

Av kjøpesummen utgjør kr. 70.000,- betaling for tomt  
og dokumentavgift skal beregnes av dette beløp.

Kjøper og fremtidige eiere har plikt til medlemskap i  
Sameiet Kalhammeren Sør- Felt A, samt å innrette seg  
etter den sameieavtale som er inngått for sameiet.

Kommunen har rett til vederlagsfritt å ha liggende  
gate- eller veiskråning langs tomten, offtenlige eller  
private ledninger, også stikkledninger for vann- og  
avløp og elektriske ledninger over tomten og til å føre  
vedlikehold med disse. Dette gjelder også eksisterende  
ledninger.

Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre  
adressehenvisningsskilt på eiendommen.

Stavanger ellag har rett til vederlagsfritt å anbringe  
kabelskap, master og kabler av enhver art over eller på  
eiendommen samt å føre tilsyn med disse innretningene.

Foretar kommunen eller Stavanger ellag arbeider som her  
nevnt, plikter de uten omkostninger for eieren å sette  
eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt  
å foreta rydding etter seg.

Kommunen og Stavanger ellag plikter også å erstatte all  
skade på eiendommen som måtte oppstå som følge av  
arbeidene.

Kjøper og senere eier er forpliktet til å sikre adgang  
alle ledningsnett som er ført under/gjennom boligen  
hvis det oppstår forhold som nødvendiggjør blottleggelse  
av ledninger og/eller kabler.

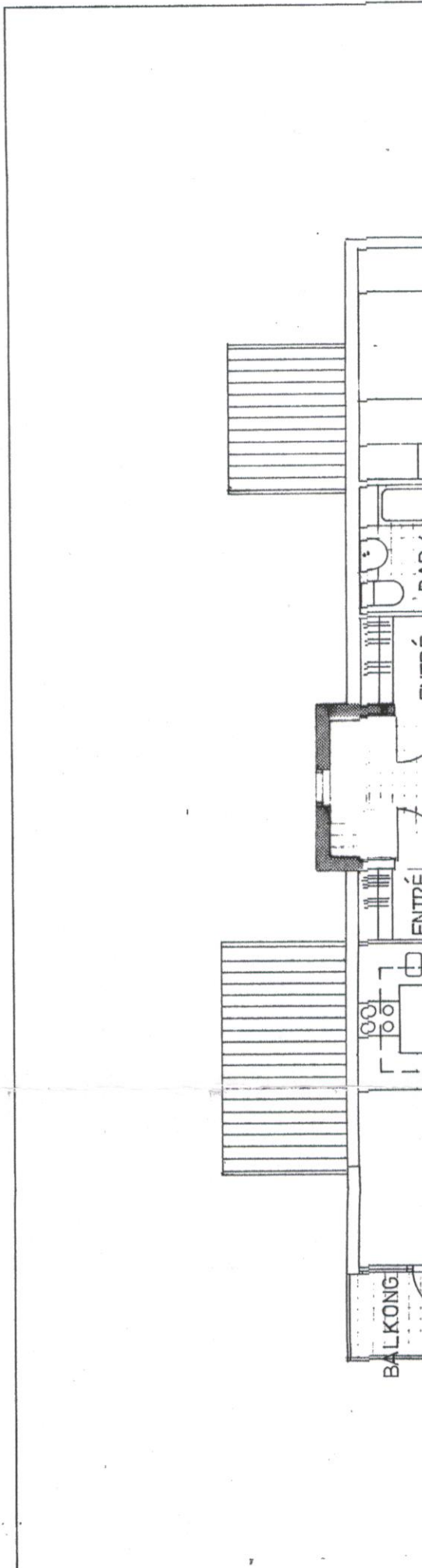
Stavanger, den... 28/9-88.

*[Signature]*

*[Signature]*







BALKONG

ENTRÉE





## STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN  
OLAV KYRRES GATE 23  
4005 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90  
Telex: 30723 stvgr n  
Telefax: (04) 50 70 21

Ref: EMS/ts/A

Stavanger, 26.09.88

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr.59, bnr.630 gate 3375 nr.19 tilhørende Stavanger kommune og utført etter bygningsrådets vedtak av 15.4.87 sak 0589 Ref. gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99,2 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Rekkverk monteres på parkeringsdekke.
2. Beslag på grunnmursplatene.
3. Ferdigstillelse av parkeringsanlegg.
4. Sikring mot anleggssonråde.
5. Håndlist innvendige trapper.
6. Trinn fra stue til terrasse 1.etasje.
7. Montering røkvarslere.
8. Rømningsmulighet fra 3.etasje ordnes.
9. Attest byingeniøren.

Kopi: ing. Torger Carlsen  
Kruse & Smith

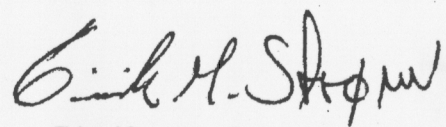
Igangsatt: 25.11.87

Byggemelding mottatt: 10.2.87

Påpekte mangler må være utført innen:

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

  
Eirik M. Strøm



Resultat24 AS <post@resultat24.no>

Til: Håkon Hovland

Kopi: post@resultat24.no

on. 26.06.2024 09:18

Denne meldingen er kryptert.

Hva er kryptering?

Denne avsenderen post@resultat24.no er fra utenfor organisasjonen.

Blokker avsender

MeglerInfo.zip  
Lastet ned

Skjema\_salg\_seksjoner.pdf  
146 kB

2 vedlegg (7 MB) ☁ Lagre alle i OneDrive – EIE ↓ Last ned alle

Forespørsel fra megler :Håkon Hovland Mob:95027128 Email: hah@eie.no Selger: Geostart Uk Limited Loggført 2024-06-26 09:16:45

Vedlagt følger opplysninger om eiendommen Leilighetsnr: 19101 Eier: Geostart (UK) Ltd. v/ Ray Prat

- Felleskostnader pr mnd 3500.00 . Nytt beløp pr mnd 3500,- fra 01.01.2024
- Bokført utestående pr.26.06.2024 : 0 (Avregning av evt. energimålere kommer i tillegg)
- Hva dekkes av fellesutg: Ref. budsjett
- Planlagte endringer i fellesutgifter: Nei
- Fellesgjeld/benyttet kreditt/saldo pr. 26.06.2024 : Kr 1344481.12, andel etter eierbrøk 1/84: 16669  
(annuitetslån på 4475000 pr 29.10.2018 , rente pr 01.09.2023 6,5 % - nominell flytende, nedbetaling over 6 år. )
- Garasje/biloppstillingsplass med leiligheten: Avklares med selger
- Forsikringselskap/polisenr: KLP/497983
- Styregodkjennelse ved eierskifte praktiseres ikke
- Informasjonsgebyr kr 3500,- eks mva
- Eierskiftegebyr: Kr 5108,- eks mva

## VEDTEKTER FOR KALHAMMAREN SØR FELT A

### § 1

Eiendommen gnr. 59 bnr. 630 i Stavanger, er et sameie mellom de eierseksjoner som bygningene på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte bruksenhets areal.

### § 2

Tomten og alle deler av bygninger som ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk i henhold til oppdelingsbegjæringen, er fellesarealer.

### § 3

Avtale om bruken av fellesarealene er inntatt i denne avtales punkt 6, og denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker.

### § 4

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til sameiets vedtekter § 5. Overfor tredjemann er sameierne etter fordeling i henhold til sameiets vedtekter § 5.

