

A modern living room with a large window on the left showing a city view. The room features a wooden coffee table, a lamp, and a vase of flowers. A circular light fixture is on the ceiling.

aktiv.

Veritashammaren 1, 4007 STAVANGER

**Lys og lekker 3- roms leilighet
nær Stavanger sentrum. Fast
parkering**



Eiendomsmegler MNEF

Fatma Adin

Mobil 457 70 877

E-post fatma.adin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES.
TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 13 029,-
Omkostn.: Kr 97 220,-
Total ink omk.: Kr 3 900 249,-
Felleskostn.: Kr 3 500,-
Selger: Yusuf Cetintas
Eda Cetintas

Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 67/74 kvm
Tomtstr.: 8574.34 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 630
Gnr. 59, bnr. 1879
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1412250174

Lys og lekker 3- roms leilighet nær Stavanger sentrum | Vestvendt terrasse | Fast parkering

Velkommen til en attraktiv leilighet i Veritashammaren 1, Stavanger. Denne 3-roms leiligheten ligger i det populære Bakkeland/ Bjergsted-området, kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til sentrum. Området tilbyr gode solforhold, flere barnehager og skoler innen kort avstand, samt enkel tilgang til offentlig transport med bussholdeplasser kun 3 minutter unna. Her finner du også dagligvarebutikker og idrettsanlegg i nærheten, perfekt for en aktiv livsstil.

Leiligheten ligger i første etasje og har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk, og badet er utstyrt med dusjkabinett og tilfredsstillende fall mot sluk.

Uteplassen består av en terrasse på 11 m².



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Egenerklæring	56
Energiattest	90
Nabolagsprofil	91
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entre, gang, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken

BRA-e: 7 kvm Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Terrasse - 11 m2 - TBA

Bod i kjeller - 7 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8574.34 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet.

I følge sameievedtektene har seksjonen enerett til bruk av grøntareal vest for bolig.

Beliggenhet

Veritashammaren 1 ligger i det attraktive nabolaget Bakkeland/Bjergsted i Stavanger, som er spesielt anbefalt for etablerere, godt voksne og enslige. Området er kjent for

sin ro og nærhet til sentrum, noe som gjør det til et ideelt sted for de som ønsker en kombinasjon av byliv og fredelige omgivelser.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Tanangergata kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta linje 8, 10, og N89. Stavanger stasjon ligger 24 minutter unna med offentlig transport, og Stavanger Sola kan nås på 20 minutter med bil.

For familier med barn, er det flere skoler i nærheten. Kampen skole, Byfjord skole, BISS Sentrum og Tastaveden skole ligger alle innen 1.3 km, og tilbyr et godt utdanningstilbud for barn i alderen 1-10 klasse. Stavanger offshore tekniske skole og Stavanger katedralskole - Bjergsted er også i nærheten, med en avstand på kun 0.5 km.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 Stemmen bare 2 minutters gange unna, og Coop Extra Bjergsted ligger 10 minutter unna. For de som trenger apotek, er Apotek 1 Bjergsted tilgjengelig på 10 minutter.

Nabolaget er vurdert som veldig trygt med en opplevd trygghetsscore på 86/100, og det er kjent for sitt høflige naboskap. Dette gjør Veritashammaren 1 til et ideelt sted for de som ønsker å bo i et rolig og trygt område med nærhet til alle nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Byfjordparken barnehage og Bjergsted barnehage er 6-9 minutter å gå fra boligen.

Skolekrets

Kampen og Byfjord barneskole er 13-15 minutters gåvei fra boligen, mens Tastaveden ungdomsskole er 14 minutter å gå.

Offentlig kommunikasjon

Godt kollektivt tilbud med buss få minutters gange unna leiligheten.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er plassert i en bygning med grunnmur av støpt betong.

Veggkonstruksjonen er av tre, med utvendig liggende kledning.

Taket er utformet som et saltak og er tekket med takstein.

Etasjeskillet er et betongdekke.

Vinduer med 2-lags isolerglass ble installert i 2014.

Eiendommen har en terrasse bygget av trekonstruksjon på mark.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Avløpsrør

Avvik: Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

- Vannledninger

Avvik: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

- Varmtvannsbereder

Avvik: Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

- Våtrom: Bad - Overflate

Avvik: Det er registrert et hakk i gulvbelegget ved dusjkabinett.
Utskifting er påregnelig i tiden som kommer med tanke på alder.
Ikke registrert fukt ved måling på befaringssdag.

- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

- Våtrom: Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet mangler tilluft ved dør og ventilering av rommet blir redusert.

- Våtrom: Vaskerom - Overflate

Avvik: TG:2 er satt iht. alder på tettesjikt/gulvbelegg.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom: Bad - Fukt

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da alle rør- og sanitærinstallasjoner er plassert i yttervegg. Hulltaking i tilstøtende rom ble derfor vurdert som ikke hensiktsmessig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiere har tegnet boligselgerforsikring. Eid boligen i ca. 2 år.

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

Ja. Liten sprekk på gulvbelegg i dusjen.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Har byttet vvb.

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

Nei

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Satte opp stikkontakt i soverom pga manglende stikk ved seng får nattelys/tlf.

Egeninnsats.

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

Nei.

Tilleggs kommentar: Vi har malt i stue, gang og kjøkken.

Innhold

BRA-i 67 kvm: Entre, gang, bad, vaskerom, soverom, stue og kjøkken

BRA-e 7 kvm: Bod i kjeller

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Ifølge vedtekter har seksjonseier for seksjon 2 enerett til bruk av deler av fellesarealet etter følgende oversikt: Kjeller: 1-K2. Garasje: Nr. 19. Uteareal: Grøntareal vest for bygget.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og benkeplate. Det er etablert mekanisk avtrekk over komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet fra byggeåret 1988 har belegg på gulv og gips på vegger. Rommet er utstyrt med

toalett, servant i innredning og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk, men rommet mangler tilluft ved dør.

Vaskerom

Vaskerommet fra byggeåret 1988 har belegg på gulv og gips på vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenviften.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av kobber og plast fra 1988.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra 1988. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vindu, samt mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Avtrekk på bad og vaskerom styres via kjøkkenviften.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2025 er plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet med støpsel i stikkontakt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Kjøleskap og komfyr følger ikke med handelen. Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV- og internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

En parkeringsplass følger med. Det er også flere gjesteparkeringer tilgjengelig for besøkende.

