PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

VERITASHAMMAREN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Resultat24

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Veritashammaren 1, 4007 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 630, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-4135 **Eiendomsverdi ref nr:** VY1846

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand. Badet har avvik/redusert levetid.

- Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.
Vinduene er av tre og med 2-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Det er balkong.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Veggene er med malt strie og himlingene har malte plater.
Det er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil 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 foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vinskap.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1988.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

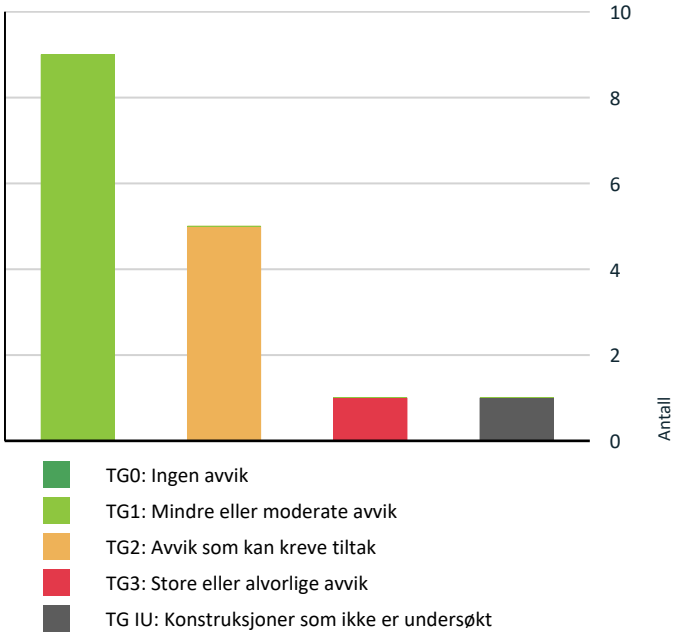
Lovlighet Gå til side

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendig bod er fjernet, og innervegger i forhold til bad og soverom er endret.

Sammendrag av boligens tilstand

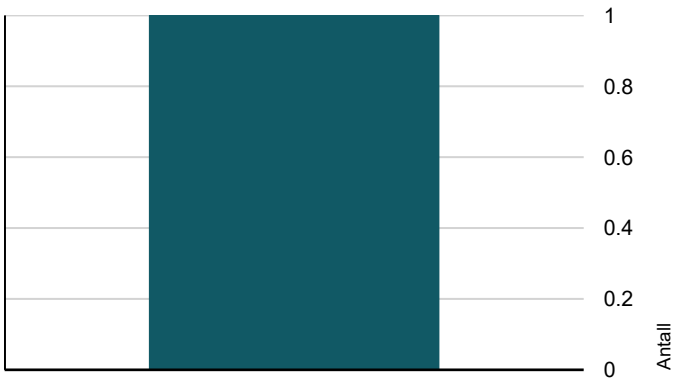
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

Byggeår
1988

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Undertak er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og med 2-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør har litt rust på hengsler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rust på hengslene bør behandles for å forhindre videre korrosjon og forlenge levetiden på balkongdøren. Dersom rusten ikke utbedres, kan det føre til funksjonssvikt eller behov for utskifting av hengslene.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malt strie og himlingene har malte plater.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil 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.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vinskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Ventil i stuen er løs.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

• Ventilen i stuen bør festes forsvarlig for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre at løs ventil kan føre til redusert luftutskifting eller skade på veggkonstruksjonen. Manglende utbedring kan medføre dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1988.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Ettersom det mangler samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget anbefales det en el kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Ettersom det mangler samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget anbefales det en el kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

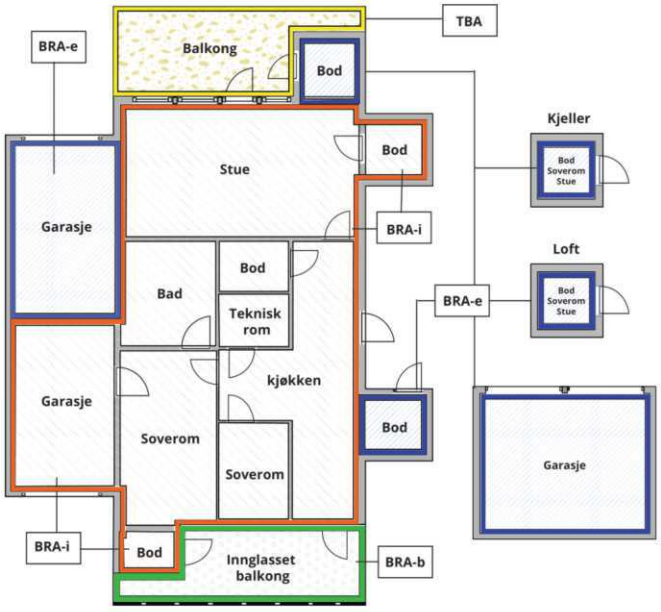
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems						10	10
1. Etasje	57			57	3		57
Kjeller		7		7			7
SUM	**57**	**7**			**3**	**10**	**74**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Alkove		
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendig bod er fjernet, og innervegger i forhold til bad og soverom er endret.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Ariel Svalland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	630		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Veritashammaren 1

Hjemmelshaver
Svalland Ariel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet beliggende på Kalhammeren.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om

Forutsetninger

alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260246
Addresse	Veritashammaren 1		
Postnr.	4007	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Ariel Svalland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 2år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fliser: Nymalt med ett strøk flismaling.Innredet med nytt dusjkabinett, installert i oktober 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg har malt og installert dusjkabinett,

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.10.2026

Signert av *Ariel Svalland*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

17.03.2026 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. Styret foretar selv den interne fordeling.

5. Valg av styremedlemmer

Christian Oseassen trer ut av styret.

1 styremedlem som velges for 2 år, kandidat: Chris Anders Abrahamsen

1 varamedlem som velges for 1 år, kandidat: Henrik Lunde

6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak: Sameiet gjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

7. Forslag til vedtektsendring (krever 2/3 flertall)

Styret foreslår å innføre en ny bestemmelse i vedtektene om merking av postkasser, ringeklokker og inngangsdører. Hensikten er å sikre enhetlig, korrekt og oppdatert merking, samt å forebygge feilmerking ved eierskifte eller endring av leietaker.

Nåværende punkt 7 i ordensreglene fjernes hvis denne nye vedtekten blir vedtatt.

«§16. Merking av postkasser, ringeklokker og inngangsdør til seksjon
Ved eierskifte eller endring av leietaker er det ikke tillatt å endre skilt eller annen merking på postkasse, ringeklokke eller inngangsdør til seksjonen uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Seksjonseier skal kontakte styret før slik merking endres. All merking skal følge sameiets standard.

Dersom seksjonseier benytter skilt eller merking som ikke er godkjent av styret, kan styret ilegge gebyr tilsvarende kostnader for anskaffelse, utskifting eller annen nødvendig utbedring.»

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å innføre følgende nye vedtektsbestemmelse (foreslått § 16) og at punkt 7 i ordensreglene derfor fjernes.

8. Innkomne saker

Forespørsel: Kan vi lage et sykkelskur inne i garasjen eller rundt eksisterende åpne sykkelskur utendørs?

9. Undertegning av protokoll

03.03.2026

Mvh Styret

Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Johansen, Maria (07.02.1987), signert 24.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Oseassen, Christian O (15.02.1986), signert 24.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Evensen, Vivian (26.05.1972), signert 24.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Hauer, Jorn Christian (31.08.1978), signert 24.02.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring

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

Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader		3 528 000	3 528 000	3 528 000	3 528 000
Måler avregning		8 206	5 404	4 206	8 500
Diverse		190 882	35 600	65 483	35 600
Sum Inntekter		**3 727 089**	**3 569 004**	**3 597 689**	**3 572 100**
Kostnader					
Lønnskostnader	1	625 766	928 524	318 162	521 723
TV pakke		506 580	505 384	506 580	506 000
Renovasjon		0	5 200	0	5 200
Energi	2	116 059	234 318	107 512	241 200
Renhold		41 090	119 419	26 296	74 000
Vaktmester		284 521	296 522	302 107	297 000
Drift og vedlikehold	3	3 456 715	4 577 212	943 238	3 730 000
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	0	0
Revisjonshonorar	4	10 125	14 165	9 875	15 000
Honorar regnskapsfører FF		96 868	77 835	87 088	80 000
Honorar FF videre fakturert		5 500	1 173	1 500	2 800
Konsulent/Juridisk bistand mm		82 167	40 301	20 725	92 000
Forsikringspremier		210 447	210 499	199 930	241 532
Administrasjonskostnader	5	89 152	100 026	54 642	90 700
Sum kostnader		**5 524 991**	**7 110 578**	**2 577 654**	**5 897 155**
Driftsresultat		**-1 797 902**	**-3 541 574**	**1 020 035**	**-2 325 055**
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		69 983	1 068	2 994	1 639
Annen rentekostnad		-184 706	-227 830	-95 234	-203 017
Netto finansposter		**-114 723**	**-226 762**	**-92 240**	**-201 378**
Resultat		**-1 912 625**	**-3 768 336**	**927 795**	**-2 526 433**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johansen, Maria (07.02.1987), 24.02.2026
- Oseassen, Christian O (15.02.1986), 24.02.2026
- Evensen, Vivian (26.05.1972), 24.02.2026
- Hauer, Jorn Christian (31.08.1978), 24.02.2026

Forseglet av

Posten Norge

Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Kundefordinger		-4 907	-23 231
Andre kortsiktige fordringer		295 724	261 814
Bankinnskudd,kontanter			
Bankinnskudd		2 177 689	1 192 900
Sum omløpsmidler	7	**2 468 506**	**1 431 484**
SUM EIENDELER		**2 468 506**	**1 431 484**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap	6	-1 842 663	69 961
Sum egenkapital		**-1 842 663**	**69 961**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser	7	0	0
Langsiktig gjeld		3 567 757	1 094 406
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		503 557	79 600
Skattetrekk		0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift		19 052	18 978
Arb.giv.avg. pål. feriep.		624	304
Skyldig lønn		125 000	125 000
Skyldig feriepenger		14 483	11 721
Påløpte kostn. og forskuddsbet. inskudd		80 696	31 514
Sum kortsiktig gjeld	7	**743 412**	**267 117**
Sum gjeld		**4 311 169**	**1 361 523**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 468 506**	**1 431 484**

Sted: _____ dato: _____

Navn Leder	Navn	Navn
Navn	Navn	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johansen, Maria (07.02.1987), 24.02.2026
- Oseassen, Christian O (15.02.1986), 24.02.2026
- Evensen, Vivian (26.05.1972), 24.02.2026
- Hauer, Jorn Christian (31.08.1978), 24.02.2026

Forseglet av

Posten Norge

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	Maria Johansen
Varamedlem	Chris Abrahamsen

- **Styrets arbeid**

Møtevirksomhet
Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøte i 2025. Styret har hatt kontinuerlig korrespondanse via email/telefon, på grunn av høy arbeidsmengde i private arbeidsforhold.