### § 5

Offentlige avgifter, utgifter til strøm til fellesrom, forsikring av bygningen fordeles likt mellom sameierne. Utvendig vedlikehold av tomt og bygning m.m. utføres og bekostes likt av sameierne. Alle andre utgifter fordeles også likt. Seksjonseier som ved sin bruk av eiendommen øker disse utgifter forplikter seg til selv å betale denne merutgift.

### § 6

Seksjonseierne har enerett til bruk av deler av fellesarealet etter følgende oversikt:

| Seksj. Nr. | Kjeller | Garasje | Carport | Uteareal                  |
|------------|---------|---------|---------|---------------------------|
| 1          | 1-K1    | 18      |         | Grøntareal øst for bolig  |
| 2          | 1-K2    | 19      |         | Grøntareal vest for bolig |
| 3          | 1-K3    | 20      |         |                           |
| 4          | 1-K4    | 21      |         |                           |
| 5          | 1-K5    | 22      |         |                           |
| 6          | 1-K6    | 23      |         |                           |
| 7          | 3-K1    | 74      |         | Grøntareal vest for bolig |
| 8          | 3-L2    | 75      |         | Grøntareal øst for bolig  |
| 9          | 3-L3    | 77      |         |                           |
| 10         | 3-L4    | 76      |         |                           |
| 11         | 3-L5    | 78      |         |                           |
| 12         | 3-L6    | 79      |         |                           |
| 13         | 5-K1    |         | 2       |                           |
| 14         | 5-K2    |         | 1       |                           |
| 15         | 5-K3    | 80      |         |                           |
| 16         | 5-K4    | 81      |         |                           |
| 17         | 5-K5    | 82      |         |                           |
| 18         | 5-K6    | 83      |         |                           |



|    |        |     |   |                           |
|----|--------|-----|---|---------------------------|
| 19 | 7-K1   |     | 3 |                           |
| 20 | 7-K2   |     | 4 |                           |
| 21 | 7-K3   | 84  |   |                           |
| 22 | 7-K4   | 85  |   |                           |
| 23 | 7-K5   | 86  |   |                           |
| 24 | 7-K6   | 87  |   |                           |
| 25 | 9-L1   |     | 6 |                           |
| 26 | 9-L2   |     | 5 |                           |
| 27 | 9-L3   | 88  |   |                           |
| 28 | 9-L4   | 89  |   |                           |
| 29 | 9-L5   | 90  |   |                           |
| 30 | 9-L6   | 91  |   |                           |
| 31 | 11- L1 |     | 8 |                           |
| 32 | 11- L2 |     | 7 |                           |
| 33 | 11- L3 | 92  |   |                           |
| 34 | 11- L4 | 93  |   |                           |
| 35 | 11- L5 | 94  |   |                           |
| 36 | 11- L6 | 95  |   |                           |
| 37 | 13-K1  | 96  |   | Grøntareal øst for bolig  |
| 38 | 13-K2  | 101 |   | Grøntareal vest for bolig |
| 39 | 13-K3  | 98  |   |                           |
| 40 | 13-K4  | 99  |   |                           |
| 41 | 13-K5  | 100 |   |                           |
| 42 | 13-K6  | 97  |   |                           |
| 43 | 15-L1  | 46  |   | Grøntareal vest for bolig |
| 44 | 15-L2  | 37  |   | Grøntareal øst for bolig  |
| 45 | 15-L3  | 38  |   |                           |
| 46 | 15-L4  | 39  |   |                           |
| 47 | 15-L5  | 40  |   |                           |
| 48 | 15-L6  | 41  |   |                           |
| 49 | 19-K1  | 24  |   | Grøntareal øst for bolig  |
| 50 | 19-K2  | 25  |   | Grøntareal vest for bolig |
| 51 | 19-K3  | 26  |   |                           |
| 52 | 19-K4  | 27  |   |                           |
| 53 | 19-K5  | 28  |   |                           |
| 54 | 19-K6  | 29  |   |                           |
| 55 | 21-L1  | 30  |   | Grøntareal vest for bolig |
| 56 | 21-L2  | 31  |   | Grøntareal øst for bolig  |
| 57 | 21-L3  | 32  |   |                           |
| 58 | 21-L4  | 34  |   |                           |
| 59 | 21-L5  | 33  |   |                           |
| 60 | 21-L6  | 35  |   |                           |
| 61 | 23-K1  | 102 |   | Grøntareal øst for bolig  |
| 62 | 23-K2  | 103 |   | Grøntareal vest for bolig |
| 63 | 23-K3  | 104 |   |                           |
| 64 | 23-K4  | 105 |   |                           |
| 65 | 23-K5  | 106 |   |                           |
| 66 | 23-K6  | 107 |   |                           |

|    |       |     |  |                           |
|----|-------|-----|--|---------------------------|
| 67 | 25-L1 | 42  |  | Grøntareal vest for bolig |
| 68 | 25-L2 | 43  |  | Grøntareal øst for bolig  |
| 69 | 25-L3 | 44  |  |                           |
| 70 | 25-L4 | 36  |  |                           |
| 71 | 25-L5 | 49  |  |                           |
| 72 | 25-L6 | 47  |  |                           |
| 73 | 27-K1 | 48  |  | Grøntareal øst for bolig  |
| 74 | 27-K2 | 59  |  | Grøntareal vest for bolig |
| 75 | 27-K3 | 50  |  |                           |
| 76 | 27-K4 | 51  |  |                           |
| 77 | 27-K5 | 52  |  |                           |
| 78 | 27-K6 | 53  |  |                           |
| 79 | 29-K1 | 108 |  | Grøntareal øst for bolig  |
| 80 | 29-K2 | 109 |  | Grøntareal vest for bolig |
| 81 | 29-K3 | 110 |  |                           |
| 82 | 29-K4 | 111 |  |                           |
| 83 | 29-K5 | 112 |  |                           |
| 84 | 29-K6 | 113 |  |                           |

Betegnelsen fremgår av vedlagte plantegninger og situasjonsplan.

Velforening veritashammaren gis rett til å disponere 36 plasser i parkeringsanlegget, se egen avtale for detaljer (signert 15.06.2017). Dette avsnittet kan ikke endres slik at det er strid med gjeldene parkeringsavtale.

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av fellesrom og fellesarealer som de har enerett til bruk av.

Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av fellesrom og fellesarealer som de etter denne avtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom med utenforstående om de fellesrom som de har enerett til bruk av.

Seksjonseier plikter regelmessig å foreta egenkontroll i leiligheten. Dette gjelder alt fra ventilasjon, brannvarslere, vite hvor vannlås befinner seg, holde sluker åpne og lignende samt se etter fuktutslag og misfarging som kan være indikasjon på lekkasje. Dersom det er mistanke om lekkasje, skal dette straks meldes skriftlig til styret. Egenkontrollen omfatter også seksjonseiere som leier ut sin leilighet og det skal utføres kontroll minimum 2 ganger pr år.

Seksjonseier plikter å besørge tilstrekkelig ventilasjon og temperatur for å forhindre dannning av fukt, råte og dårlig innelima. Villaventanlegget skal stå på til enhver tid og det anbefales at det holdes en minimumstemperatur til enhver tid på ~17 grader.