Forsikringsselskap og Polisenummer

KLP, polisenummer KLP/497983

Radonmåling

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.dsa.no/radon>
Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

Diverse

Veggfeste for tv og lampe over spisebord følger ikke med handelen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energimerke

F Rød

Informasjon om energiklasse

Se vedlegg for Energiattest.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

45 061 (Andel av fellesgjeld)

3 835 061 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

95 870 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

97 220 (Omkostninger totalt)

108 120 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 920 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 932 281 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 943 181 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 945 981 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 794 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Faktura sendes to ganger årlig i februar og august. I 2025 var terminbeløp 4.897,- Se vedlegg: "Kommunale opplysninger" for mer informasjon.

Terminfaktura for 2025 er forklart slik:

Fastdel renovasjon, Trilletjenester - Spann, Restavfall, Fastdel vann, Stipulert vann, Fastdel avløp, Stipulert avløp

Informasjon om eiendomsskatt

I 2025 er det ikke lenger eiendomsskatt på boliger og fritidseiendommer i Stavanger kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 825 506 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 302 023 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Velforening

Velforening Veritashammaren

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

68/5 418 ifølge matrikkeldata

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 500 kr i måneden

Offentlige avgifter og utgifter til strøm til fellesrom, forsikring av bygningen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 500

Andel Fellesgjeld

Kr 13 029

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 13 862

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

Organisasjonsnummer

992745320

Om sameiet

Sameiet Kalhammaren Sør Felt A ligger i Stavanger kommune og består av 84 boliger. Selskapet har organisasjonsnummer 992 745 320 og forretningsfører er Resultat24. Sykler skal plasseres i felles sykkelskur.

Vedtatte saker:

- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlem.
- Sameiet gjenvælger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.
- Det er planlagt brannøvelse sammen med brannvesenet, informasjon om dato vil bli sendt ut i god tid før øvelsen skal gjennomføres.

Pågående saker:

- Utrekning av kost fordeling mellom oss og vårt nabosameie.
- Oppfølging av kontrakt med vaktmester/Bo-Service.
- Oppfølging av service avtale med Port Teknikk (Garasjeporten).
- Oppfølging mot Stavanger Kommune/Kommunale boliger.
- Jevnlig kontakt med Byggmester (Austerått Bygg) rundt oppfølging av status på bygninger som for eks Tak, Kledning, Nedløp, Takrenner og ellers andre byggetekniske oppgaver.
- Oppfølging av ladesystem i felles garasjeanlegg.

- Oppfølging av prosjekt: Utbedring av sikringsskap i alle hus. (Ferdigstilt)
- Oppfølging av utbedring av ringeklokker. (Ferdigstilt)
- 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.
- Oppfølging av anbud ifb oppgradering av felles oppganger i alle hus. (Prosjekt ble påbegynt i 2020/2021)
- Oppfølging av postkassesystem og oppgradering av disse. (Prosjekt ble påbegynt 2018)
- Oppfølging av lekkasjer via ventiler ned i kjellerområder.
- Oppfølging av mugg i kjellerområder.
- Utbedret bue over inngangsparti/rundt vindu i 3 etg i hus 29. Dette ble gjort som en test for å avklare kost.
- Signert ny kontrakt med Rigmor Evensen for utførelse av vasketjenester i 2025.
- Innehentet tilbud på tjenesten Fasadevask, evaluert og valgt leverandør.
- Kontinuerlig oppfølging av manglende kildesortering av avfall.
- Oppdatere vedlikeholdsplan.
- Utbedre buer på tak rundt vindu i 3 etg (utvendig), over inngangsparti. Med forbehold om utført arbeid og kost, vil øvrige hus på den nedre rekke bli ivaretatt i 2025. (Hus 29 er ferdigstilt) Øvre rekke vil bli ivaretatt 2026/27, med forbehold om endringer i sameiets økonomi.
- Utskiftning av råttan kledning på nedre rekken ble utført 2023. Øvre rekken vil bli ivaretatt i løpet av 2025.
- Utbedring av ventiler under terreng, for å unngå videre vanninntrengelse til kjellerområdet.
- Vurdere endring av leverandør for vasketjenester 2026.
- Oppfølging ifb bestilling av containere, for å bidra til ett bedre bo-miljø.
- Jevnlig oppfølging/ sjekk av ladeanlegg i garasjeanlegg.
- Oppfølging av ny sak hva gjelder bygging av «små hus» i regi av Stavanger Kommune i vårt område.
- Oppstart av prosjekt/oppgradering av felles oppganger. Legge nytt gulv, male vegger samt oppgradering av postkasser.
- Vivian vil presentere en oversikt over planlagte prosjekter/kost for 2025/2026 og 2027, og info rundt finansiering, som ett eget punkt ifb styrets planer for 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: , DNB

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-12-2024: 7.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 31-12-2024: kr 1094406

(siste termin 26-10-2026)

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2024 og årsregnskap for år 2023. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2024: -1 944 485,-

Årsresultat for 2023: 121 530,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Regulere oppheng av nøkkelboks. Tilleggstekst til sameiets vedtekter §11: «For oppheng av nøkkelbokser, må aksept fra styret innhentes på forhånd. Nøkkelbokser som henges opp uten aksept, fjernes.»

Tilleggstekst til sameiets vedtekter §13: «Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).»

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

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

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse ved eierskifte praktiseres ikke.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er forbudt å holde katter, hunder og større kjæledyr i sameiet. 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

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

- Seksjonseier plikter regelmessig å foreta egenkontroll i leiligheten.

Dette gjelder alt fra ventilasjon, brannvarslere, vite hvor vannlås befinner seg, holde sluker åpne og lignende samt se etter fuktutslag og misfarging som kan være indikasjon på lekkasje.

Dersom det er mistanke om lekkasje, skal dette straks meldes skriftlig til styret.

Egenkontrollen omfatter også seksjonseiere som leier ut sin leilighet og det skal utføres kontroll minimum 2 ganger pr år.

- Seksjonseier plikter å besørge tilstrekkelig ventilasjon og temperatur for å forhindre dannning av fukt, råte og dårlig inneklima.

Villaventanlegget skal stå på til enhver tid og det anbefales at det holdes en minimumstemperatur til enhver tid på ~17 grader.

- Seksjonseier er ansvarlig for å påse at eksisterende ventilasjonsløsning i leilighet opprettholder funksjonskrav for å ivareta et godt og sunt inneklima.

Seksjonseier kan bli økonomisk ansvarlig for følgeskader forårsaket av manglende vedlikehold eller feil bruk.

Det skal alltid være tilgjengelig en FDV (brukerveiledning) i hver leilighet for å sikre riktig bruk og vedlikehold.

- 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.

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

- Dugnad (?)