17.03.2025 - Årsmøte

26.03.2025 - Styremøte

24.06.2025 – Styremøte

02.12.2025 - Styremøte

I året som er gått har vi fått 8 nye eiere som ønskes hjertelig velkommen til sameiet.

Arrangement

Dugnad avholdt Mai 2025.

Dugnad for 2026 avholdes 9 Mai. Her blir det dugnad kombinert med quiz og pizza. Kom og hils på. Veldig hyggelig!

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

- Utregning 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.

- Oppfølging av service avtale med Port Teknikk (Garasjeporten)

- Oppfølging mot Stavanger Kommune/Kommunale boliger.

- Ellers oppfølging av hverdagslige oppgaver og saker som dukker opp.

- Jevnlig kontakt med Byggmester (Austerått Bygg) rundt oppfølging av status på bygninger som for eks Tak, Kledning, Nedløp, Takrenner og ellers andre byggetekniske oppgaver.

- Fasadevask utført 14 hus.

- Gjennomgang av hjelpemiddels sentral utstyr i felles oppganger og utvendig fasade. Mye fjernet.

- Informasjonsmøte i regi av Stavanger Brannvesen.

- Oppfølging av ladesystem i felles garasjeanlegg. (Generell oppfølging av felles garasjeanlegg) Systemet ble oppgradert i Januar 2026, og skal nå være mottakelig for større pågang av lading av el-kjøretøy.

- Oppfølging av utbygging planlagt ifb Cruiseskip anløp og planlagt vei på Bjergsted. Styret er involvert i dialog med Stavanger Kommune for å ivareta bo-miljø.

- Oppgradering av felles oppganger i alle hus. (Anbud ble påbegynt i 2020/2021)
  Prosjekt oppstart September i 2025, og pt. gjenstår 4 hus.

- Oppfølging av postkassesystem og oppgradering av disse. (Prosjekt ble påbegynt 2018)
  Prosjetet ble ferdigstilt i Februar 2026. Flikk gjenstår.

- Oppfølging av lekkasjer via ventiler ned i kjellerområder.
  Det er nå installert nye ventiler.

- Oppfølging av mugg i kjellerområder. Ongoing.

- Utbedret bue over inngangsparti/rundt vindu.
  Utbedring av alle hus på nedre rekke er utført.
  4 hus på øvre rekke vil bli utbedret i løpet av 2026
  4 hus på øvre rekke vil bli utbedret i løpet av 2027

- Signert ny kontrakt med Rigmor Evensen for utførelse av vasketjenester i 2026.) (Hurra!)

- Oppfølging ifb bestilling av 3 x kontainere, for å bidra til ett bedre bo-miljø.

- Kontinuerlig oppfølging av manglende kildesortering av avfall.
  Ønsker å høre fra alle på hvorfor dette ikke fungerer, da styret er i ferd med å gi opp.

Styrets planer for 2026:

- Oppdatere vedlikeholdsplan. Styret jobber kontinuerlig med vår vedlikeholdsplan, da med forbehold om eventuelle endringer som må prioriteres.

- Ferdigstille oppgradering av felles oppganger (Estimert ferdigstilt i Mai)

- Utbedre buer på tak rundt vindu i 3 etg (utvendig), over inngangsparti. Øvre rekke vil bli ivaretatt 2026/27, med forbehold om endringer i sameiets økonomi.

- Utskiftning av råtten kledning på nedre rekken ble utført 2023. Øvre rekken ble ivaretatt i 2025. Behov vurderes fortløpende.

- Årlig dugnad 9 Mai 2026

- Utbedring av sameiets bod. Allfug har tettet yttervegg, installert 2 ventiler, og ny ovn er anskaffet. Dette for å ivareta elektrisk utstyr.

- Utskifting av batteri i alle brannvarslere i alle seksjoner, da det nå er 5 år siden disse ble installert.

- Oppmaling av parkeringsplasser på gjesteparkering. Vurdere oppmaling av parkeringsplasser i garasjeanlegg.

- Oppfølging ifb bestilling av kontainere, for å bidra til ett bedre bo-miljø.

  1 kontainer for levering 23.02.2026

  2 Kontainere for levering 08.05.2026 (Dugnad)

  1 kontainer for levering 26.10.2026

- Generell daglig drift som inkluderer oppfølging av prosjekter, samarbeid med vaktmester, byggmester og Stavanger Kommune.

- Videre oppfølging av Cruiseskip anløp og planlagt vei på Bjergsted. Styret er involvert i dialog med Stavanger Kommune for å ivareta bo-miljø.

- Jevnlig oppfølging/ sjekk av ladeanlegg i garasjeanlegg.

- Alle de nevnte oppgavene over er med forbehold om sameiets økonomi og styrets tilgjengelighet.

- Ny regel for merking av postkasser og inngangsdører til seksjonene.
  Ref punkt 7 i ordensregler:
  «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.»

  Samme regel vil være gjeldende for endring av navn på postkasser.
  Melding om endring må sendes på mail til styret, hvorpå styret bestiller nytt postkasse skilt. Det er heller ikke lov å merke sin egen inngangsdør, uten godkjenning fra styret. Forslag til skilt sendes på mail til styret.

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 Fremtind. Egenandelen ved skader utgjør kr.50.000,-

Styret må kontaktes i alle saker!

mail: samversor@yahoo.no

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Økonomi
Felleskostnadene vil stå uforandret fra 2026 til 2027, med forbehold om ufoutsette hendelser.

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 Fremtind. (En for bygninger og En for felles garasje anlegg)
- Låneavtale med DNB (Flyttet til Sandnes Sparebank)
- Vaktmestertjenester med Bo Service
- Avtale Lyse/Altiboks
- Renhold: Rigmor Evensen
- Service avtalte med Port Teknikk (Garasjeport)
- Serviceavtale brannstiger.(MODUM)

Årsrapporten er godkjent av styret 20.02.2026

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 ekspempler, 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 sykkelskurene 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. 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.

8. Mating av fugler fra terrasser og altaner er ikke tillatt.

9. 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.

10. Det skal ikke henges opp bilder og lignende i trappehus og ganger. Plassering av møbler er heller ikke lov.

11. Det er bare medlemmer av styret som har anledning til å henge opp skriv på inngangsdørene.

12. Ingen skal male fasader innendørs og utendørs.

13. 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.

14. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Bygging / utbygging av terrasser i 1.etasje**,** må godkjennes av styret.

15. Det er ikke tillatt å anskaffe kjæledyr (hund / katt).

16. All parkering skal skje i garasjen. Gjesteparkeringen skal benyttes av gjester og ikke av beboerne.

17. Bilvask er ikke tillatt i garasjen eller på gjesteparkeringen. Det samme gjelder reparasjoner som medfører oljesøl og lignende.

18. Inngangsdørene og dørene i garasjen skal alltid holdes låst.

19. Den enkelte skal melde fra til styret dersom beboer oppdager at noe ikke er i stand som for eksempel dører og brannslukningsapparater.

20. I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører

21. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

22. Gi straks beskjed til styret om nøkler eller garasjeåpner kommer bort eller blir stjålet.

23. Alle klager på brudd på ordensreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboere bør imidlertid først ordes internt.

24. Ordensreglene revideres fortløpende av styret.

25. 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 §)

Protokoll årsmøte 2026 Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Johansen, Maria (07.02.1987), signert 07.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Hauer, Jorn Christian (31.08.1978), signert 07.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 08.04.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll årsmøte Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

17.03.2025 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. Jörn Christian Hauer og Maria Johansen ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale. Det var 14 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

Christian Oseassen trer ut av styret.
1 styremedlem som velges for 2 år, kandidat: Chris Anders Abrahamsen
1 varamedlem som velges for 1 år, kandidat: Henrik Lunde
Vedtatt ved akklamasjon

Etter dette består styret av følgende medlemmer

Rolle	Navn	På valg
Styreleder	Vivian Evensen	2027
Styremedlem	Chris Anders Abrahamsen	2028
Styremedlem	Jörn Christian Hauer	2027
Styremedlem	Maria Johansen	2027
Varamedlem	Henrik Lunde	2027

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

7. Forslag til vedtektsendring (krever 2/3 flertall)

Styret foreslår å innføre en ny bestemmelse i vedtektene om merking av postkasser, ringeklokker og inngangsdører. Hensikten er å sikre enhetlig, korrekt og oppdatert merking, samt å forebygge feilmerking ved eierskifte eller endring av leietaker.
Nåværende punkt 7 i ordensreglene fjernes hvis denne nye vedtekten blir vedtatt.

«§16. Merking av postkasser, ringeklokker og inngangsdør til seksjon
Ved eierskifte eller endring av leietaker er det ikke tillatt å endre skilt eller annen merking på postkasse, ringeklokke eller inngangsdør til seksjonen uten forhåndsgodkjenning fra styret.
Seksjonseier skal kontakte styret før slik merking endres. All merking skal følge sameiets standard.
Dersom seksjonseier benytter skilt eller merking som ikke er godkjent av styret, kan styret ilegge gebyr tilsvarende kostnader for anskaffelse, utskifting eller annen nødvendig utbedring.»
Forslag til vedtak:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johansen, Maria (07.02.1987), 07.04.2026
- Hauer, Jorn Christian (31.08.1978), 07.04.2026
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 08.04.2026

Forseglet av
Posten Norge

Årsmøtet vedtar å innføre følgende nye vedtektsbestemmelse (foreslått § 16) og at punkt 7 i ordensreglene derfor fjernes.

Enstemmig vedtatt

8. Innkomne saker
Forespørsel: Kan vi lage et sykkelskur inne i garasjen eller rundt eksisterende åpne sykkelskur utendørs?

Ble drøftet i årsmøte styre informerte at de ikke så mulighet til å lage et sykkelskur inne i garasjen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johansen, Maria (07.02.1987), 07.04.2026
- Hauer, Jorn Christian (31.08.1978), 07.04.2026
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 08.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

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 danning av fukt, råte og dårlig inneklima. 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 sundt 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 ilegge 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 parabolantenner eller andre utendørs tv-antenner 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.

§16. Merking av postkasser, ringeklokker og inngangsdør til seksjon
Ved eierskifte eller endring av leietaker er det ikke tillatt å endre skilt eller annen merking på postkasse, ringeklokke eller inngangsdør til seksjonen uten forhåndsgodkjenning fra styret. Seksjonseier skal kontakte styret før slik merking endres. All merking skal følge sameiets standard. Dersom seksjonseier benytter skilt eller merking som ikke er godkjent av styret, kan styret ilegge gebyr tilsvarende kostnader for anskaffelse, utskifting eller annen nødvendig utbedring.