Dersom seksjonseier endrer på dagens ventilasjonsløsning (villavent) krever det godkjenning/anbefaling fra firma som er godkjent for ansvarsrett innen gjeldene fagområde. Styret skal ha kopi av rapport/anbefaling fra firma som er godkjent for ansvarsrett.

Seksjonseier er ansvarlig for å påse at eksisterende ventilasjonsløsning i leilighet opprettholder funksjonskrav for å ivareta et godt og sunt inneklima. Seksjonseier kan bli økonomisk ansvarlig for følgeskader forårsaket av manglende vedlikehold eller feil bruk. Det skal alltid være tilgjengelig en FDV (brukerveiledning) i hver leilighet for å sikre riktig bruk og vedlikehold.

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å illegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 19.03.2012 750,-).

#### § 7

Sameiet skal ha et styre minimum 3 og maksimum 5 medlemmer. Styret velges av årsmøte. Det velges også et varamedlem. Ved valg av nytt styre/styremedlemmer skal være en overlapping/kontinuitet

To styremedlemmer sammen har signaturrett for sameiet.

Styre har mandat fra årsmøte til å opptre som et styrings-/vedtaksorgan. Dette vil si at oppgaver vedtas og styret beslutter hvilken leverandør som skal utføre oppgaven. Målsetting med dette avsnittet er å klargjøre overfor alle seksjonseiere hvilke rammevilkår styret har, samt sikre at arbeidsmengden for styremedlemmer blir håndterbar da dette også er viktig for å motivere/sikre rekruttering for fremtiden.

#### § 8

Sameiets vedtekter kan ikke endres uten to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

#### § 9

Sameiets organer, oppgaver og saksbehandling følger "Eierseksjonsloven".

#### § 10

Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

#### § 11

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennener eller andre utendørs tv-antennener i sameiet. Sameiet godkjenner ikke installasjon av varmepumper. Dette er begrunnet i mulighet for vibrasjon, støy og bevaring av fasade. For oppheng av nøkkelbokser, må aksept fra styret innhentes på forhånd. Nøkkelbokser som henges opp uten aksept, fjernes.

#### § 12

Det er forbudt å holde katter, hunder og større kjæledyr i sameiet. Dette gjelder ikke de kjæledyr som var i seksjonseiernes eie per 27. april 2000, forutsatt at de aktuelle seksjonseierne hadde sin bopel i sameiet per denne dato.

Forbudet gjelder heller ikke mindre kjæledyr som fugler, marsvin, hamster og liknende. Slike kjæledyr skal holdes i leilighetene, idet det ikke er tillatt å la dem oppholde seg på fellesområder. Dette gjelder også de kjæledyr som omtales i unntaket over.



### **§13 Omsetning/overdragelse**

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).

AirB&B/Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn, mobil evt. mail (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 19.03.2012. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister samt oppdatering av evt. callinganlegg/ringeanlegg med nye navnelapper/display informasjon, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (pr 19.03.2012 kr 500,-)

### **§ 14 Overvåking**

Sameiet felles areal overvåkes av kamera og Styret har anledning til å vurdere/justere overvåking slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forebygger kriminalitet. All overvåking som iverksettes skal være i samsvar med Datatilsynets krav/retningslinjer.

### **§ 15 El-kjøretøy og lading**

Det er etablert infrastruktur for ladeanlegg i garasjeanlegget. Enhver som kobler seg til infrastruktur for elbillading må gjøre det iht. gjeldene instruks fra styret. Når det gjelder vilkår for elbillading vises det også til parkeringsavtale datert 15.06.2017.

Alle brukere av EL-kjøretøy er forpliktet til å innrette seg etter det til enhver tid gjeldene informasjonsskriv fra styret angående lading av EL-kjøretøy.

Sameievedtekter /endringer vedtatt på årsmøte 18. mars 2024

# Ordensregler for sameiet Kalhammaren Sør felt A

Hensikten med ordensreglene er å skape rolige og trivelige boforhold for alle beboerne. Det er beboerens plikt til å sette seg inn i ordensreglene og overholde de gjeldende reglene til enhver tid.

1. Beboerene må utvise hensyn i forbindelse med aktiviteter som forårsaker støy slik at en ikke er til sjenanse for sine naboer. Noen eksempler på støy kan være vanntapping, bruk av radio, stereoanlegg og TV, spill på musikkinstrumenter og heler på skotøy.  
Slike lyder forplanter seg lett gjennom betongen. Dette er kun eksempler, så generell sunn fornuft og respekt forventes til enhver tid. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal en være spesielt oppmerksom på lydnivået. Vaskemaskin brukes ikke etter kl.23.00. Det er ikke tillatt å bore i betongveggene, banke eller gjøre annet støyende arbeid mellom kl.20.00 og kl. 07.00. Ved festlige anledninger gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
2. Lagring av gjenstander skal skje i beboernes egne boder i kjelleren. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i fellesområdene som f.eks. utenfor bodene, i trappehusene og i garasjen. Sykler skal plasseres i sykkelsturene eller eventuelt i garasjen på egen parkeringsplass uten at den står i veien for andre. Syklene plasseres på eget ansvar.
3. Avfall skal sorteres. Organisk materiale skal kastes i brun dunk, papir og papp i grønn dunk og restavfall i grå dunk. Glass, plast, metall og annet avfall skal kastes på miljøstasjon. Spesialavfall skal leveres på gjenvinningsstasjon.  
Det er ikke tillatt å sette avfall til mellomlagring i oppganger eller andre steder på sameiets fellesområde.
4. Terrasser skal fremstå ryddige og skal ikke brukes som lagringsplass for gamle møbler, kjøleskap og lignende.
5. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av rist på veranda. Lekkasje og skade i denne forbindelse, ved påvist mangel av renhold, vil kost bli viderefakturert seksjonseier.
6. Tepper eller klær må ikke ristes eller bankes fra altaner eller ut gjennom vinduer slik at det sjenerer naboene i blokken.
7. Ved eierskifte eller endring av leietaker er det ikke lov å endre merking av ringeklokker selv. Dette skal utføres av vaktmester. Melding om ønsket endring sendes til sameiets email adresse.
8. Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

9. Mating av fugler fra terrasser og altaner er ikke tillatt.
10. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på altanen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.
11. Det skal ikke henges opp bilder og lignende i trappehus og ganger. Plassering av møbler er heller ikke lov.
12. Det er bare medlemmer av styret som har anledning til å henge opp skriv på inngangsdørene.
13. Ingen skal male fasader innendørs og utendørs.
14. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.
15. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Bygging / utbygging av terrasser i 1.etasje, må godkjennes av styret.
16. Det er ikke tillatt å anskaffe kjæledyr (hund / katt).
17. All parkering skal skje i garasjen. Gjesteparkeringen skal benyttes av gjester og ikke av beboerne.
18. Bilvask er ikke tillatt i garasjen eller på gjesteparkeringen. Det samme gjelder reparasjoner som medfører oljesøl og lignende.
19. Inngangsdørene og dørene i garasjen skal alltid holdes låst.
20. Den enkelte skal melde fra til styret dersom beboer oppdager at noe ikke er i stand som for eksempel dører og brannslukningsapparater.
21. I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører
22. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.
23. Gi straks beskjed til styret om nøkler eller garasjeåpner kommer bort eller blir stjålet.
24. Alle klager på brudd på ordensreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboere bør imidlertid først ordes internt.
25. Ordensreglene revideres fortløpende av styret.