Forretningsfører

Forretningsfører

Resultat24 AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 630, seksjonsnummer 2 i Stavanger kommune. Gårdsnummer 59, bruksnummer 1879 i Stavanger kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for gnr. 59 bnr. 630, gate 3375, nr. 1 tilhørende Stavanger kommune; datert 26.09.1988. Se vedlegg for mer informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.09.1988.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/28/2024

Reguleringsplaner

Id 1575

Navn Bjergsted musikkenter og parkområde

side 1 av 2 Rapporten er levert av Geodata AS

Utskriftsdato 25.09.2025

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09/29/1997

Id 956

Navn Kalhammaren sør

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04/23/1982

Besøk kommunens hjemmeside eller ta kontakt med megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. AirB&B/Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Se vedtekter som følger med som vedlegg for mer detaljer.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold. Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form. Budgivning utenfor forbrukerforhold. Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Ved salg til prisantydning vil vederlag være 56.850,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørsvederlag
5 130 Opplysninger fra forretningsfører
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
1 400 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr forretningsfører
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk.
Totalt kr: 99.505,-

Dersom handel ikke kommer i stand dekker selger utlegg.

Ansvarlig megler

Fatma Adin
Eiendomsmegler MNEF
fatma.adin@aktiv.no / Tlf: 457 70 877

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling org. nr. 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

27.01.2026































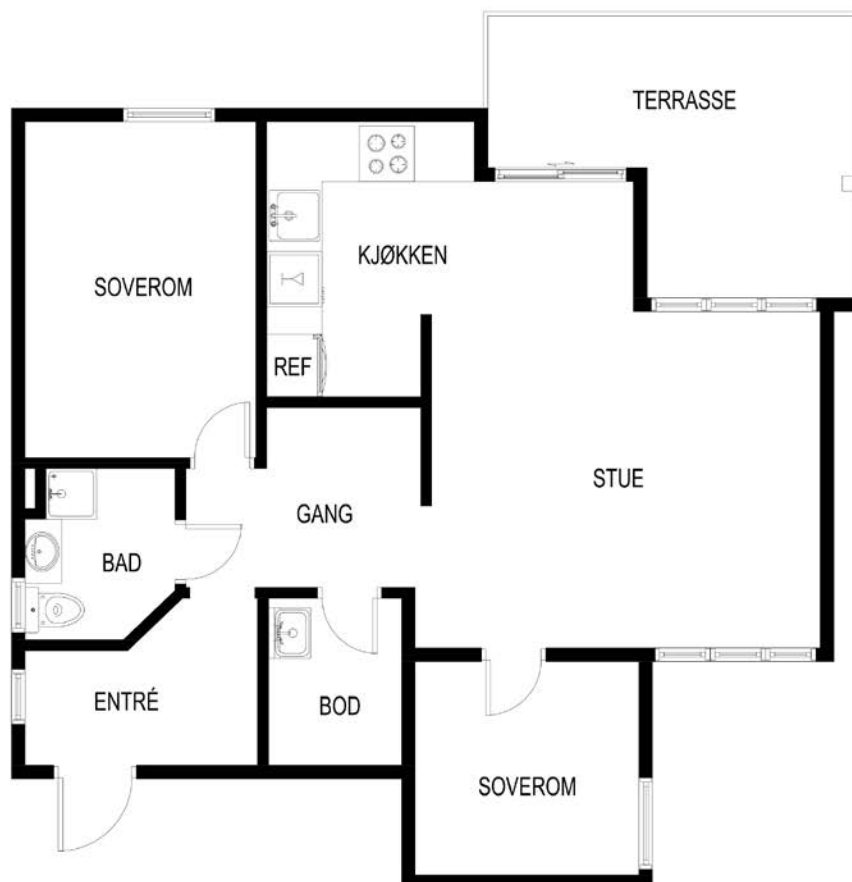








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Vedlegg

Veritashammaren 1 4007 STAVANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1988

BRA: 74 m²

BRA-i: 67 m²

Rapportdato: 26.1.2026 (Gyldig til 26.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

1



GNR: 59 BNR: 630 SNR: 2

Simen Sabalis
Duo Takst AS

simen@duotakst.no
41365416

Veritashammaren 1
4007 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39436>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Varmtvannsbereder	Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav.
Våtrom: Bad - Overflater	Det er registrert et hakk i gulvbelegget ved dusjkabinett.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Rommet mangler tilluft ved dør og ventilering av rommet blir redusert.
Våtrom: Vaskerom	TG:2 er satt iht. alder på tettesjikt/gulvbelegg.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Hulltaking er ikke foretatt da alle rør- og sanitærinstallasjoner er plassert i yttervegg. Hulltaking i tilstøtende rom ble derfor vurdert som ikke hensiktsmessig. Det er gjennomført fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på fukt/lekkasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.10.2025

Rapportdato
26.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Eda Cetintas**
Navn: **Yusuf Cetintas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Simen Sabalis** Telefon: **41365416**
Firma: **Duo Takst AS** Epost: **simen@duotakst.no**
Tittel: Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.
Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Veritashammaren 1, 4007 Stavanger**
Kommunenr: **1103** Gårdsnr: **59** Bruksnr: **630** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1988 - lht. Eiendomsverdi**

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende kledning. Taket er saltak teknet med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	74	67 Romfordeling: Entre, gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken - BRA-i (internt bruksareal)	7 Romfordeling: Bod i kjeller - 7 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)	0	11
Totalt m²	74	67	7	0	11

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

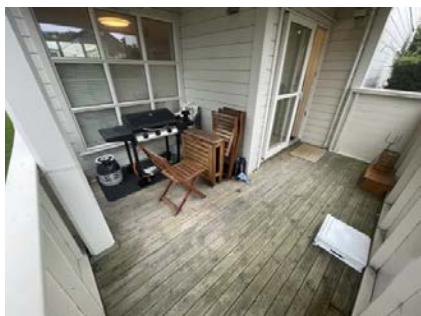
Terrasse - 11 m2 - TBA

Bod i kjeller - 7 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Terrasse av trekonstruksjon på mark. Ingen vesentlige avvik registrert. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk iht. alder. Registrert noe avskalling av maling på rekkverk, noe vedlikehold er påregnelig.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Vinduer og dører fra 2014, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler. Normalt vedlikehold er påregnelig. Ingen umiddelbare behov for tiltak. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	

6.3 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning er av slette hvite fronter med benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, noe bruksmerker er påregnelig.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk over komfyr. Avtrekket vurderes som tilfredsstillende og uten registrerte avvik.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-2	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer	
Ledningsnett	
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.	
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.	

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Installasjon av måler og gateway. 04.09.2017	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

6.8 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er registrert klaffventiler i yttervegger, spalteventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Mekanisk avtrekk er funksjonstestet og fremstår tilfredsstillende. Avtrekk på bad og vaskerom må skrues av og på via kjøkkenvifte. For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig.	