Sameievedtekter /endringer vedtatt på årsmøte 17. mars 2026

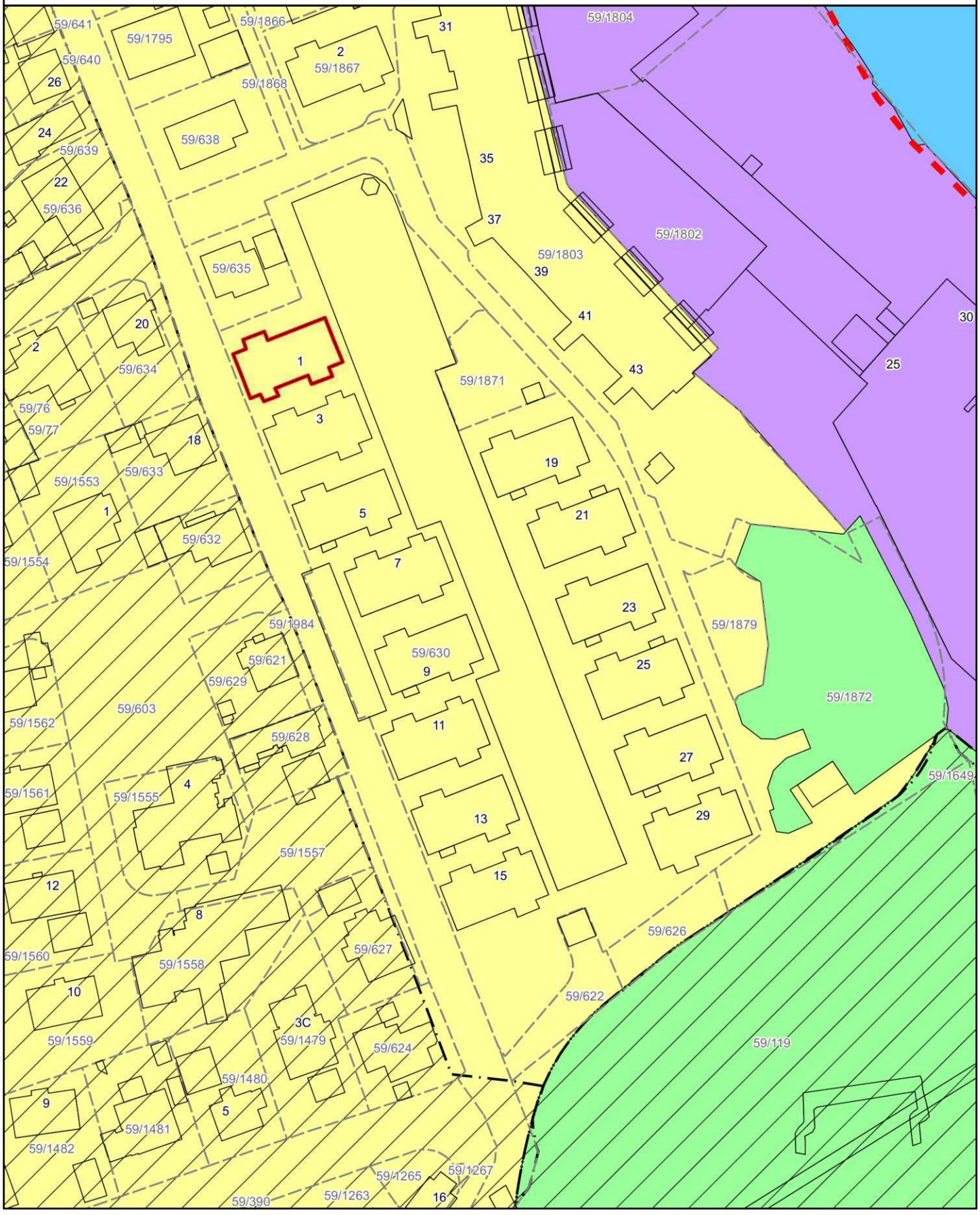
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/630/0/5
Dato: 2026-09-29
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



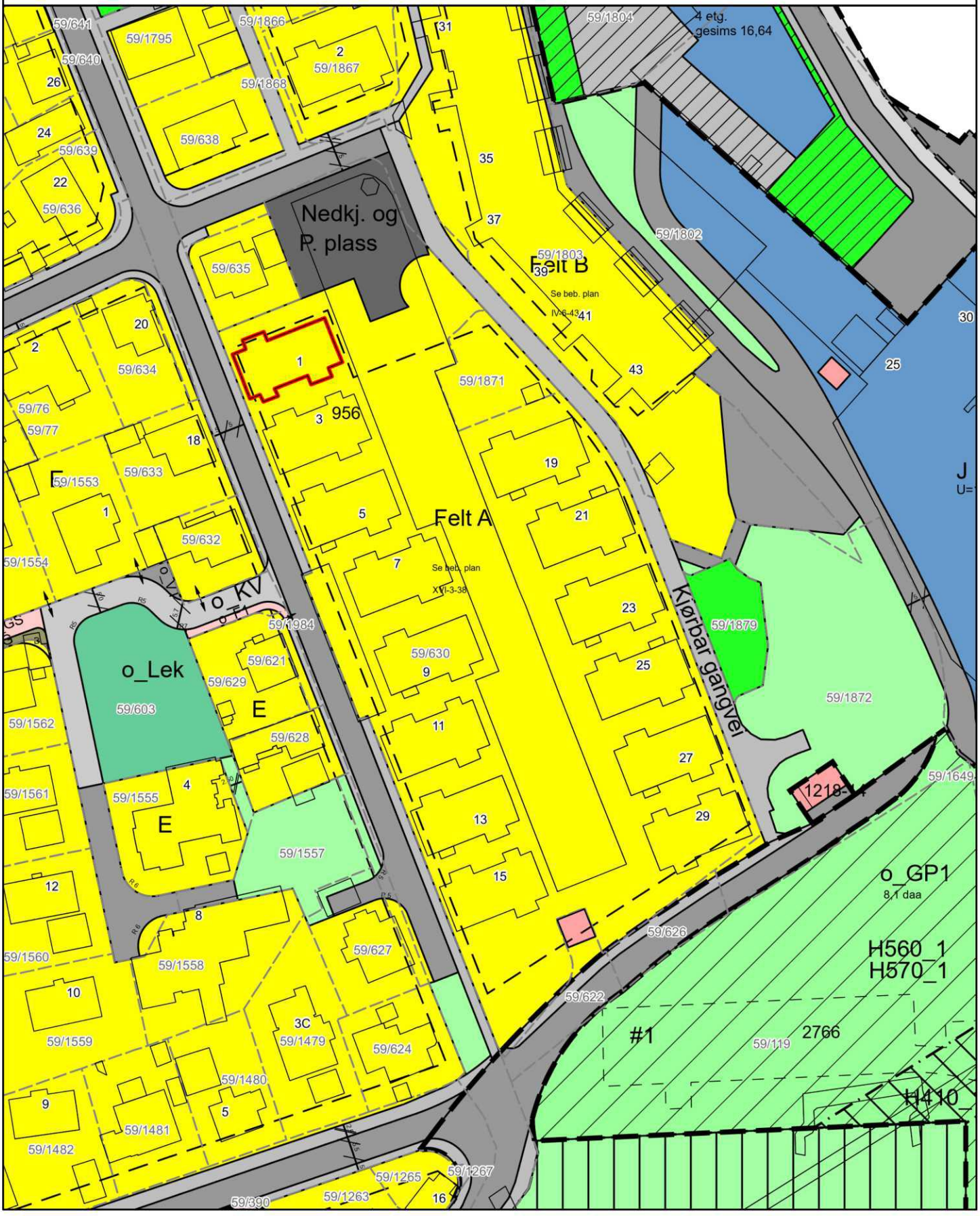
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/630/0/5
Dato: 2026-09-29
Målestokk: 1:1,000

Planident: 956
Ikrafttredelsesdato: 23.4.1982

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	59	**Bruksnr**	630	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	5
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
Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner på bunnen
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken
Bebyggelsesplaner
Kommunedelplaner under arbeid
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under bakken

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	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Vedtatt plankart	Kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2023.pdf
Delarealer	
Areal	8574.34 kvm
Omrnavn	B18
Kparealformal	Boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Vedtatt plankart	

Areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1575
Navn	Bjergsted musikksenter og parkområde
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/29/1997 00:00:00
Bestemmelser	1575.pdf
Vedtatt plankart	1575 plankart.pdf

Delarealer

Areal	12.86 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	2.22 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	956
Navn	Kalhammaren sør
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/23/1982 00:00:00
Bestemmelser	956.pdf, Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Vedtatt plankart	956 plankart.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	12.06 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	Kjørbar gangvei
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	Felt A
Regform	110 - Boliger

Areal	7963.3 kvm
Feltnavn	Felt A
Regform	110 - Boliger

Areal	583.89 kvm
Feltnavn	Nedkj. p. plass
Regform	399 - Annet trafikkområde

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1575 FOR BJERGSTED MUSIKKPARK

Datert 08.10.1996.
Revidert 10.03.97.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 29.09.97 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

§ 1 Formål.

Formålet med planen er å verne parken som kulturlandskap og folkepark og samtidig tilrettelegge for utbygging av musikkinstitusjonene i området.

§ 2 Fellesbestemmelser.

1. Rekkefølge av tiltak.
Før utbygging skal det utarbeides utomhusplan for det aktuelle byggeområdet i samarbeid med byplansjef og parksjef som viser hvordan det omkringliggende området skal utnyttes og opparbeides. Planen skal følge byggesøknaden og godkjennes av kommunalstyret for byutvikling.

2. Parkering.
Før den planlagte utbygging av Konserthuset skal parkeringsbehovet i henhold til parkeringsnormen dekkes i egen underjordisk parkeringskjeller. For øvrig skal områdets parkeringsbehov dekkes på Bybergstykket.

§ 3 Byggeområder.

1. Områder for offentlig formål. (konserthus, musikkskole, musikkhus)
Store trær, verdifull vegetasjon, steingarder og andre elementer av positiv betydning for miljøet skal ivaretas i størst mulig grad ved plassering av ny bebyggelse i området.

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes på en slik måte at kontakten mellom parken og sjøen opprettholdes mest mulig.

Nybygg/tilbygg/ombygninger skal harmonere med eksisterende bebyggelse i området, når det gjelder form, størrelse, høyde, material- og fargevalg.

I forbindelse med nybygg skal det utarbeides egen opparbeidelsesplan for utomhusarealene.

2. Konserthus - øvingslokaler for symfoniorkesteret.
I forbindelse med byggemeldingen skal det utarbeides egen opparbeidelsesplan for utomhusarealene inkludert parkarealet med skråningen nord for nybygget. Opparbeidelsen skal gjenopprette parkens tilknytning til sjøen i form av trapper, ramper evt. amfi. Bro over atkomstveien må ikke være til hinder for trafikken under og ha en fri høyde på min. 3,75 m.

Parkering (min. 24 plasser) skal skje i egen parkeringskjeller under terreng tillatt utbygget i henhold til byggegrensene på plankartet. Denne må ikke komme i konflikt med inngangen til kloakkanlegget i nord.

3. Musikkskolen - tilbygg.
Se generelle bestemmelser byggeområder § 3.1.
Parkeringsbehovet iht. parkeringsnormen, skal tilrettelegges for på Bybergstykket.

§ 4 Tekniske anlegg.