## 26. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE:

Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner, ref § )

# Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

18.03.2024 kl. 18.00 sted: Tasta idrettshus, Dusavikveien 24, Stavanger

Alle seksjonseiere i Sameiet Kalhammaren Sør Felt A, innkalles med dette til ordinært årsmøte. Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

## Dagsorden:

### 1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

### 2. Årsregnskap og budsjett

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

### 3. Årsrapport

Gjennomgang v/styreleder

### 4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 125 000.

### 5. Valg av styremedlemmer

1 varamedlem som velges for 1 år, kandidater: Brian Currie

### 6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak:

Sameiet gjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

### 7. Endring av vedtekter – krever to tredjedels flertall

- a) Regulere oppheng av nøkkelboks. Tilleggstekst til sameiets vedtekter §11:  
«For oppheng av nøkkelbokser, må aksept fra styret innhentes på forhånd. Nøkkelbokser som henges opp uten aksept, fjernes.»
- b) Tilleggstekst til sameiets vedtekter §13: «Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).»

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar å endre vedtekter i henhold til vedlagte forslag.

## **8. Innkomne saker**

**8.1 info om behandling av avfall og manglende kildesortering av avfall.**

**8.2 Endring i vedtekter / husordensregler om husdyrhold – forslag i innkommen sak - vedlegg 3.**

**Endring av vedtekter krever to tredjedels flertall**

*Styrets innstilling:*

Styret anbefaler å ikke endre vedtektene og husordensreglene basert på tidligere erfaringer og utfordringer.

*Styrets forslag til vedtak:* Årsmøte vedtar å ikke endre vedtektene og husordensreglene, i motsetning til innsendt forslag til vedtak.

## **9. Undertegning av protokoll**

07.03.2024

Mvh Styret

Sameiet Kalhammaren Sør Felt A



# FULLMAKT

Undertegnede gir herved ..... fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegner på ordinært årsmøte, den 18. mars 2024.

Stavanger, \_\_\_\_\_2024

.....  
(sameier underskrift)

Fullmakten er **ugyldig** hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

# Årsregnskap 2023 Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

## Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Hauer, Jörn Christian (31.08.1978), signert 21.02.2024 med Signicat Sign BANKID
- Oseassen, Christian O (15.02.1986), signert 22.02.2024 med Signicat Sign BANKID
- Fagerlid, Sindre (28.10.1995), signert 21.02.2024 med Signicat Sign BANKID
- Evensen, Vivian (26.05.1972), signert 21.02.2024 med Signicat Sign BANKID\_MOBILE



### Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



### Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

## Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

|                               |      | Regnskap         | Budsjett         | Regnskap         | Budsjett          |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                               | Note | 2023             | 2023             | 2022             | 2024              |
| <b>Inntekter</b>              |      |                  |                  |                  |                   |
| Felleskostnader               |      | 2 959 537        | 2 772 000        | 2 772 000        | 3 528 000         |
| Måler avregning               |      | 3 125            | 3 281            | 3 438            | 4 062             |
| Diverse                       |      | 385 165          | 35 600           | 183 783          | 35 600            |
| <b>Sum inntekter</b>          |      | <b>3 347 827</b> | <b>2 810 881</b> | <b>2 959 220</b> | <b>3 567 662</b>  |
| <b>Kostnader</b>              |      |                  |                  |                  |                   |
| Lønnskostnader                | 1    | 356 342          | 142 625          | 142 625          | 478 650           |
| TV pakke                      |      | 184 014          | 185 000          | 184 012          | 502 992           |
| Renovasjon                    |      | 0                | 5 000            | 0                | 5 200             |
| Energi                        | 2    | 113 388          | 152 969          | 123 165          | 233 519           |
| Renhold                       |      | 119 660          | 114 826          | 115 690          | 119 419           |
| Vaktmester                    |      | 272 370          | 235 000          | 239 566          | 244 400           |
| Drift og vedlikehold          | 3    | 1 747 621        | 1 104 456        | 825 995          | 3 287 918         |
| Vedlikeholdsavsetninger       |      | 0                | 0                | 0                | 0                 |
| Revisjonshonorar              | 4    | 9 000            | 12 375           | 8 500            | 12 870            |
| Honorar regnskapsfører FF     |      | 66 600           | 55 000           | 50 334           | 64 612            |
| Honorar FF videre fakturert   |      | 4 000            | 500              | 1 500            | 520               |
| Konsulent/Juridisk bistand mm |      | 25 219           | 38 751           | 35 418           | 40 301            |
| Forsikringspremier            |      | 182 553          | 141 891          | 155 339          | 208 000           |
| Administrasjonskostnader      | 5    | 53 630           | 77 001           | 75 874           | 86 984            |
| <b>Sum kostnader</b>          |      | <b>3 134 397</b> | <b>2 265 394</b> | <b>1 958 018</b> | <b>5 285 385</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>         |      | <b>213 430</b>   | <b>545 487</b>   | <b>1 001 202</b> | <b>-1 717 723</b> |
| <b>Finansielle poster</b>     |      |                  |                  |                  |                   |
| Annen renteinntekt            |      | 5 039            | 1 027            | 1 027            | 1 068             |
| Annen rentekostnad            |      | -96 940          | -100 000         | -93 247          | -227 830          |
| <b>Netto finansposter</b>     |      | <b>-91 901</b>   | <b>-98 973</b>   | <b>-92 220</b>   | <b>-226 762</b>   |
| <b>Resultat</b>               |      | <b>121 530</b>   | <b>446 514</b>   | <b>908 981</b>   | <b>-1 944 485</b> |

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hauer, Jörn Christian (31.08.1978), 21.02.2024
- Oseassen, Christian O (15.02.1986), 22.02.2024
- Fagerlid, Sindre (28.10.1995), 21.02.2024
- Evensen, Vivian (26.05.1972), 21.02.2024

Forseglet av



Posten Norge



## Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

|  | Note     | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|--|----------|------------------|------------------|
| <b>Eiendeler</b>                         |          |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                     |          |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                 |          | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Omløpsmidler</b>                      |          |                  |                  |
| Kundefordinger                           |          | 0                | 0                |
| Andre kortsiktige fordringer             |          | 449 408          | 257 241          |
| Bankinnskudd                             |          | 569 662          | 908 887          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                  | <b>7</b> | <b>1 019 070</b> | <b>1 078 664</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                     |          | <b>1 019 070</b> | <b>1 078 664</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>              |          |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                       |          |                  |                  |
| Udekket tap                              | 6        | -857 834         | -979 364         |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |          | <b>-857 834</b>  | <b>-979 364</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |          |                  |                  |
| Avsetninger og forpliktelser             |          | 0                | 0                |
| Langsiktig gjeld                         | 7        | 1 586 269        | 1 940 066        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |          |                  |                  |
| Leverandørgjeld                          |          | 84 848           | 0                |
| Leverandørgjeld hjelpekonto              |          | 0                | 0                |
| Skattetrekk                              |          | 0                | 0                |
| Påløpt arbeidsgiveravgift                |          | 17 626           | 17 625           |
| Skyldig lønn                             |          | 125 000          | 125 000          |
| Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd |          | 63 161           | 51 970           |
| ELB                                      |          | 0                | 10 831           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              | <b>7</b> | <b>290 635</b>   | <b>117 962</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |          | <b>1 876 904</b> | <b>2 058 028</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          | <b>1 019 070</b> | <b>1 078 664</b> |

Sted: \_\_\_\_\_ dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Navn Leder Navn Navn