6.10 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og gips på vegger. 15 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett. Terskel er målt til 53 mm. 40 mm fall fra topp membran til gulv ved dusjkabinett.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvbelegg fra byggeår. Overflater i normal stand iht. alder. Gulv på bad har tilfredsstillende fall mot sluk. Det er registrert et hakk i gulvbelegget ved dusjkabinett. Utskifting er påregnelig i tiden som kommer med tanke på alder. Ikke registrert fukt ved måling på befaringdag.	

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler nærmere kontroll av skade i gulvbelegg.
Anbefaler videre bruk av dusjkabinett for å hindre vann påkjenning på vegger og gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings. Membran er synlig ført under klemring, samt oppbrett mot vegger.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Toalett, servant i innredning, dusjkabinett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje må påregnes

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft ved dør og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved å etablere flat terskel i dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da alle rør- og sanitærinstallasjoner er plassert i yttervegg. Hulltaking i tilstøtende rom ble derfor vurdert som ikke hensiktsmessig.
Det er gjennomført fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på fukt/lekkasje.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.11 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og gips på vegger

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvbelegg fra byggeår. Overflater i normal stand iht. alder. Gulv på vaskerom har tilfredsstillende fall mot sluk. Begrenset tilkomst under befarings. TG:2 er satt iht. alder på tettesjikt/gulvbelegg. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utskifting av gulvbelegg er påregnelig med tanke på alder.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings. Membran er synlig ført under klemring, samt oppbrett mot vegger. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år, avhengig av bruk og vedlikehold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: utslagsvask, opplegg vaskemaskin, varmtvannsbereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr med ukjent alder vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje må påregnes.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Avtrekk må skrus av og på via kjøkkenvifte.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250174	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eda Cetintas	Yusuf Cetintas
Gateadresse	
Veritashammaren 1	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4007
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	33492374

Document reference: 1412250174

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk på gulvbelegg i dusjen

Initialer selger: EC, YC

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har byttet vvb

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

satte opp stikkontakt i soverom pga manglende stikk ved seng får nattelys/tlf

Arbeid utført av

Egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1412250174

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250174

Tilleggskommentar

Vi har malt i stue, gang og kjøkken .

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250174

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yusuf Cetintas	a794a06ed8b88e915895 849b4b2e14b872305893	02.10.2025 12:10:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eda Cetintas	19012949be9292b7e9ed4 3cbbdd12fdf1c345842	02.10.2025 12:16:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250174

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

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 Sandlekplasser 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 frisktlinjer 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 før 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 syklistene 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 fastsamping 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.

Grunnkart

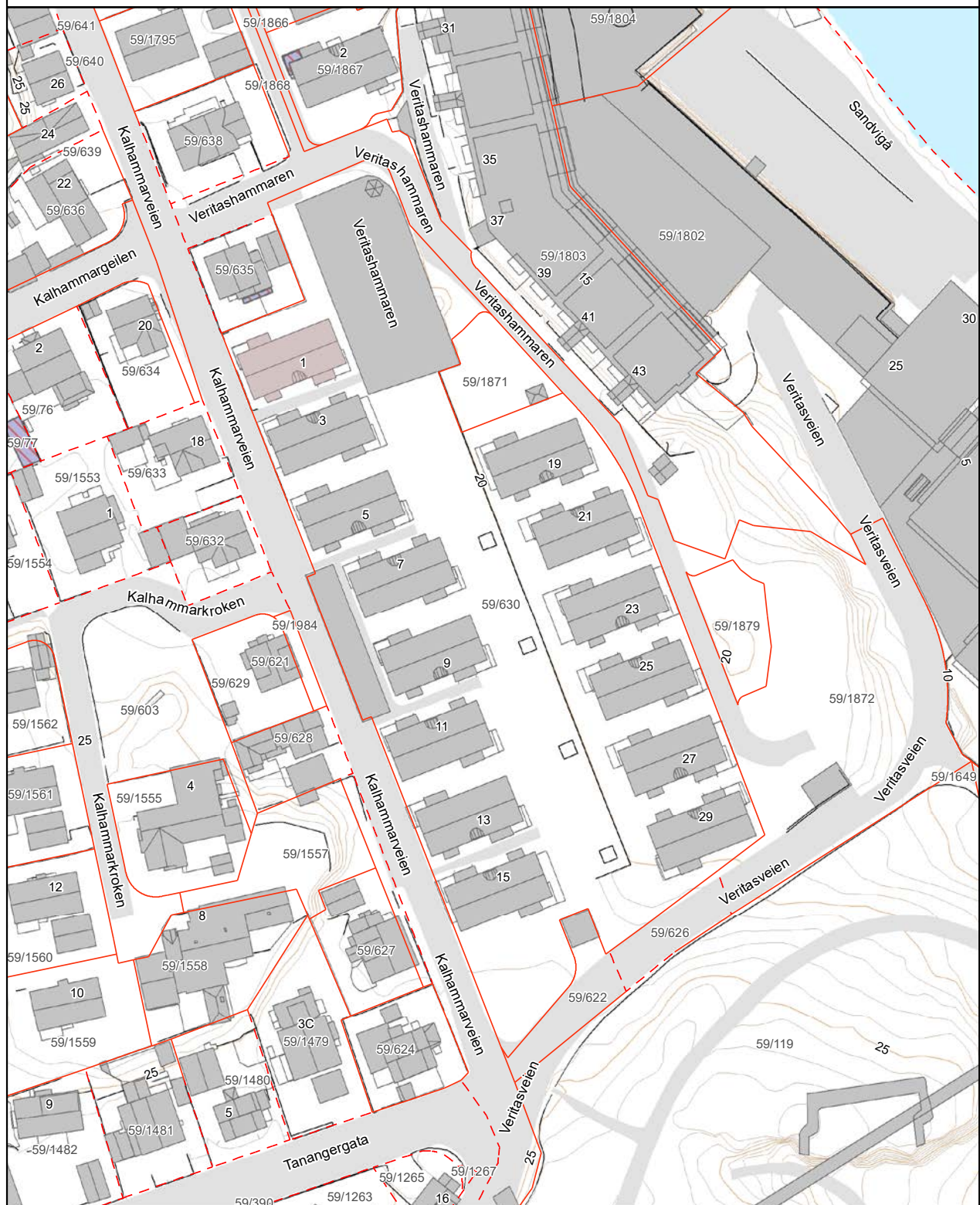
Adresse: Veritashammaren 1, 4007 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/630/0/2

Dato: 2025-09-25

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Veritashammaren 1, 4007 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/630/0/2