1. Eksisterende ledningsnett.
Ved utbygging må det tas hensyn til eksisterende lednings- og kabelnett. Evt. flytting av vann- og avløpsledninger må bekostes av utbygger. Det samme gjelder Telenors og Stavanger Energis kabler.

2. Underjordisk tunnel til hovedkloakk med inngang fra Sandvigå.
Underjordisk parkeringsanlegg i forbindelse med nybygg/tilbygg for konserthuset og symfoniorkesteret, må ikke komme i konflikt med underjordisk tunnel til kommunens hovedkloakksystem. Det samme gjelder innkjørselen til parkeringsanlegget i forhold til inngang til kommunens tunnel.

3. Kjølehus/ventilasjonsbygg for konserthuset.
Eksisterende ventilasjonsanlegg for konserthuset på nordsiden av planlagt nybygg, må fjernes og erstattes med et nytt ventilasjonsanlegg som inkorporeres i nybygget.

§ 5 Trafikkområder.

1. Fortau og gang-/sykkelveg.
Sykkelbaner i Borgermester Middelthons gate skal avgrenses mot kjørebane med en remse med stor gatestein.

2. Plassrom.
Det kreves egen opparbeidelsesplan for forplassen sør for inngangsporten til parken. Planen skal utarbeides i samråd med byplansjef, parksjef og Statens Vegvesen, og godkjennes av kommunalstyret for byutvikling. Plassen skal i sin helhet opparbeides med kjørbart dekke med mulighet for av- og pålessing. Plassrom adskilles fra kjørebanen og busslomme med pullerter.

§ 6 Friområder.

1. Park.
Området skal benyttes til folkepark, fri- og rekreasjonsområde, og i tilknytning til arrangementer for virksomhetene i parken og Sandvigå 24 og 27. Bygninger tillates ikke oppført i friområdet. Kjøring tillates ikke i friområdet, unntatt for nødvendig varelevering, syketransport og utrykningskjøretøyer. Kjørbar adkomst til alle bygningene, inkl. kommunaltekniske anlegg i parken skal opprettholdes. All opparbeidelse av friområdene skal skje etter planer godkjent av parksjefen. Parksjefen skal godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeid o.l. i nærheten av trærne. Alle gangforbindelser i parken skal opprettholdes. Alle trappeanlegg skal ha

rekkverk. For de områdene av parken som berøres av nybygg, skal det utarbeides utomhusplan i forbindelse med byggemeldingen (jfr. § 3.1). Trær som er særskilt markert på plankart skal bevares.

2. Sykkelparkering.
Sykkelparkering etableres som anvist på plankart. Ved eksisterende sykkelparkering øst for inngangsporten må tilgjengeligheten bedres med opparbeidelse av sti og dekke. Forslag til sykkelparkeringsnorm legges til grunn for dimensjonering og antall sykkelparkeringsplasser.

3. Grusplassen mellom konserthus og musikkhus.
Eksisterende grusplass mellom konserthus og musikkhus kan benyttes til parkering for ansatte i Bjergstedparken inntil nytt parkeringsanlegg på Bybergstykket er bygget.

§ 7 Spesialområder.

1. Områder av kulturell og antikvarisk verdi som skal bevares: park.
Bygninger tillates ikke oppført eller tilflyttet innenfor spesialområdet utenom eksisterende stabbur (jfr. § 7.2).

Eksisterende terreng, store og/eller verdifulle trær og annen vegetasjon, samt steingjerder, forstøtningsmurer, trappeanlegg og gangstier skal bevares.

2. Områder av kulturell og antikvarisk verdi som skal bevares: allmennyttig formål.
For eksisterende bebyggelse skal all fornyelse/reparasjon, herunder utskifting av vinduer, fasadekledning, taktekking etc. forelegges byantikvaren til uttalelse for endelig godkjenning. Stabburet anvises plass innen spesialområde/park etter nærmere vurdering ved parkvesenet og i samråd med byantikvaren.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR REGULERINGSPLAN 956, KALHAMMEREN SØR (OMRÅDET BEGRENSET AV TASTAGATA OG SJØEN, DUSAVIKVEIEN OG ROSENBERGGATA)

Stadfestet ved Fylkesmannen 23.04.1982 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøvemdept. Rundskriv T-13/7

§ 1

Byggeområder.

1.1 Før det gis tillatelse til tomtedeling og bygging må det for hvert byggeområde hvor reguleringsplanen ikke er detaljert., men utformet som flateplan, foreligge godkjent bebyggelsesplan.

1.2 Bebyggelsesplan skal vise området i sammenheng med overordnet trafikkplan (kjøreveier og gang-/sykkelårer). Det skal utarbeides gatebruksplan som viser adkomst, parkering, utforming og plassering av garasje/carport/parkeringsanlegg.

1.3 Bebyggelsesplan skal vise tomteinndeling, husplassering/møneretning og takvinkel, levegger og boder. Det skal oppgis grunnmurs- og gesims-/takhøyder.

1.4 Det skal i bebyggelsesplan m/beskrivelse vises terrengbehandling og opparbeidelsesplan for tomt/fellesareal.

1.5 Sandlekeplasser skal vises i bebyggelsesplan og opparbeides i henhold til Stavanger kommunes tillegg til vedtekt til § 69 nr. 3 i bygningsloven.

1.6 Innenfor boligområdene kan bygningsrådet etter skjønn tillate ervervsvirksomhet av mindre art - dersom denne ikke medfører ulemper vedrørende støy, lukt og trafikk, maks. areal 50 m2. Slik virksomhet må godkjennes i hvert enkelt tilfelle og gjelder først og fremst virksomhet som kan komme boligområdet til gode. Det er en forutsetning at husets hovedfunksjon er å betrakte som bolig.

1.7 Innenfor viste frisiktlinjer og langs adkomstveiens innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan.

§ 2

Området med boligbebyggelse opp til 2 etasjer (felt D, E og F på reguleringsplanen.

2.1 Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer med saltak.

2.2 Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. (ved 2-mannsbolig tilsammen 3 biloppstillingsplasser pr. eiendom).

§ 3

Områder med bebyggelse opp til 3 etasjer (felt A, B og C på reguleringsplanen.

3.1 Område for 3 etg. bebyggelse er stiplet inn på reguleringskart med ytre byggelinje.

3.2 I felt C fjernes påfylt masse så langt det er mulig for at gesimshøyder evt. kan senkes i forhold til eldre boligbebyggelse i felt F.

3.3 Leiligheter uten direkte bakkekontakt skal ha privat skjermet balkong. Leilighet med direkte bakkekontakt skal ha privat skjermet uterom.

3.4 I områdene kan tillates felles oppholdsrom eller andre fellesanlegg.

3.5 Det er i reguleringsplanen forutsatt at hovedtyngden av parkering skal skje i underjordisk parkeringsanlegg i felt A, i første etasje i felt B og i eget parkeringsanlegg i felt C.

Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass pr. leilighet over 75 m2 brutto og 1,25 parkeringsplass pr. leilighet under 75 m2 brutto.

§ 4

Områder for erverv.

4.1 I området merket J tillates oppført bygg for kontorer med laboratorier o.l. Maks. utnyttelsesgrad framgår av reguleringsplanen.

4.2 Anleggets art skal godkjennes av bygningsrådet. Vedrørende trafikk og ventilasjonsstøy må det tas spesielle hensyn til omkringliggende boligområder.

4.3 Bebyggelsens maksimale høyde framgår av reguleringskart.

4.4 Parkeringsplasser, som gir full dekning for bedriftens eget behov, må anlegges på egen grunn. Hovedtyngden av egenparkering må etableres i overdekket parkeringsanlegg.

4.5 Skråning mellom kontorbygg og veg mot vest skal gis en mest mulig parkmessig behandling.

4.6 Kontorkomplekset skal ha adkomster for fotgjengere og syklister også på øvre plan mot vest. Biladkomst for besøkende kan tillates her.

4.7 Forretning tillates hvor det er angitt på planen, maks. 2 etasjer.

§ 5

Områder for industri og område for industri/kontor (G, H og I).

5.1 På tomter merket G og H tillates industribygg på inntil 2 etasjer.

5.2 På tomt merket I tillates kombinert industri/kontorbygg på inntil 5 etasjer. Utnyttelse fremgår av reguleringskart.

5.3 Industriens art må ikke sjenere tilliggende boligområder eller kontorbygg med støy, røyk etc.

5.4 Parkeringsplasser som gir full dekning for bedriftens behov, må anlegges på egen grunn.

§ 6

Trafikkarealer.

6.1 Trafikkarealer skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet og eventuelt vegmyndighetene eller havnemyndighetene.

6.2 Planene skal vise disponering av trafikkarealet til de ulike bruksformål. Planene skal inneholde de vegtekniske krav som det er nødvendig å spesifisere for å gjennomføre planen.

6.3 Hovedvegnettet må være opparbeidet ifølge reguleringsplan før utbygging starter. Anleggstrafikk til kontorområdet (I) må, så langt det er mulig, foregå langs sjøen (i Sandvigå). Konf. Bygningslovens § 26.1).

6.4 Endelig kailinje fastsettes ved behandling av bebyggelsesplan.

6.5 Det tillates ikke lagring av tyngre gods på kaiareal mellom kontorbygninger og sjøen.

6.6 Det skal settes opp fotgjengerovergang mellom Bjergstedparken og boligområdet (felt A) som også skal gi adkomst til kontoranlegget (felt J) fra sør-vest.

6.7 Fysisk fastsdemping i vegbane skal opparbeides der det er angitt på reguleringskart eller etter egen plan som må godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Friområder.

7.1 I friområdene kan det tillates oppsatt mindre bygninger og konstruksjoner som har tilknytning til disse og som øker arealenes bruks- og opplevelsesverdi.

7.2 Kvartalslekeplass ved Kalhammerveien og de bratte skrenter (utlagt som parkområder i reguleringsplan) må sikres med nødvendige gjerder.

§ 8

Fellesbestemmelser.