\_\_\_\_\_  
 Navn Navn

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hauer, Jörn Christian (31.08.1978), 21.02.2024
- Oseassen, Christian O (15.02.1986), 22.02.2024
- Fagerlid, Sindre (28.10.1995), 21.02.2024
- Evensen, Vivian (26.05.1972), 21.02.2024

Forseglet av



Posten Norge

# Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

## Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt individuell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskrivning foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi forringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

## Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjenestepensjon, da foretaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

|  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|--|------------------|------------------|
| Faste lønninger *                        | 187 307          | 0                |
| Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling | 125 000          | 125 000          |
| Arbeidsgiveravgift                       | 44 035           | 17 625           |
| <b>Sum personalkostnader</b>             | <b>356 342</b>   | <b>142 625</b>   |

\*Prosjekthonorar

## Note 2 Energi

|                | 2023   | 2022   |
|----------------|--------|--------|
| EL felleareal  | 110263 | 120196 |
| Måleravregning | 3125   | 2969   |
| Sum            | 113388 | 123165 |

## Note 3 Vedlikehold

|                | 2023    |
|----------------|---------|
| Port og Dører  | 14562   |
| Garasjeanlegg  | 859778  |
| Tak/fasade/byg | 425097  |
| Elektro        | 367485  |
| Lekkasje       | 70053   |
| Diverse        | 10646   |
| Sum            | 1747621 |

## Note 4 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 9 000

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hauer, Jörn Christian (31.08.1978), 21.02.2024
- Oseassen, Christian O (15.02.1986), 22.02.2024
- Fagerlid, Sindre (28.10.1995), 21.02.2024
- Evensen, Vivian (26.05.1972), 21.02.2024

Forseglet av



Posten Norge

**Note 5 Administrasjonskostnader**

| Beskrivelse             | 2023  | 2022  |
|-------------------------|-------|-------|
| Leie lokaler            | 1500  | 1500  |
| Web drift               | 4825  | 4825  |
| Små anskaffelser        | 2939  | 38602 |
| Admkost,porto,kopiering | 18561 | 17737 |
| Andre driftskostnader   | 25805 | 13211 |
| Sum                     | 53630 | 75874 |

**Note 6 Egenkapital**

|                        | Regnskap<br>31.12.2023 | Årets resultat | Regnskap<br>31.12.2022 |
|------------------------|------------------------|----------------|------------------------|
| Egenkapital            | -857 834               | 121 530        | -979 364               |
| <b>Sum egenkapital</b> | <b>-857 834</b>        |                | <b>-979 364</b>        |

Styret foreslår at overerskuddet føres mot udekket tap.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

**Note 7 Disponible midler**

Netto disponible midler er pr. 31.12.2023 kr. 728 436

I tillegg har sameiet et annuitetslån med løpetid over 2 år og rente på 7,25%. saldo : -1 586 269

Innfrielse av lån 26.10.2026.

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hauer, Jörn Christian (31.08.1978), 21.02.2024
- Oseassen, Christian O (15.02.1986), 22.02.2024
- Fagerlid, Sindre (28.10.1995), 21.02.2024
- Evensen, Vivian (26.05.1972), 21.02.2024

Forseglet av



Posten Norge



Til årsmøtet i Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kalhammaren Sør Felt A som viser et overskudd på NOK 121 530. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 og forretningsfører (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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

## Revisors beretning 2023 for Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

### *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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sandnes , 23. februar 2024  
RSM Norge AS

Marianne Nesdal  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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."

## Marianne Nesdal

### Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-23 09:00:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8THAN-6VVN3-OIUJ1-AXYM2-XQOYH-DCCJG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsrapport fra styret

## Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

Sameiet Kalhammaren Sør Felt A, org. nr. 992 745 320 ligger i Stavanger kommune, og består av 84 boliger fordelt på 14 bygninger.

- **Styret**

**Styret har i denne perioden bestått av:**

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Styreleder  | Vivian Evensen             |
| Styremedlem | Christian Oftedal Oseassen |
| Styremedlem | Jörn Hauer                 |
| Styremedlem | Sindre Fagerlid            |
| Varamedlem  | Brian Currie               |

- **Styrets arbeid**

### **Møtevirksomhet**

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøte i 2023 (23.01/31.05 & 12.10). Styret har hatt kontinuerlig korrespondanse via email, på grunn av høy arbeidsmengde i private arbeidsforhold.

27.03.2023 – Årsmøte

I året som er gått har vi fått 6 nye eiere som ønskes hjertelig velkommen til sameiet.

### **Arrangement**

Dugnad avholdt i 2023.

Det vil avholdes dugnad i år, dato kommer vi tilbake til når den er satt.

## Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Utrekning av kost fordeling mellom oss og vårt nabosameie. (Gjøres i start på nytt år) (Vi dekker all kost for så å viderefakturere utlegg mot nabosameie)
- Oppfølging av kontrakt med vaktmester/Bo-Service. Har endel utfordringer med manglende kommunikasjon og oppfølging som tar mye tid med tanke på oppfølging fra styret.
- Oppfølging av service avtale med Port Teknikk (Garasjeporten)
- Oppfølging mot Stavanger Kommune/Kommunale boliger.
- Signert ny avtale med Lyse. Signert 07.12.2023. Varighet 36 Mnd. 499 Kr per mnd inkl Internett.
- Avtalen med Allrent er sagt opp. Sameie har ansatt Rigmor Evensen i en midlertidig stilling med varighet ut 2024 for å ivareta vasketjenesten i sameie.
- Ny Service avtale er tildelt Rentokil for å ivareta rotter og mus i område.
- Alle Radon filter ble skiftet i løpet av 2023.
- Jevnlig kontakt med Byggmester (Austerått Bygg) rundt oppfølging av status på bygninger som for eks Tak, Kledning, Nedløp, Takrenner og ellers andre byggetekniske oppgaver. Kan nevne fokus på oppfølging av buer ved tak ovenfor inngangsparti i alle hus. Skader vurderes forløpende i samarbeid med Austerått Bygg.
- Oppfølging av ladesystem i felles garasjeanlegg. (Generell oppfølging av felles garasjeanlegg). Har vært endel utfordringer med lading for biler parkert lengre inn i anelgget, men dette har Christian funnet en løsning på, i samarbeid med Rønning Elektro og Zaptech.
- Prosjektstyring av hendelsen/påvist feil i struktur (tak/dekket på gjesteparkering. Svært kritisk prosjekt som har resultert i høye kostander og mye tid, for å finne langsiktige løsninger med de rette leverandørene. Prosjektet er nå i slutfasen og utarbeidelse av skadene er utbedret.