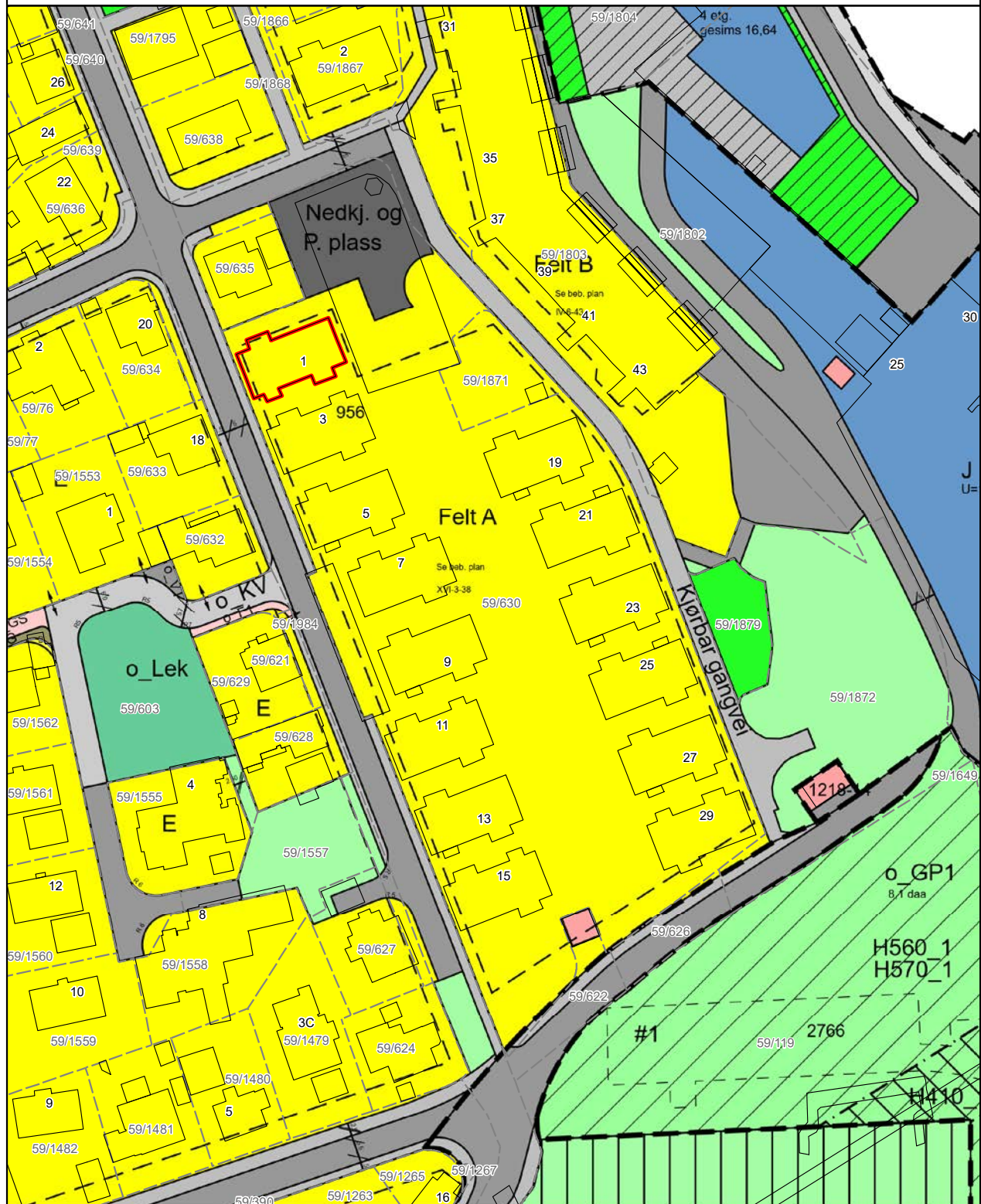
Dato: 2025-09-25

Målestokk: 1:1,000

Planident: 956

Ikrafttredelsesdato: 23.4.1982

Stavanger
kommune



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 59, Bruksnr 630, Seksjonsnr 2	Kommune:	1103 Stavanger
Adresse:		Grunnkrets:	907 Bakkeland
Veiadresse:	Veritashammaren 1, gatenr 3375	Valgkrets:	7 Kampen
(fra bruksenhet)	4007 Stavanger	Kirkesogn:	6011101 Kampen
Oppdatert:	16.06.2011	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	07.06.1988	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	68/5 418
Arealkilde:				Areal felles tomt:	8 575,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	041293	Cetintas Yusuf Veritashammaren 1, 4007 Stavanger	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	131199	Cetintas Eda Veritashammaren 1, 4007 Stavanger	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Veritashammaren 1	H0101	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	425,0	Igangset.till.:	25.11.1987
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	425,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.09.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	4697871			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		148,0		148,0				
H02	2		148,0		148,0				
H03	2		129,0		129,0				

Kulturminner:

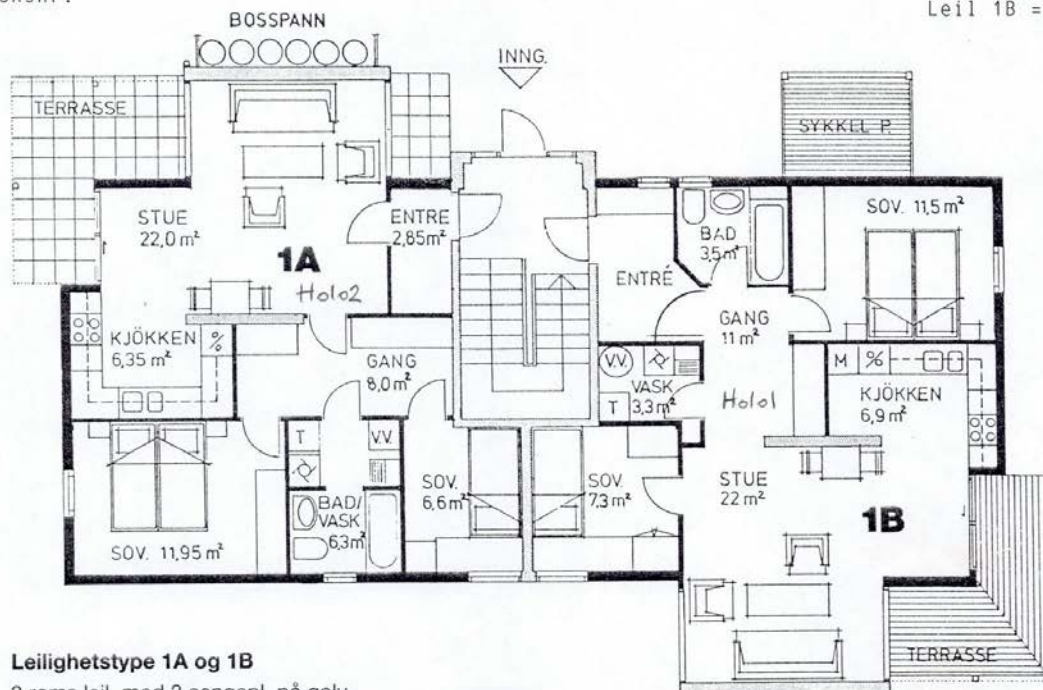
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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.