8.1 Unntak fra reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet tillate, innenfor rammen av

Bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strir mot reguleringsbestemmelsene.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

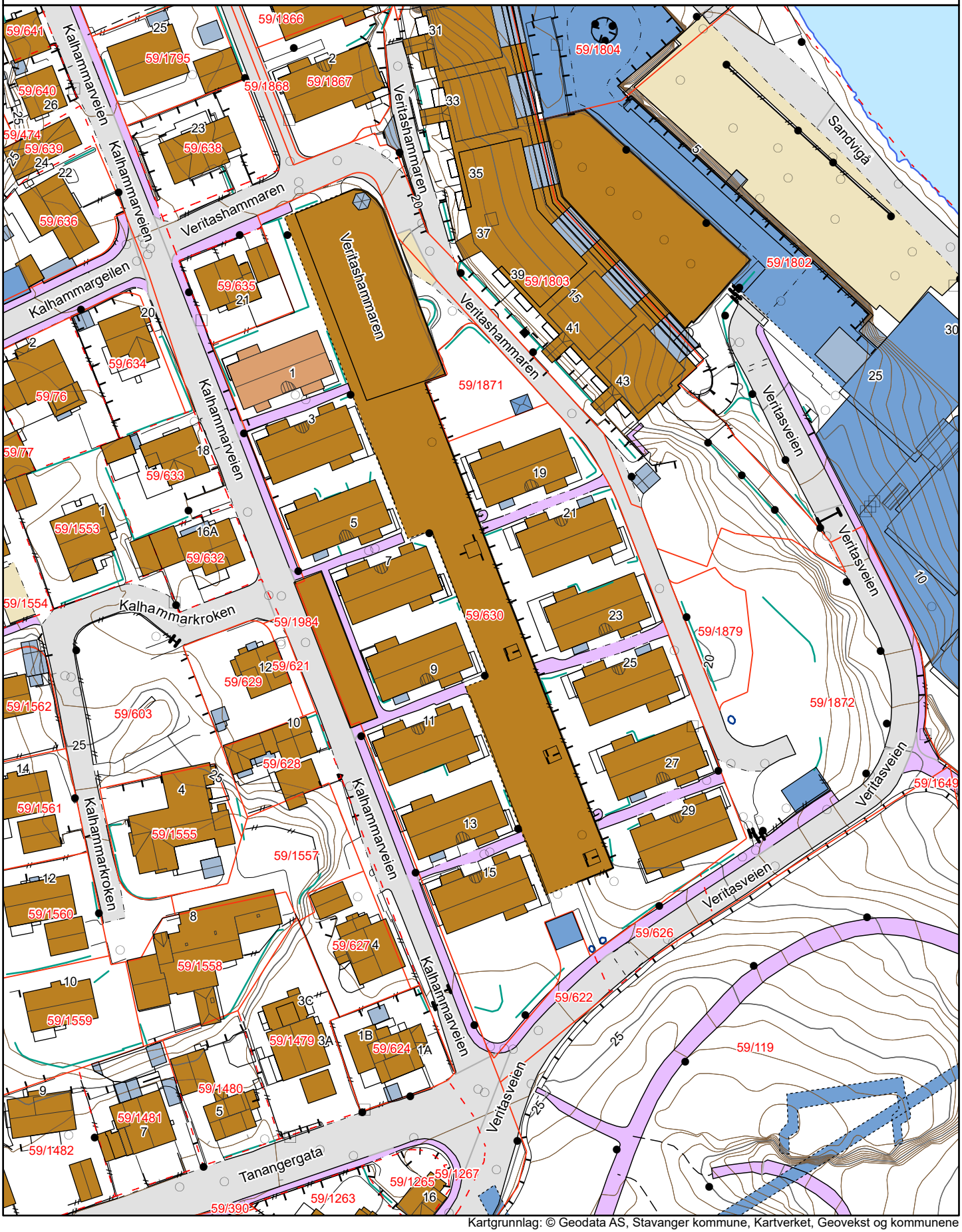
h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Oversiktskart

Adresse: **Veritashammaren 29, 4007 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/59/630/0/5**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 8576 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.09.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

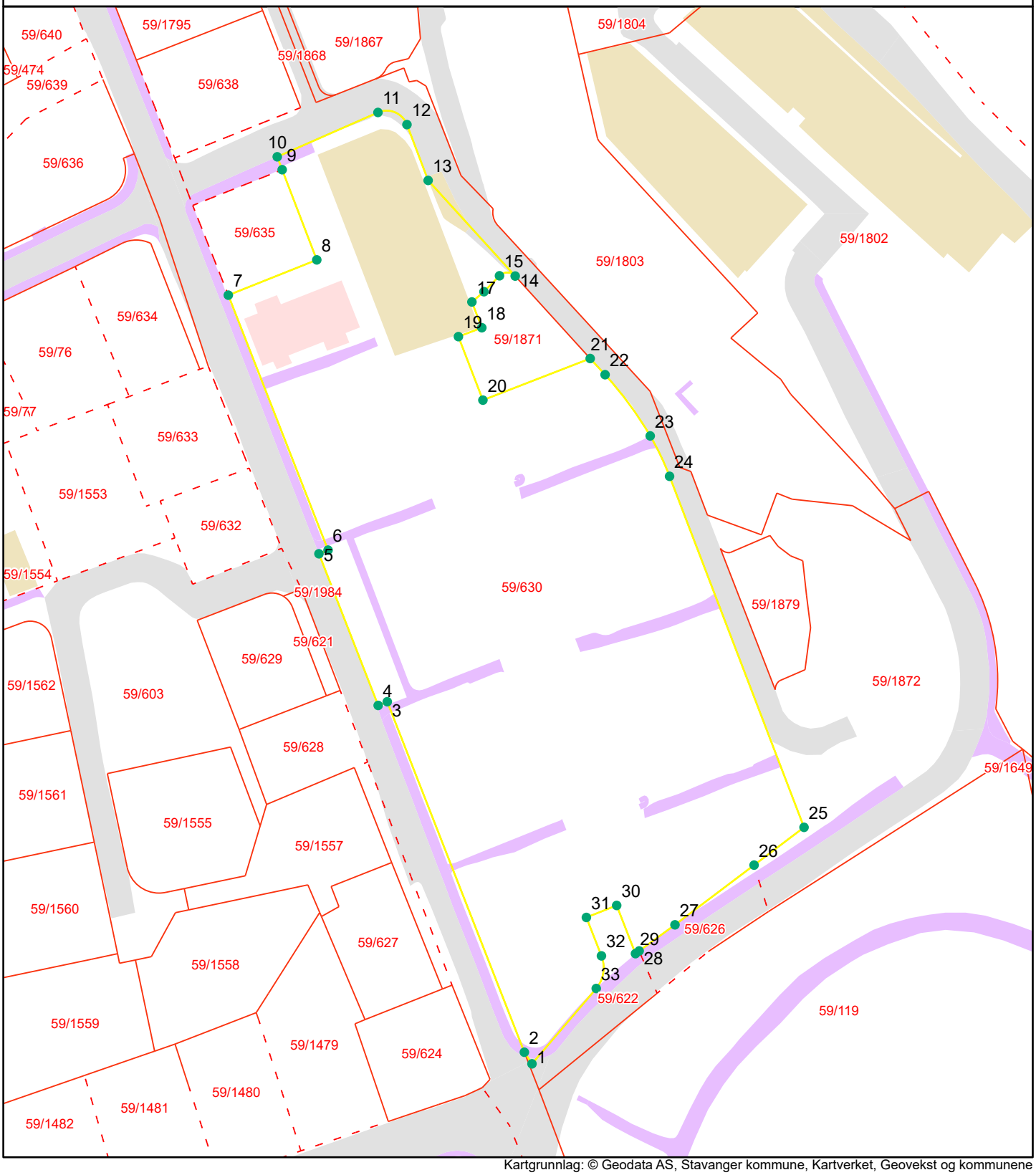
Adresse: **Veritashammaren 29, 4007 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/59/630/0/5**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 8576 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.09.2026

N

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

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



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 8576 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6542248.59	311398.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.57	0
2	6542250.73	311397.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	69.56	0
3	6542315.3	311372.21	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.82	0
4	6542314.62	311370.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.09	0
5	6542342.56	311359.6	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.81	0
6	6542343.23	311361.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	50.6	0
7	6542390.2	311342.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.63	0
8	6542396.7	311359.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.85	0
9	6542413.31	311352.81	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	2.56	0
10	6542415.69	311351.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.37	0
11	6542423.86	311370.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.51	4.012
12	6542421.62	311375.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.03	0
13	6542411.34	311379.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.92	0
14	6542393.72	311395.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.25	2.006
15	6542393.77	311392.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.11	0
16	6542390.84	311390.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.93	0
17	6542388.95	311387.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.11	0
18	6542384.2	311389.66	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.63	0
19	6542382.56	311385.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.58	0
20	6542370.86	311389.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.3	0
21	6542378.53	311409.66	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.07	0
22	6542375.55	311412.41	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.09	67.214
23	6542364.27	311420.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.29	50.139
24	6542356.83	311424.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	69.48	0
25	6542292.16	311449.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.59	0
26	6542285.2	311439.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	18.34	0
27	6542274.2	311425.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.2	0
28	6542269.39	311418.7	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	0.85	0
29	6542268.89	311418.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.56	0
30	6542277.77	311414.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.03	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 8576 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

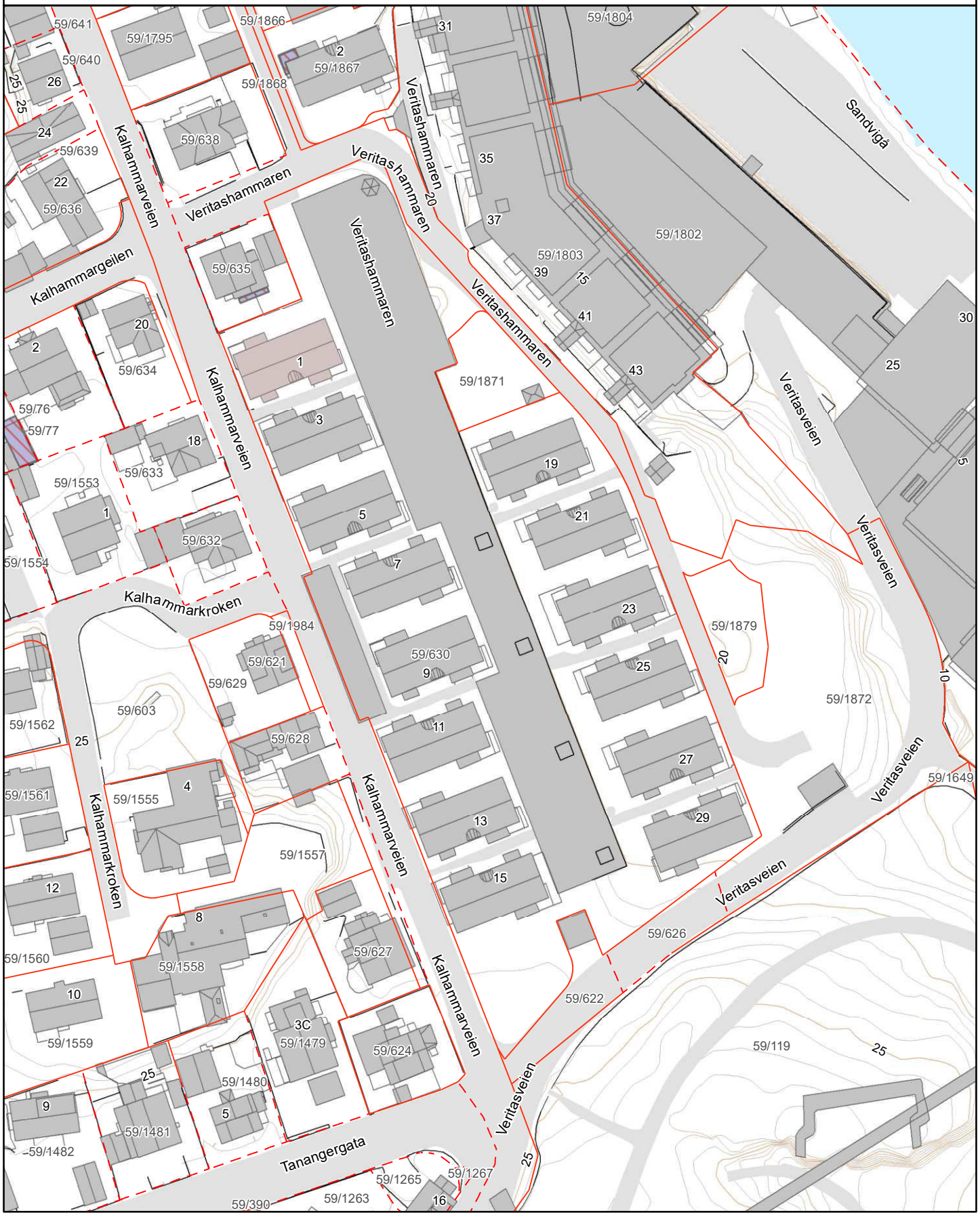
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6542275.56	311408.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.63	0
32	6542268.48	311411.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.4	6.018
33	6542262.47	311410.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.31	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/630/0/5
Dato: 2026-09-29
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	01.10.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	59	Bnr:	630	Fnr:	0	Snr:	5
Adresse:	Veritashammaren 1 4007 Stavanger						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Informasjon

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

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

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

Fakturahyppighet:	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐

Forfallsdato:	Utestående beløp (kr):

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt.