## Styrets planer:

- Oppdatere vedlikeholdsplan. Styret jobber iht til vår vedlikeholdsplan, med forbehold om eventuelle endringer som må prioriteres.
- Utbedre bue på tak rundt vindu i 3 etg (utvendig) i Veritashammaren 29, over inngangsparti. Med forbehold om utført arbeid og kost, vil øvrige hus på den nedre rekke bli ivaretatt i 2024. Øvre rekke vil bli ivaretatt 2025/26, med forbehold om økonomi. **Dette vil bli utsatt på grunn av funn av mangler og feil i El-Skap grunnet pågående lekkasjer.**
- El-Skap/sikringsskap vil bli erstattet med nye i alle hus. Jobben utføres av E-Tech. Kontrakt signert og oppstart var 13 Mars og vil ta cirka 3 uker, med forbehold om utfordringer.
- Utskiftning av råtten kledning på nedre rekken i 2024 hvis økonomi tillater.
- Innhente pris på skifte/utbedring av tak. (Kan gjerne skyves til 2025)
- Holde en videre dialog på en eventuell utbedring/oppgradering av felles inngangspartier i alle hus som vil inkludere male, nytt gulvbelegg og nye postkasser. Vivian er begynt prosessen med å etablere en tilbyders liste for å avdekke mulige leverandører. Usikker når selve utbedringen kan utføres, men styret jobber kontinuerlig med saken.
- Oppfølging av ny leverandør for vasketjenester. Avtalen med Allrent er sagt opp på grunn av dårlig utførelse av vask. Ny leverandør startet allerede 01.01.2024.
- Vurdering av Årlig dugnad. (2024)
- Generell daglig drift som inkluderer oppfølging av prosjekter, samarbeid med vaktmester, byggmester og Stavanger Kommune.
- Cruiseskip anløp og planlagt vei på Bjergsted. Styret er involvert i dialog med Stavanger Kommune for å ivareta bo-miljø.
- Årlig sjekk av ladeanlegg i garasjeanlegg.



- Vurdere muligheter for forbedring av fukt/lukt i bodområder i kjeller.  
(Kan skyves til 2025)
- Kontinuerlig oppfølging av avfallshåndtering eller mangler sådan. Vi har store utfordringer i denne forbindelse da svært få sorterer avfall på en ansvarlig måte. Dette skaper store utfordringer.
- Ref punkt over nevnes også kontinuerlig oppfølging av bodområder, felles områder og felles parkeringsanlegg.  
Som seksjonsier eller leietaker har vi alle ett ansvar i å holde orden samt påse at inngangspartier er låst/lukket til enhver tid.  
Her er det også rom for kritikk.
- Alle de nevnte oppgavene over er med forbehold om sameiets økonomi og styrets tilgjengelighet.

## **Sameiets drift og økonomi**

### **Forretningsførsel og revisjon**

Resultat24 utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt. Revisor er Rsm Norge AS

### **Forsikring**

Bygningene er fullverdiforsikret med fullverdiforsikring i KLP. Egenandelen ved skader utgjør kr. 10.000,-

### **Styret må kontaktes i alle saker!**

**mail: samversor@yahoo.no**

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

### **Økonomi**

Felleskostnadene vil stå uforandret fra 2024 til 2025

Sameiets driftskonto er i Sandnes Sparebank.

### **Andre inngåtte og løpende avtaler:**

- Avtale om forretningsførsel med Resultat24
- Avtale om revisjon med Rsm Norge AS
- Forsikringsavtale med KLP
- Låneavtale med DNB
- Vaktmestertjenester med Bo Service
- Ny avtale Lyse/Altiboks. Signert 07.12.2023 – Varighet 36 Mnd.
- Renhold: Allrent AS. Avtalen sagt opp. Rigmor Evensen er ansatt i en midlertidig stilling for å ivareta tjenesten ut 2024.
- Service avtalte med Port Teknikk (Garasjeport)
- Serviceavtale brannvarslingsanlegg: Ikke signert enda.

Årsrapporten er godkjent av styret 27.02.2024

## Sak til behandling ved årsmøte i Sameiet Kalhammaren Sør Felt A, 18.03.2024

### **Ønske om endring i vedtekter / husordensregler angående husdyrhold.**

Jeg synes at forbudet mot husdyr i Sameiet oppleves svært strengt og det representerer en stor inngripen i beboernes personlige frihet. Jeg har forståelse for at alle ønsker et rolig og ryddig boforhold, men det er min oppfatning at det å ha et husdyr som lett kan kombineres med det å bo i et sameie, bør være en rettighet som hver enkelt beboer må ha. For mange mennesker så er det viktige sosiale grunner til å kunne ha et husdyr, det beriker eierens liv, og det forhindrer ensomhet.

### **Ansvarlig dyrehold**

Jeg tenker da selvsagt på dyr som katt, hund, marsvin, kanin, fugl o.lign. Dette er dyr som nødvendigvis ikke medfører nedsatt bokvalitet for noen beboere. Husdyrholdet skal være ansvarlig, ved at dyr ikke skal gjøre fra seg på fellesområdene, de skal kunne bæres opp og ned trapper, slik at de ikke vil kunne representere noe allergifare for andre beboere, og de skal alltid holdes i bånd når de er ute.

Bygningsmassen i vårt sameie har en svært god støydemping. Det er ikke lytt mellom boenhetene, så et dyrehold vil heller ikke her representere nedsatt bokvalitet.

### **Regler for dyrehold**

Hva sier lovverket?

- *Det skal være gode grunner til at man ønsker eller trenger å ha husdyret*
- *Dyret skal ikke være til ulempe for andre andelseiere / sameiere*

Som *gode grunner* blir det bl.a. nevnt det sosiale behovet som er beskrevet ovenfor, økt trivsel, forhindre ensomhet m.m.

*Dersom eier opplever økt trivsel, og ingen plages av det, ergo- dyret kan beholdes til tross for at sameiet har vedtekter eller husordensregler som forbyr dyrehold.*

Kilde: Huseierne.no ved advokat Morten Fæste i Huseierne

### **Boligens verdi**

Et annet viktig poeng er verdisetting av boligene våre. Jeg har selv kjøpt og solgt en del boliger, og har opplevd at boliger der det ikke er lov med dyrehold, kan være mindre attraktive og i flere tilfeller uaktuelle for potensielle kjøpere, noe som kan gi lavere verdi for boligen.



På bakgrunn av dette foreslår jeg følgende vedtak:

**Ansvarlig husdyrhold som ikke er til ulempe for andre beboere tillates.**

Dyr skal være så små at de kan bæres når de er i trappegang, de skal holdes i bånd når de er ute på sameiets områder, de skal ikke gjøre fra seg på sameiets områder, (ekskremitter skal tas opp i pose og kastes i søppelcontainer for biologisk avfall).

Jorunn Helen Nilsen

Stavanger, 22.02.2024

# Protokoll årsmøte 2024 Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

## Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Oseassen, Christian O (15.02.1986), signert 20.03.2024 med Signicat Sign BANKID
- Evensen, Vivian (26.05.1972), signert 20.03.2024 med Signicat Sign BANKID\_MOBILE
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 20.03.2024 med Signicat Sign BANKID



### Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



### Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

## Protokoll årsmøte Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

18.03.2024 sted: Tasta idrettshus

Dagsorden:

### 1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll.

Innkalling anses som godkjent, møteleder og referent Knut Inge Dale. Christian Oftedal Oseassen og Vivian Evensen ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale. Det var 19 seksjonseiere/medlemmer representert.

### 2. Årsregnskap og budsjett

Tatt til etterretning og godkjent

### 3. Årsrapport

Tatt til etterretning og godkjent

### 4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 125000 styret fortar selv den interne fordeling.

Vedtatt ved akklamasjon

### 5. Valg av styremedlemmer

1 varamedlem som velges for 1 år, kandidat: Brian Currie

Vedtatt ved akklamasjon

Etter dette består styret av følgende medlemmer

| Rolle       | Navn                 | På valg |
|-------------|----------------------|---------|
| Styreleder  | Vivian Evensen       | 2025    |
| Styremedlem | Christian Oseassen   | 2025    |
| Styremedlem | Jörn Christian Hauer | 2025    |
| Styremedlem | Sindre Fagerlid      | 2025    |
| Varamedlem  | Brian Currie         | 2025    |

### 6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak:

Sameiet gjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

Vedtatt ved akklamasjon

### . Endring av vedtekter – krever to tredjedels flertall

- Regulere oppheng av nøkkelboks. Tilleggstekst til sameiets vedtekter §11:  
«For oppheng av nøkkelbokser, må aksept fra styret innhentes på forhånd. Nøkkelbokser som henges opp uten aksept, fjernes.»
- Tilleggstekst til sameiets vedtekter §13: «Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).»