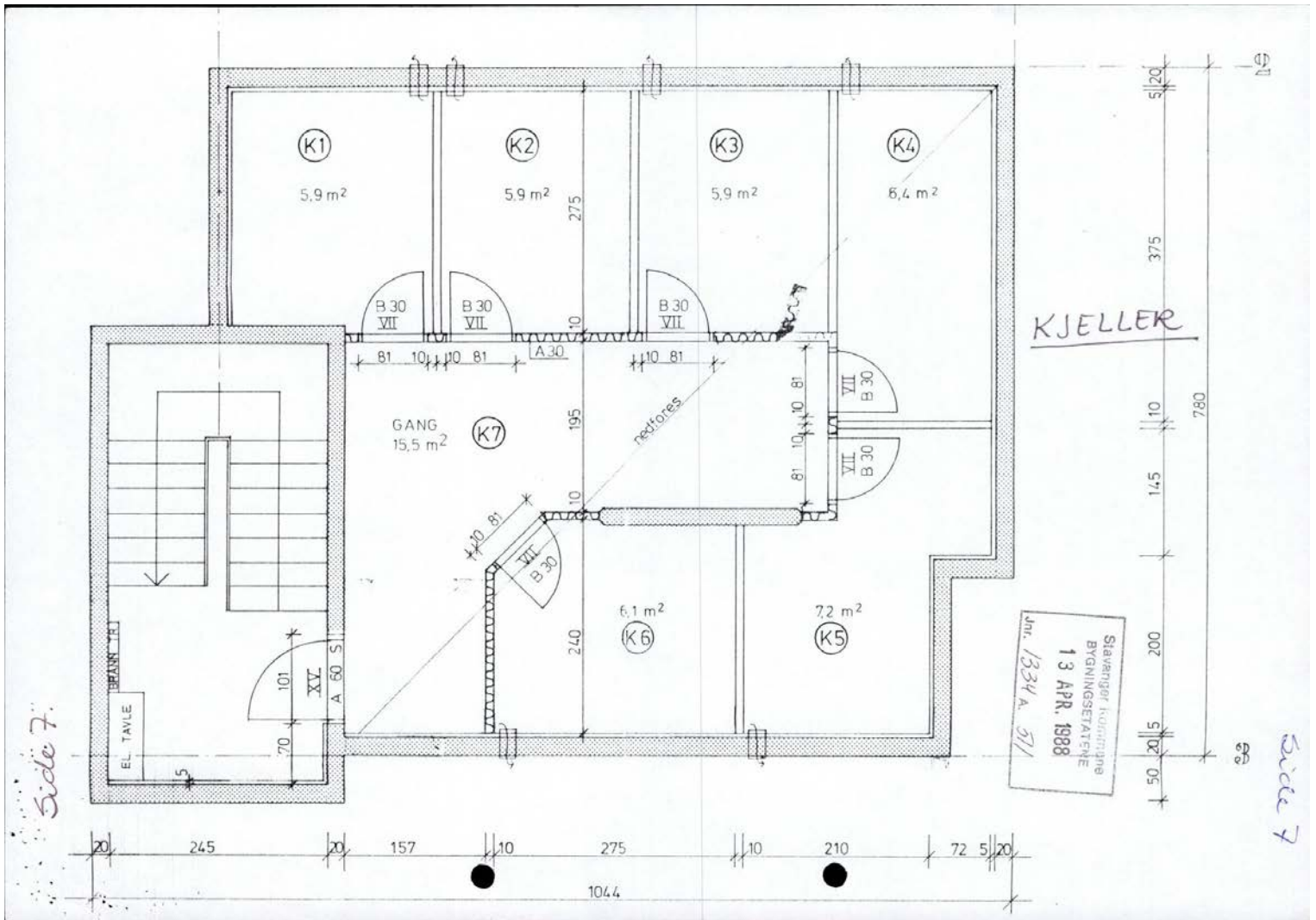
Hustype C er speilvending av type A.

Målestokk 1: 100

Plan 1. etg. Hustype A og B

Veritashammeren 1/3, 13-29

Side 1
Slavanger Kommune
BYGNINGSSETATENE
13 APR. 1988
Jnr. 1334A. 511



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 innelima. Villaventanlegget skal stå på til enhver tid og det anbefales at det holdes en minimumstemperatur til enhver tid på ~17 grader.

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

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

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å legge 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 parabolantennar eller andre utendørs tv-antennar i sameiet. Sameiet godkjenner ikke installasjon av varmepumper. Dette er begrunnet i mulighet for vibrasjon, støy og bevaring av fasade. For oppheng av nøkkelbokser, må aksept fra styret innhentes på forhånd. Nøkkelbokser som henges opp uten aksept, fjernes.

§ 12

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

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

§13 Omsetning/overdragelse

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

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

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

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

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

§ 14 Overvåking

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

§ 15 El-kjøretøy og lading

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

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

Sameievedtekter /endringer vedtatt på årsmøte 18. mars 2024

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 Vivian Evensen ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale. Det var 11 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

Styreleder som velges for 2 år, kandidat: Vivian Evensen

2 styremedlemmer som velges for 2 år, kandidater: Christian Oseassen og Jörn Christian Hauer

1 styremedlem som velges for 2 år, kandidat: Maria Johansen.

1 varamedlem som velges for 1 år, kandidater: Chris Anders Abrahamsen

Vedtatt ved akklamasjon

Etter dette består styret av følgende medlemmer

Rolle	Navn	På valg
Styreleder	Vivian Evensen	2027
Styremedlem	Christian Oseassen	2027
Styremedlem	Jörn Christian Hauer	2027
Styremedlem	Maria Johansen	2027
Varamedlem	Chris Anders Abrahamsen	2026

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. Innkomne saker

7.1 Vurder brannøvelse, da spesielt på grunn av brannutvei i 3 etg. Det er planlagt brannøvelse sammen med brannvesenet, informasjon om dato vil bli sendt ut i god tid før øvelsen skal gjennomføres.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 19.03.2025
- Evensen, Vivian (26.05.1972), 19.03.2025
- Hauer, Jörn Christian (31.08.1978), 19.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

17.03.2025 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 fortar selv den interne fordeling.