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.09.2026 09:48

Eiendom 1103-59/630/0/5

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	07.06.1988	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	59	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	630	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	5	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Veritashammaren 1	4007 Stavanger	Bakkeland	Kampen	Kampen

Forretninger (0)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	4697871			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.11.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	425/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	26.09.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	425/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	70	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	73	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	70	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	64	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	64	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	148/0	0/0	148/0
H02	Hovedetasje	2	148/0	0/0	148/0
H03	Hovedetasje	2	129/0	0/0	129/0

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.1 tilhørende Stavanger kommune og utført etter bygningsrådets vedtak av 15.4.87 sak 0581 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 anleggsområde.
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

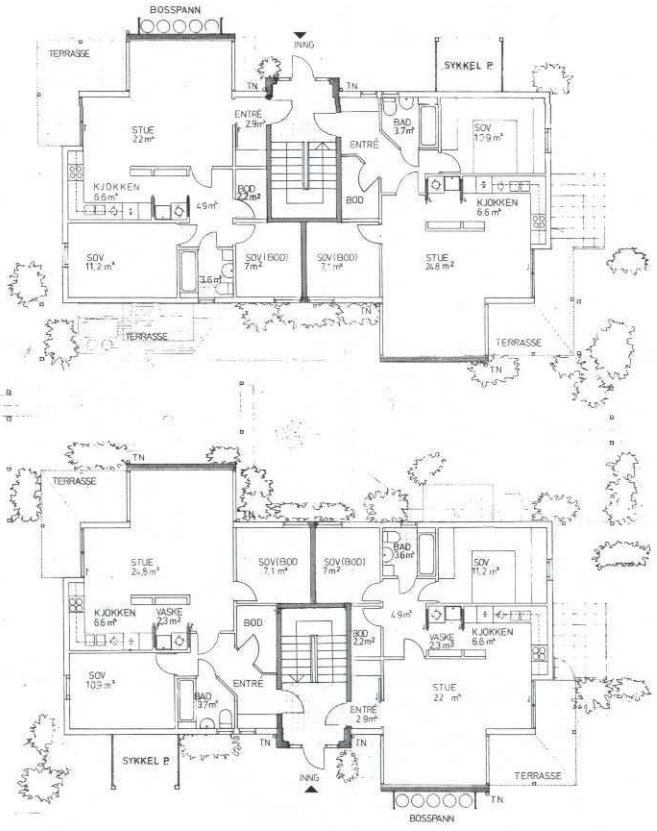
Påpekte mangler må være utført innen:

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

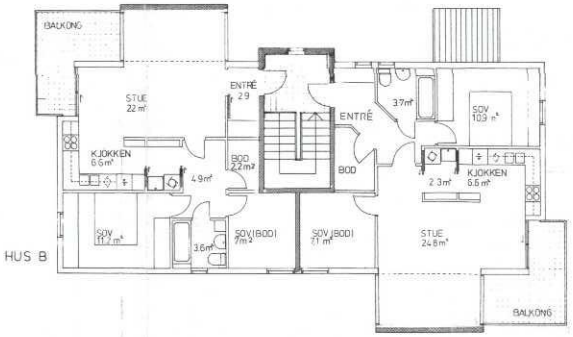
Reidar Haukali

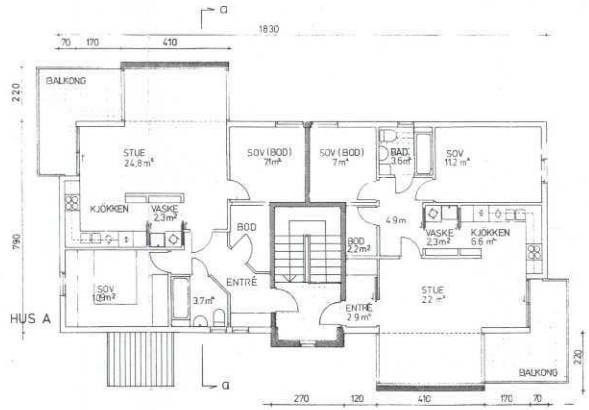
Eirik M. Strøm

59-630 . 42

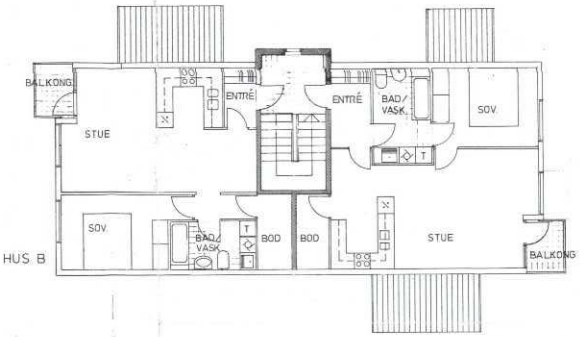


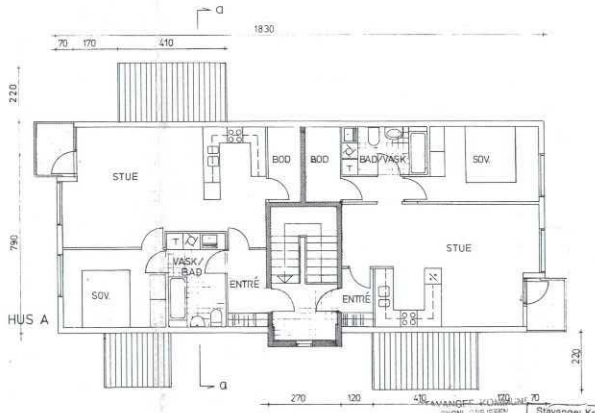
PLAN 1.ETG.





PLAN 2.ETG.





PLAN 3.ETG.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
10 FEB. 1987

10 FEB. 1987

Jnr. 937 A 3/4

DATO	ENDRING	SIGN.
26.11.86	TRAPP 1. OG 2. ET. HUS A OG B	B.T.
24.11.86	REV. 3. ETG. HUS A OG HUS B	B.T.
27.10.86	DIV. REVISJONER	B.T.

BYGGHERRE: STAVANGER KOMMUNE

KALHAMAREN SØR, A

PLANER

ARKIPARTNER A.S.
ARKITEKT – PLANLEGGINGSFIRMA
JENS ZETLITZGT. 38, STAVANGER
TLF: 04-52 95 95

DATO: 9.11.86
OPPDRAG NR.: 889
TEGN. NR.: 102
MÅLESTOKK: 1:100
SAKSBEHANDLER: K.Ø.

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Stavanger Kommune
BYGNINGSAVDELINGEN
13 APR. 1988
Jnr. 1334/88/411

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

Kalhammarveien 15A 1-9 | 82.83. og 84.

Dokumentet returneres til: Tinglyst 07.06.1988 - dok.nr. 11373

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

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
59	Kalhammerv. 15 A 630		Stavanger

2. Hjemmelshaver

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. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] 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).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] 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).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] 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.

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.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. [illegible]sliste

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	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 = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Supplerende tekst

Dato: 25/3-88

Sted:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

STAVANGER KOMMUNE

Bygningsmann.....

ordfører rådmann

Tinglysingsstempel

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 5418	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 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 = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 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

Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

STAVANGER KOMMUNE

Bjørg Hannaasen ordfører

..... rådmann

Tinglysingsstempel

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 5418	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 5418
1	2	3	1	2	3
81	B	66	21		
82	B	68	22		
83	B	59	23		
84	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 = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: 25/3-86