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar å endre vedtekter i henhold til vedlagte forslag.

Enstemmig vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oseassen, Christian O (15.02.1986), 20.03.2024
- Evensen, Vivian (26.05.1972), 20.03.2024
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 20.03.2024

Forseglet av



Posten Norge

## 8. Innkomne saker

### 8.1 info om behandling av avfall og manglende kildesortering av avfall.

### 8.2 Endring i vedtekter / husordensregler om husdyrhold – forslag i innkommen sak - vedlegg 3.

#### Endring av vedtekter krever to tredjedels flertall

##### *Styrets innstilling:*

Styret anbefaler å ikke endre vedtektene og husordensreglene basert på tidligere erfaringer og utfordringer.

*Styrets forslag til vedtak:* Årsmøte vedtar å ikke endre vedtektene og husordensreglene, i motsetning til innsendt forslag til vedtak.

Forslagstiller trakk forslaget

Ingen votering ble gjennomført

Dokumentet er signert digitalt av:

- Oseassen, Christian O (15.02.1986), 20.03.2024
- Evensen, Vivian (26.05.1972), 20.03.2024
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 20.03.2024

Forseglet av



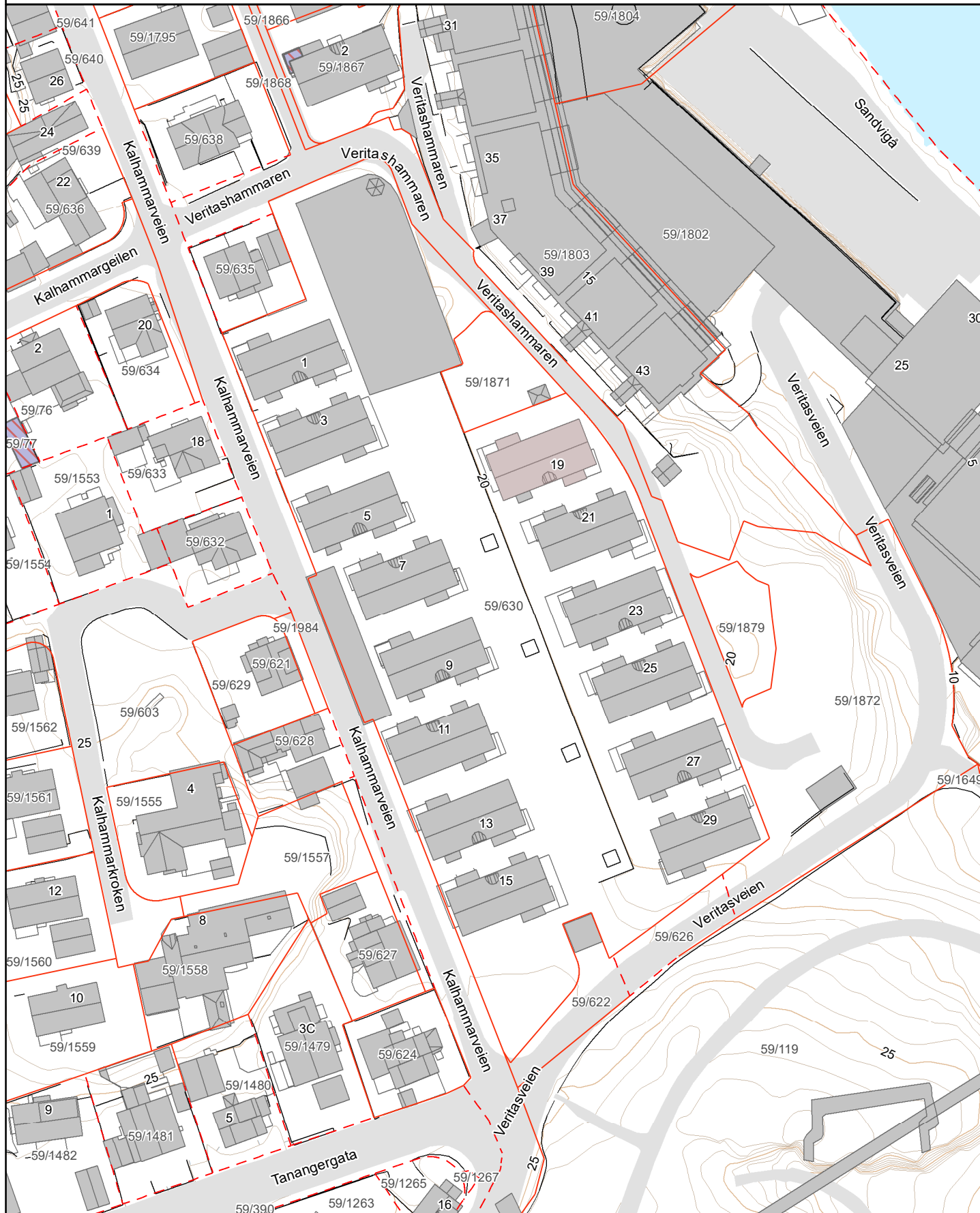
Posten Norge



# Grunnkart

Adresse: Veritashammaren 19, 4007 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 59/630/0/49  
Dato: 2024-06-26  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune





# Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stavanger kommune

|           |      |         |    |         |     |         |   |            |    |
|-----------|------|---------|----|---------|-----|---------|---|------------|----|
| Kommunenr | 1103 | Gårdsnr | 59 | Bruksnr | 630 | Festenr | 0 | Seksjonsnr | 49 |
| Adresse   |      |         |    |         |     |         |   |            |    |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Reguleringsplaner  
Kommuneplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner  
Reguleringsplaner over bakken  
Kommuneplaner under arbeid  
Reguleringsplaner under bakken  
Kommunedelplaner under arbeid  
Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn  
Reguleringsplaner i vannsøylen  
Midlertidige forbud  
Reguleringsplaner under arbeid  
Bebyggelsesplaner

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |   |
|----------------|---|
| Id             | KP 2023-2040  |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2023-2040   |
| Plantype       | 20 - Kommuneplanens arealdel  |
| Status         | 3 - Endelig vedtatt arealplan   |
| Ikrafttredelse | 11/11/2022 00:00:00   |
| Bestemmelser   | <a href="#">kpa-bestemmelser-og-retningslinjer-vedtatt 22.04.2024.pdf</a> |
| Delarealer     |   |
| Areal          | 8574.34 kvm   |
| Omravn         | B18   |
| Kparealformal  | 1110 - Boligbebyggelse  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|    |     |
|----|-----|
| Id | 956 |
|----|-----|

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Navn</b>           | Kalhammaren sør   |
| <b>Plantype</b>       | 30 - Eldre reguleringsplan                                |
| <b>Status</b>         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                             |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 04/23/1982 00:00:00                                       |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="#">956.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf</a> |