5. Valg av styremedlemmer

Styreleder som velges for 2 år, kandidat: Vivian Evensen

2 styremedlemmer som velges for 2 år, kandidater: Christian Oseassen og Jörn Christian Hauer

1 styremedlem som velges for 2 år, kandidat: Maria Johansen.

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

6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

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

7. Innkomne saker

7.1 Vurder brannøvelse, da spesielt på grunn av brannutvei i 3 etg.

8. Undertegning av protokoll

05.03.2025

Mvh Styret

Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2024	2024	2023	2025
<u>Inntekter</u>					
Felleskostnader		3 528 000	3 528 000	2 959 537	3 528 000
Måler avregning		4 206	4 062	3 125	5 404
Diverse		65 483	35 600	385 165	35 600
Sum inntekter		3 597 689	3 567 662	3 347 827	3 569 004
<u>Kostnader</u>					
Lønnskostnader	1	318 162	478 650	356 342	928 524
TV pakke		506 580	502 992	184 014	505 384
Renovasjon		0	5 200	0	5 200
Energi	2	107 512	233 519	113 388	234 318
Renhold		26 296	119 419	119 660	119 419
Vaktmester		302 107	244 400	272 370	296 522
Drift og vedlikehold	3	943 238	3 287 918	1 747 621	4 577 212
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	0	0
Revisjonshonorar	4	9 875	12 870	9 000	14 165
Honorar regnskapsfører FF		87 088	64 612	66 600	77 835
Honorar FF videre fakturert		1 500	520	4 000	1 173
Konsulent/Juridisk bistand mm		20 725	40 301	25 219	40 301
Forsikringspremier		199 930	208 000	182 553	210 499
Administrasjonskostnader	5	54 642	86 984	53 630	100 026
Sum kostnader		2 577 654	5 285 385	3 134 397	7 110 578
Driftsresultat		1 020 035	-1 717 723	213 430	-3 541 574
<u>Finansielle poster</u>					
Annen renteinntekt		2 994	1 068	5 039	1 068
Annen rentekostnad		-95 234	-227 830	-96 940	-227 830
Netto finansposter		-92 240	-226 762	-91 901	-226 762
Resultat		927 795	-1 944 485	121 529	-3 768 336

Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

		Regnskap	Regnskap
	Note	2024	2023
<u>Eiendeler</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Sum anleggsmidler		0	0
<u>Omløpsmidler</u>			
Kundefordringer			
Andre kortsiktige fordringer		261 814	449 408
Bankinnskudd, kontanter			
Bankinnskudd		1 192 900	569 662
Sum omløpsmidler	7	1 454 714	1 019 070
SUM EIENDELER		1 454 714	1 019 070
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent Egenkapital	6	69 961	-857 834
Sum egenkapital		69 961	-857 834
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser		0	0
Langsiktig gjeld	7	1 094 406	1 586 269
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		79 600	84 848
Skattetrekk		0	0
Påløpt arbeidsgiveravgift		19 282	17 627
Skyldig lønn		125 000	125 000
Skyldig feriepenger		11 721	0
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		54 745	63 160
Sum kortsiktig gjeld	7	290 348	290 635
Sum gjeld		1 384 754	1 876 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 454 715	1 019 070

Sted: _____ dato: _____

Navn	Navn	Navn
Leder		

Navn	Navn
------	------

Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

Note 0 Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Faste lønninger	142 124	187 307
Påløpne feriepengar	11 721	0
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	125 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	37 664	44 035
Arb.giv.avg. pål. feriepengar	304	0
Innberetningspliktige pensjonskostnader	1 349	0
Sum personalkostnader	318 162	356 342

Note 2 Energi

	2024	2023
EL felleareal	102918	110263
Måleravregning	4594	3125
Sum	107512	113388

Note 3 Vedlikehold

	2024	2023
Port og Dører	39218	14562

Vedl bygning	904020	1733059
Sum	943238	1747621

Note 4 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 9 875

Note 5 Administrasjonskostnader

Beskrivelse	2024	2023
Leie lokaler	1500	1500
Web drift	5035	4825
Små anskaffelser	13486	2939
Admkost,porto,kopiering	21540	18561
Andre driftskostnader	13081	25805
Sum	54642	53630

Note 6 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2024	Årets resultat	Regnskap 31.12.2023
Egenkapital	69 961	927 795	-857 834
Sum egenkapital	69 961		-857 834

Styret foreslår at overerskuddet føres mot udekket tap.

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

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 7 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2024 kr. 1 164 366

I tillegg har sameiet et annuitetslån med løpetid over 2 år og rente på 7,25%. saldo : -1 094 406

Infrielse av lån i 2026

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Årsrapport fra styret Sameiet Kalhammaren Sør Felt A

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

- **Styret**

Styret har i denne perioden bestått av:

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

- **Styrets arbeid**

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøte i 2024. Styret har hatt kontinuerlig korrespondanse via email/telefon, på grunn av høy arbeidsmengde i private arbeidsforhold.

27.02.2024 - Styremøte

18.03.2024 – Årsmøte

25.09.2024 – Styremøte

13.11.2024 - Styremøte

I året som er gått har vi fått 9 nye eiere som ønskes hjertelig velkommen til sameiet.

Arrangement

Dugnad avholdt Mai 2024.

Styret vil gjøre hva vi kan for å avholde en dugnad før 17 Mai i år, men vi må se arbeidsmengde og pågående prosjekter an.

Styret har arbeidet med følgende viktige 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.
- Oppfølging av ladesystem i felles garasjeanlegg. (Generell oppfølging av felles garasjeanlegg)
- Oppfølging av prosjekt: Utbedring av sikringsskap i alle hus. (Ferdigstilt)
- Oppfølging av utbedring av ringeklokker. (Ferdigstilt)
- 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.
- Oppfølging av anbud ifb oppgradering av felles oppganger i alle hus. (Prosjekt ble påbegynt i 2020/2021)
- Oppfølging av postkassesystem og oppgradering av disse. (Prosjekt ble

- Oppfølging av lekkasjer via ventiler ned i kjellerområder.
- Oppfølging av mugg i kjellerområder
- Utbedret bue over inngangsparti/rundt vindu i 3 etg i hus 29. Dette ble gjort som en test for å avklare kost.
- Signert ny kontrakt med Rigmor Evensen for utførelse av vasketjenester i 2025.
- Innehentet tilbud på tjenesten Fasadevask, evaluert og valgt leverandør. Ved å innhente flere tilbud kan det nevnes en kostbesparelse på opp mot 40 %.
- Kontinuerlig oppfølging av manglende kildesortering av avfall.