Sted:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

STAVANGER KOMMUNE

ordfører rådmann

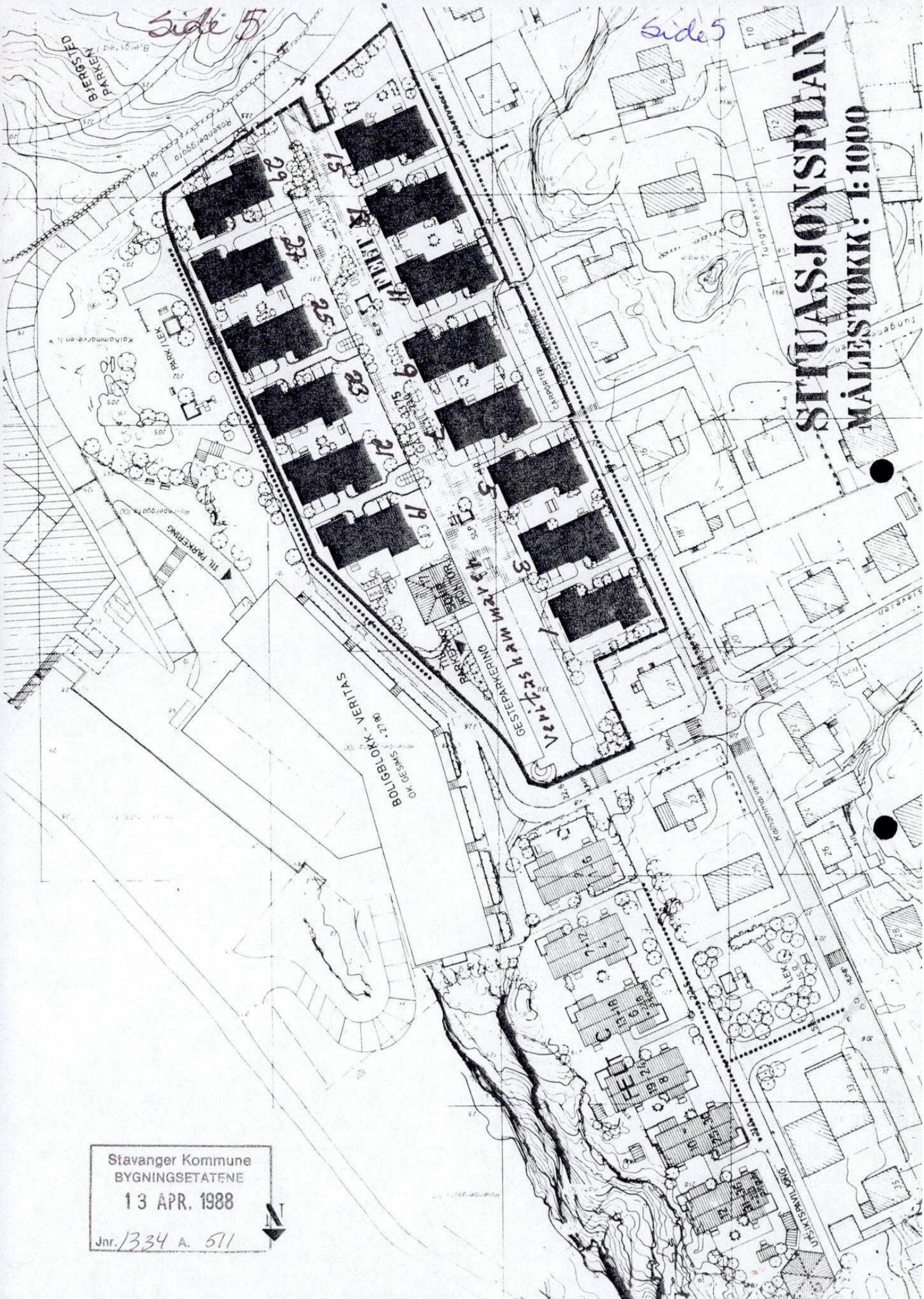
Tinglysingsstempel

Side 5

Side 5

SITUASJONSPLAN

MÅLESTOKK 1:1000



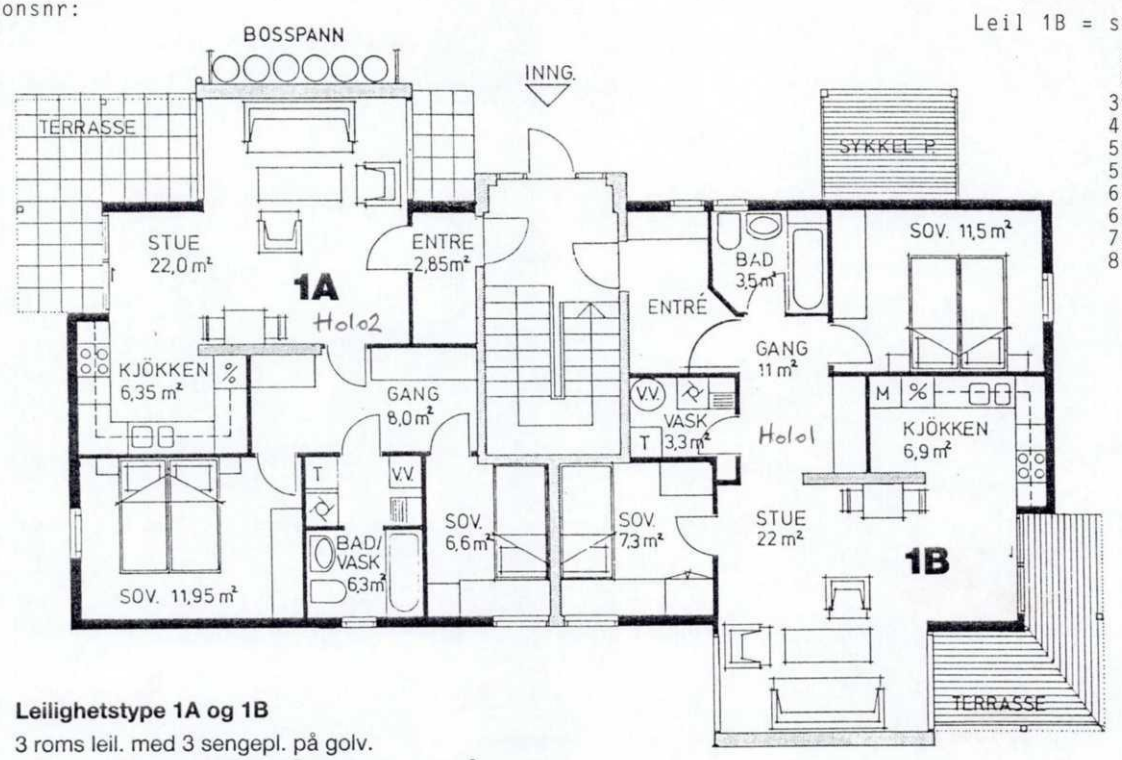
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
13 APR. 1988
Jnr. 1334 A. 511

Leil 1A = seksjonsnr:

1
7
37
43
49
55
61
67
73
79

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 m², type 1B 95,0 m².

Hustype C er speilvending av type A.

Målestokk 1: 100

Plan 1. etg.
Hustype A og B

Veritasshammeren 1,3, 13-29

Side 1.

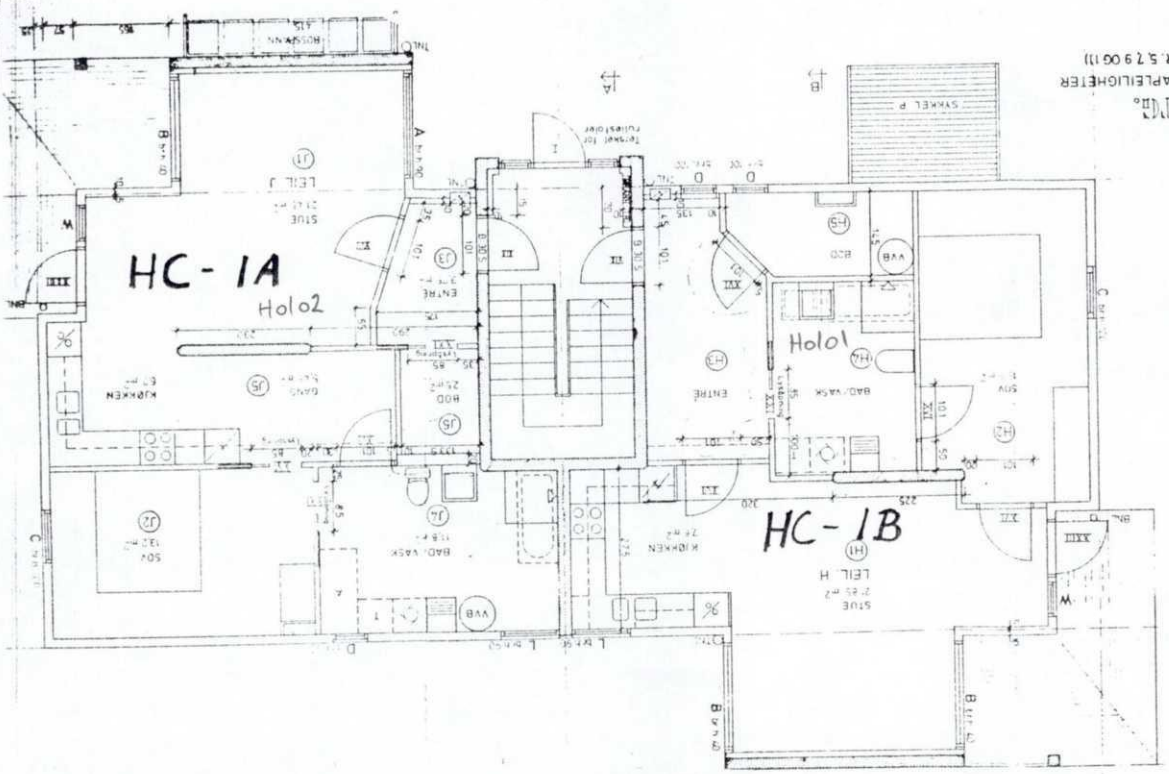
Side 1

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

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

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

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



Side 2

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

Leil 2A = seksjonsnr:

3
9
15
21
27
33
39
45
51
57
63
69
75
81

5-11

Leil. 2B = seksjonsnr:

4
10
16
22
28
34
40
46
52
58
64
70
76
82

5-11



Leilighetstype 2A og 2B

3-romsleil. med 3 sengepl. på golv.

Bruttoareal: type 2A 93,5 m², type 2B 95,0 m².

Hustype C er en speilvending av type A.

Målestokk 1: 100

Plan 2. etg.
Hustype A og B

Side 3

Side 3

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
13 APR. 1988
Jnr. 1339/A. 511

Leil 3A = seksjonsnr:

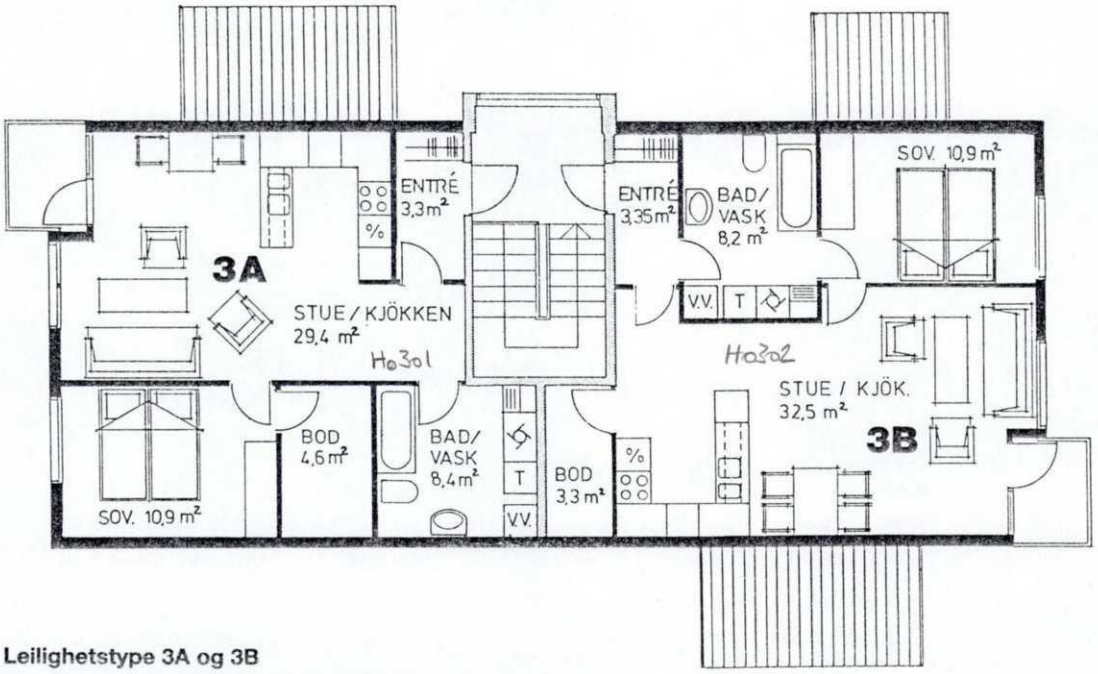
5
11
17
23
29
35
41
47
53
59
65
71
77
83

5-11

Leil 3B = seksjonsnr:

6
12
18
24
30
36
42
48
54
60
66
72
78
84

5-11



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 speilvending av type A.

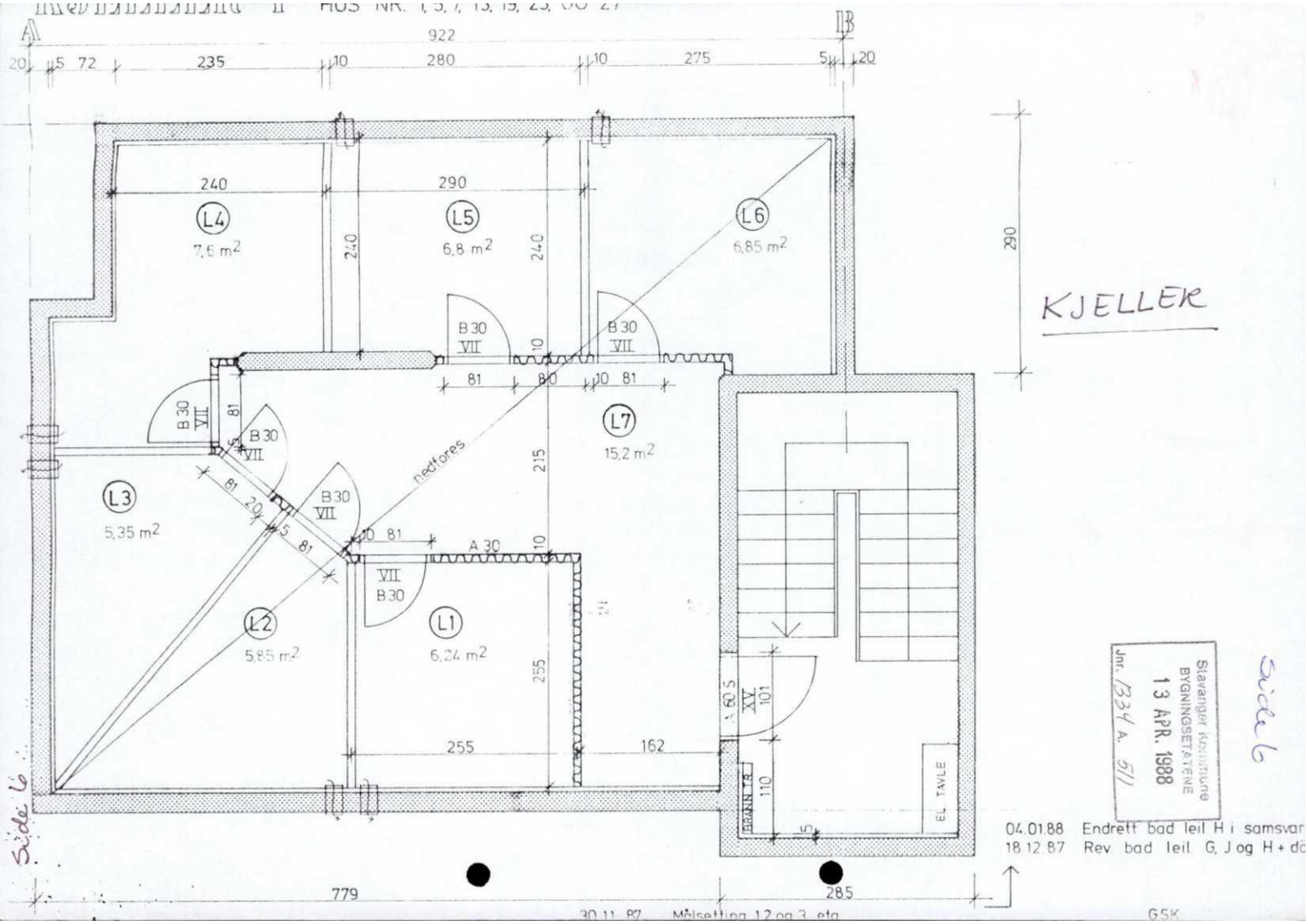
Målestokk 1: 100

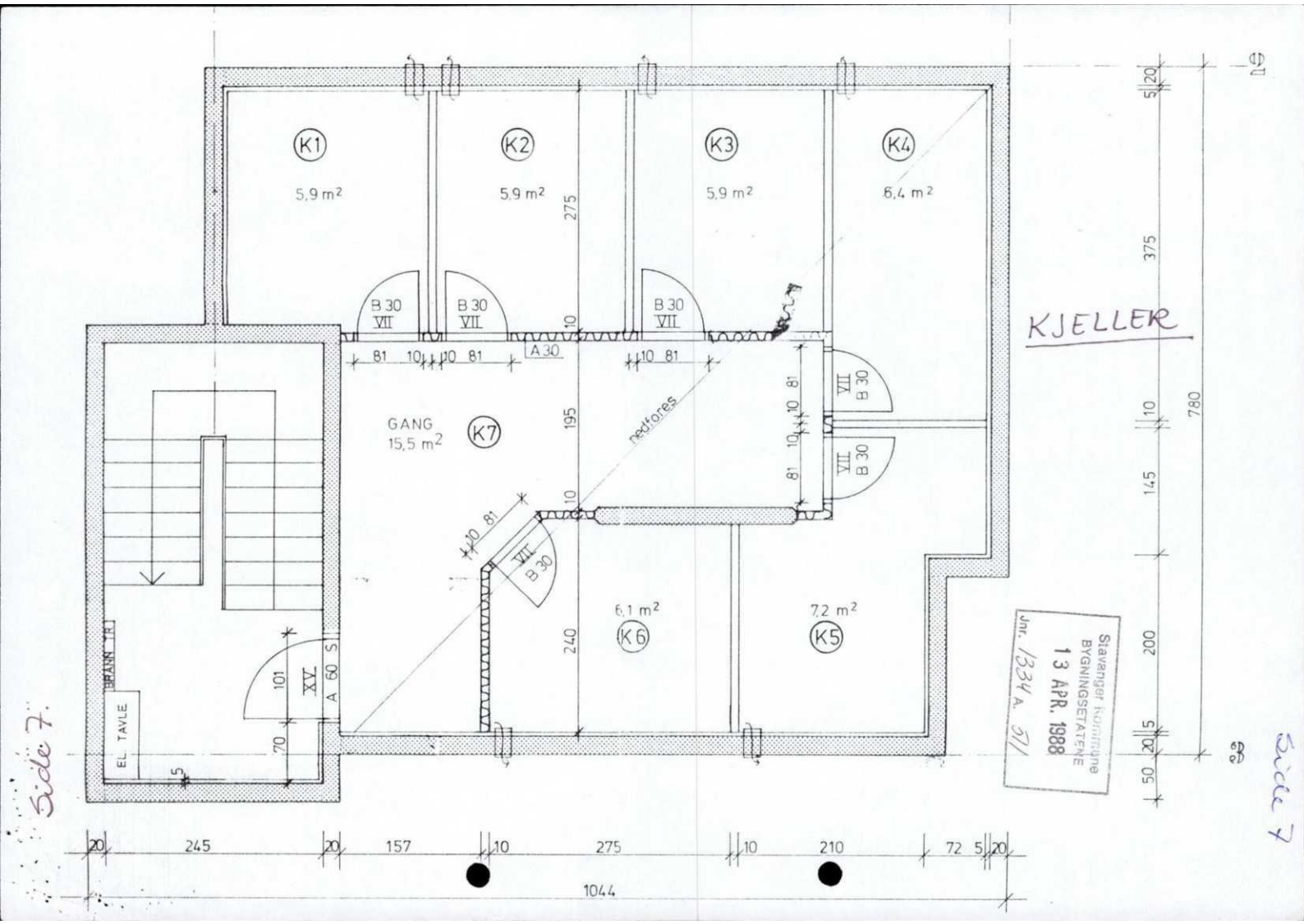
Plan 3. etg.
Hustype A og B

Side 4

Side 4

Stavanger kommune
BYGNINGSETATENE
13 APR. 1988
Jnr. 1334/A. 511


A
B
922
20
5
72
235
10
280
10
275
5
20
240
290
L4
7,6 m2
L5
6,8 m2
L6
6,85 m2
240
240
290
B 30
VII
B 30
VII
10
81
80
10
81
B 30
VII
81
B 30
VII
L7
15,2 m2
nedføres
215
L3
5,35 m2
81
20
5
81
B 30
VII
10
81
A 30
10
VII
B 30
L2
5,85 m2
L1
6,24 m2
255
255
162
A 60 S
XV
101
110
BRANN 15
EL TAVLE
5
779
285
KJELLER
Side 6
Side 6
Stavanger Byggesaksarkiv
BYGNINGSETATENE
13 APR. 1988
Jnr. 1334 A. 511
04.01.88 Endrett bad leil H i samsvar
18.12.87 Rev. bad leil. G, J og H + d
30.11.87 Målsetting 1.2 og 3. etg
GSK


K1
5,9 m²
K2
5,9 m²
K3
5,9 m²
K4
6,4 m²
B 30 VII
B 30 VII
B 30 VII
A 30
GANG
15,5 m²
K7
nedtores
B 30 VII
B 30 VII
B 30 VII
6,1 m²
K6
7,2 m²
K5
BRANN CT
EL. TAVLE
A 60 S
XV
101
70
15
KJELLER
Stavanger kommune
BYGNINGSETATENE
13 APR. 1988
Jnr. 1334 A 21
Side 7.
Side 7
20 245 20 157 10 275 10 210 72 5 20
1044
5 20 375 10 780 145 200 20 5 50

DAGBOKFØRT
03.10.88 19402
BYFOGDEN I
STAVANGER

S K J Ø T E

Stavanger Kommune skjøter og overdrar herved til John Berge Knutson, p.nr. 030364. [redacted]

Eiendommen gnr. 59 bnr. 630, snr. 5 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. 671.200,- er oppgjort på avtalt måte.

Av kjøpesummen utgjør kr. 62.000,- betaling for tomt og dokumentavgift skal beregnes av dette beløp.

Kjøper og fremtidige eiere har plikt til medlemsskap 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.

Riktig avskrift bekreftes
BERGEN BANK
EIENDOMSAVDELING

Stavanger, den 28/9-88

...

...

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/16338/102
Uthentet 2024-06-27 12:48

DAGBOKFØRT
08.09.86 16338
BYFOGDEN I
STAVANGER, A

Kontrakt.

Mellom Stavanger ellag (Ellaget) og eieren av Kalhammarveien 15, Stavanger kommune, er det opprettet følgende kontrakt:

Ellaget gis adgang til å la oppføre, ha i drift og betjene en transformatorkiosk 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.

Stavanger, den 13. juni 1986

Hjemmelshaver:
Eier av Kalhammarveien 15A

Kari Thu

Stavanger kommune
v/ordføreren

STAVANGER ELLAG

S. Hognestad

R. Halvorsen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Veritashammaren 1, 4007 Stavanger
Gnr. 59, Bnr. 630, Snr. 5, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260246

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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