**Delarealer**

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| <b>Areal</b>    | 0 kvm                     |
| <b>Feltnavn</b> |                           |
| <b>Regform</b>  | 320 - Gang-/sykkelvei     |
| <b>Areal</b>    | 0 kvm                     |
| <b>Feltnavn</b> |                           |
| <b>Regform</b>  | 320 - Gang-/sykkelvei     |
| <b>Areal</b>    | 583.97 kvm                |
| <b>Feltnavn</b> | Nedkj. p. plass           |
| <b>Regform</b>  | 399 - Annet trafikkområde |
| <b>Areal</b>    | 0.02 kvm                  |
| <b>Feltnavn</b> | Felt A                    |
| <b>Regform</b>  | 110 - Boliger             |
| <b>Areal</b>    | 7966.19 kvm               |
| <b>Feltnavn</b> | Felt A                    |
| <b>Regform</b>  | 110 - Boliger             |
| <b>Areal</b>    | 0.7 kvm                   |
| <b>Feltnavn</b> | Kjørbar gangvei           |
| <b>Regform</b>  | 320 - Gang-/sykkelvei     |
| <b>Areal</b>    | 12.06 kvm                 |
| <b>Feltnavn</b> |                           |
| <b>Regform</b>  | 310 - Kjørevei            |

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 1575                                 |
| <b>Navn</b>           | Bjergsted musikksenter og parkområde |
| <b>Plantype</b>       | 30 - Eldre reguleringsplan           |
| <b>Status</b>         | 3 - Endelig vedtatt arealplan        |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 09/29/1997 00:00:00                  |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="#">1575.pdf</a>             |

**Delarealer**

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| <b>Areal</b>    | 9.19 kvm       |
| <b>Feltnavn</b> |                |
| <b>Regform</b>  | 322 - Gangvei  |
| <b>Areal</b>    | 2.22 kvm       |
| <b>Feltnavn</b> |                |
| <b>Regform</b>  | 310 - Kjørevei |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| <b>Id</b>       | 2730                      |
| <b>Navn</b>     | Bjergsted havnefront      |
| <b>Plantype</b> | 35 - Detaljregulering     |
| <b>Status</b>   | 1 - Planlegging igangsatt |

---

**Ikrafttredelse****Bestemmelser** [Planen er under behandling.pdf](#)**Areal**

---

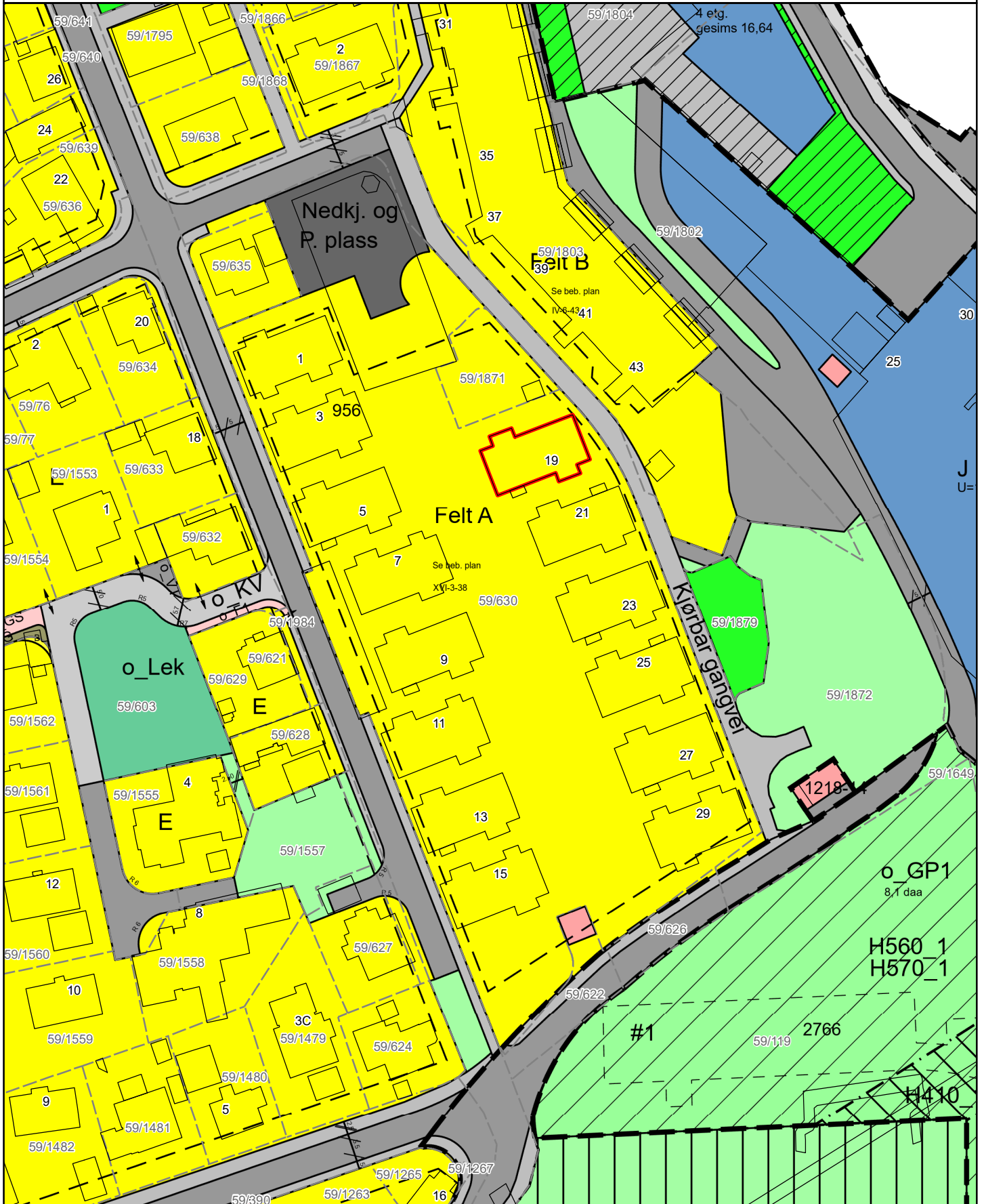


# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Veritashammaren 19, 4007 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 59/630/0/49  
Dato: 2024-06-26  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 956  
Ikrafttredelsesdato: 23.4.1982

Stavanger  
kommune



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3274449/mosoxflnjp>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Håkon Hovland

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

[hah@eie.no](mailto:hah@eie.no)

EIE Stavanger RE



# Premium rådgivning

## **EIE Stavanger RE**

Møt en eiendomsmegler i Stavanger med høy lokal kunnskap, som kjenner alle bydelene i Stavanger, Randaberg, Sola og Sandnes veldig godt.

Vi i EIE Stavanger kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Tilbakemeldingene fra kundene er at vi skiller oss ut når det kommer til de små tingene som er avgjørende når du skal selge bolig. Eiendomsmeglerne i Stavanger legger mye arbeid i salgforberedelsene og er genuint opptatt av å presentere boligen din på best mulig måte.

Gjengen holder til i Hermetikken på Eiganes, kun 5 minutters gange fra Stavanger sentrum. Her jobber de i lyse og lekre lokaler i et flott verneverdig og nyrenovert murbygg. Faglig ekspertise, kombinert med god takhøyde, stort spillerom og mye humor gjør dette til en bra arbeidsplass hvor de skaper verdier for sine kunder. Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salg.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)