Styrets planer for 2025:

- Oppdatere vedlikeholdsplan. Styret jobber kontinuerlig med vår vedlikeholdsplan, da med forbehold om eventuelle endringer som må prioriteres.
- Utbedre buer på tak rundt vindu i 3 etg (utvendig), over inngangsparti. Med forbehold om utført arbeid og kost, vil øvrige hus på den nedre rekke bli ivaretatt i 2025. (Hus 29 er ferdigstilt)
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 vil bli ivaretatt i løpet av 2025.
- Utbedring av ventiler under terreng, for å unngå videre vanninntrengelse til kjellerområdet.
- Vurdere endring av leverandør for vasketjenester 2026
- Årlig dugnad (?)

Styrets planer for 2025, fortsetter:

- Oppfølging ifb bestilling av containere, for å bidra til ett bedre bo-miljø.
I kontainer ble plassert på den øvre rekken Fredag 10 Januar.

2 kontainer vil bli plassert i område under dugnad.
(Dato ikke avtalt, men vil bli i Mai 2025)
I kontainer vil bli plassert på den øvre rekken helgen i uke 35/2025
I kontainer vil bli plassert på den øvre rekken helgen i uke 50/2025
- 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.
- Oppfølging av ny sak hva gjelder bygging av «små hus» i regi av Stavanger Kommune i vårt område. Vivian vil informere om dette i generalforsamling.
- Oppstart av prosjekt/oppgradering av felles oppganger. Legge nytt gulv, male vegger samt oppgradering av postkasser.
- Alle de nevnte oppgavene over er med forbehold om sameiets økonomi og styrets tilgjengelighet.
- Vivian vil presentere en oversikt over planlagte prosjekter/kost for 2025/2026 og 2027, og info rundt finansiering, som ett eget punkt ifb styrets planer for 2025.

Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

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

*Vannskader: Ved brudd på innvendige rør forhøyes egenandelen fra og med første skade med kr 35.000, når rørsystemet er eldre enn 35 år. Forhøyelsen gjelder både for rørbruddet og følgeskaden.

Styret må kontaktes i alle saker!

mail: samversor@yahoo.no

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Økonomi

Felleskostnadene vil stå uforandret fra 2024 til 2025

Sameiets driftskonto er i Sandnes Sparebank.

Andre inngåtte og løpende avtaler:

- Avtale om forretningsførsel med Resultat24
- Avtale om revisjon med Rsm Norge AS
- Forsikringsavtale med KLP
- Låneavtale med DNB (Vurderes flyttet til Sandnes Sparebank)
- Vaktmestertjenester med Bo Service
- Avtale Lyse/Altiboks
- Renhold: Rigmor Evensen
- Service avtale med Port Teknikk (Garasjeport)
- Serviceavtale brannstiger.(MODUM)

Årsrapporten er godkjent av styret 25.02.2025

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

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

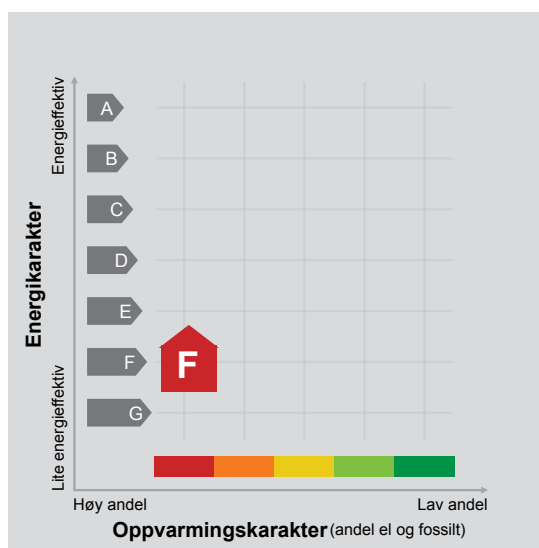
26. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE:

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Veritashammaren 1
Postnummer	4007
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	630
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4697871
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3a57efab-e3ff-4280-b600-20b420ddd7a
Dato	15.01.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Veritashammaren 1 - Nabolaget Bakkeland/Bjergsted - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Tanangergata Linje 8, 10, N89	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 2 km
Stavanger Sola	20 min

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 391 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 232 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	25 min 2 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	6 min 0.5 km
Stavanger katedralskole - Bjergsted	6 min

Ladepunkt for el-bil

P-arketten konserthuset, Stavanger	10 min
Smedvigkvartalet	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

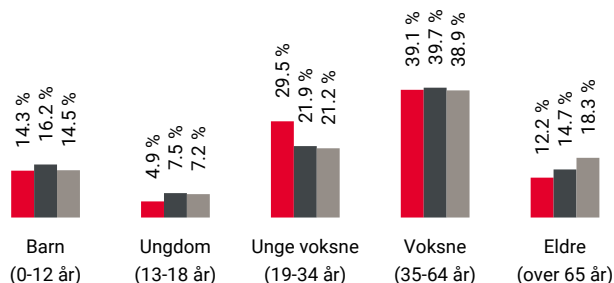
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakkeland/Bjergsted	1 781	952
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Byfjordparken barnehage (0-5 år) 100 barn	6 min 0.5 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 110 barn	9 min 0.6 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Stemmen PostNord	2 min 0.2 km
Coop Extra Bjergsted Post i butikk	10 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



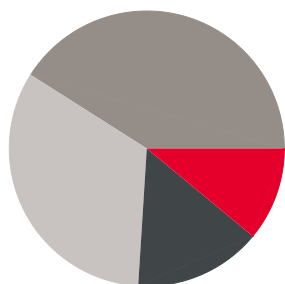
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

⚽ Kampen skole	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.2 km	
⚽ Stemmen idrettsanlegg	6 min	🚶
Fotball	0.5 km	
🚴 EVO Bjergsted	5 min	🚶
🚴 InterPadel Byfjordparken	7 min	🚶

Boligmasse



- 11% enebolig
- 15% rekkehus
- 41% blokk
- 33% annet

«Kort vei til sentrum, rolig og fint.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Herbarium

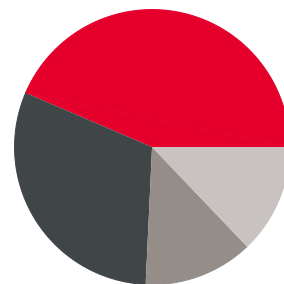
18 min 🚶



Apotek 1 Bjergsted

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 44% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

- Bakkeland/Bjergsted
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Veritashammaren 1
4007 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fatma Adin

Oppdragsnummer: 1412250174

Telefon: 457 70 877
E-post: fatma.adin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre