



Velkommen til

Kalaberget 5
4331 Ålgård

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kalaberget 5
4331 Ålgård

Selveierleilighet m/ solrik balkong - P-plass under tak - Soverom m/stor bod.

Velkommen til Kalaberget 5. Innbydende selveierleilighet med ett soverom, balkong og god planløsning

Leiligheten har en fin plassering i et rolig boligområde, med kort vei til turområder, servicetilbud og bussholdeplass. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, med store vindusflater som gir gode og naturlige lysforhold. Kjøkkenet og stuen danner et åpent og sosialt allrom med god plassutnyttelse og en funksjonell rominndeling. Soverommet har en praktisk utforming med god plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeløsning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000
Andel fellesgjeld pr 23.09.2026	kr	13 935
Omkostninger*	kr	75 840
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 079 775
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 284
BRA/BRA-I		62/56 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2008
Etasje		1.
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Torill Kalsaas
Eiendomsmegler

959 06 795
torill.kalsaas@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 990 000**
Andel fellesgjeld pr 23.09.2026	kr	**13 935**
Omkostninger*	kr	**75 840**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 079 775**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 284**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 74 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 75 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 284 pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, TV og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 2 715,-
TV: kr 569,-

Kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjonseier.

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

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 01.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 20 165 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 663 732,41 pr. 23.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 12138419299
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 23.09.2026: kr 663 732,-
Andel av saldo: kr 13 936,-
Innfrielsesdato: 28.03.2029
Type Rente: Flytende
Rente: 6,65 %

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 16 044 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
?

Registerbetegnelse
Gnr. 7, bnr. 743, snr. 2 i Gjesdal kommune.

Om sameiet
- Sameiet består av 47 boligseksjoner.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjenester.
- Sameiet har både carport og oppstillingsplass.
- Kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjonseier.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Sameiet har nedgravd bossanlegg.
- Parkering delvis i "åpne" carporter - under blokkene
- Prosjekt overflatebehandling utført 2019. Finansiert med låneopptak på 2 millioner.

Opplysninger hentet fra forretningsfører Bate.

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

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

Areal
Leilighet:

BRA-i: 56 m2
BRA-e: 6 m2
BRA total: 62 m2

1. etasje
BRA-i: 56 m2.
TBA: 10 m2.

-1. etasje
BRA-e: 6 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealene er oppmålt på stedet.

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
1.

Parkering
Sameiet har carporter og oppstillingsplasser, med parkering delvis i åpne carporter under blokkene. Det er etablert gjesteparkering, samt felles parkeringsplasser med ladepunkt for elbil til bruk for seksjonseierne under lading.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Skyttarkollen 1. Sameiets org.nr.: 993645532.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 3 478 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte adkomst- og parkeringsområder, carporter, felles boder og omkringliggende grøntarealer.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Styret skal søkes om tillatelse til dyrehold. Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Det er ikke tillatt å lufte dyr i sandkasser eller på lekeplasser. Hund skal føres i bånd på sameiets område, og ekskrementer skal plukkes opp av eier.

Beboernes forpliktelser
Den enkelte eier og beboer er ansvarlig for installasjon og nødvendig vedlikehold av

forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell i egen bruksenhet. Beboer må sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i den kalde årstiden for å unngå frostskader på rør, samt fjerne snø og is fra egen balkong. Beboer plikter straks å melde fra til styret ved oppdagelse av veggdyr, kakerlakker eller lignende, og besørge desinfeksjon for egen regning. Det avholdes felles dugnad i sameiet.

Regnskap/budsjett
Siste års regnskap og budsjett følger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikringsselskap
IF Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP562522

Sameiebrøk
56/2667

Byggeår
Ca. 2008

Innhold
Leiligheten ligger i høy 1. etasje og består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken.
Underetasje BRA-e: Bod på 6 m².

Balkong på 10 m². Leiligheten disponerer biloppstillingsplass under tak med plass til to biler på rad.

Standard
Leilighet i høy 1. etasje oppført i 2008. Standarden er i all hovedsak fra byggeåret med malte overflater, parkett på gulv og flislagt våtrom.

Entréen har slette malte vegger, malt tak og parkett på gulv. Slett hvit innerdør og malt/lakkert ytterdør i tre.

Stue og kjøkken ligger i en åpen felles løsning med parkett på gulv og malte flater.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplater i laminat.
Stuen har store vinduer og utgang til balkong.

Soverommet har malte vegg- og takflater, parkett på gulv. Adkomst til bod.

Bad/vaskerom fra 2008 har flislagte vegger, flislagt gulv. Varmekabler.
Rommet er utstyrt med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er varmtvannstank i rommet.

Ekstern bod på 6 m² i underetasjen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under servant i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjsone.

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist dampskader i underkant av benkeplaten over oppvaskmaskinen. Skaden fremstår som fuktrelaterte påvirkninger i overflaten og skyldes normalt varm damp og fukt som frigjøres ved åpning av oppvaskmaskinen etter endt program.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Vegghengte hyller og skap blir stående, hyllene i boden blir stående, og fastmontert belysning blir også igjen.

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Her bor du tilbaketrukket i rolige omgivelser, med åpent utsyn. Fra boligen har du praktisk gangavstand til både hverdagens gjøremål og flotte naturområder, noe som gir en god og lettvint ramme rundt hverdagen.

Dagligvarehandelen ordnes enkelt til fots, med både Coop Extra og Kiwi i gangavstand fra leiligheten. For et bredere utvalg av butikker, apotek og servicetilbud ligger Alti Ålgård og Norwegian Outlet en kort kjøretur unna.

For friluftsliv og rekreasjon byr Ålgård på mange flotte alternativer gjennom hele året. Du finner merkede stier i terrenget like bak bebyggelsen rundt Husafjellet, og nede ved Edlandsvatnet ligger det populære bade- og friluftsområdet Perlå med sandstrand, badebrygger og tilrettelagte gangveier.

Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt med bussholdeplass en kort spasertur unna, med jevnlige avganger og ekspressruter mot Sandnes og Stavanger. For pendlere med bil er det enkel og rask adkomst ut på E39, som tar deg til Sandnes på rundt et kvarter, og videre inn mot Forus og Stavanger lufthavn Sola på under en halvtime.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Yttervegger er i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Balkong i betong med rekkverk i tre.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligblokker med utomhusanlegg den 30.05.2011. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer
Hvitevarer medfølger med unntak av vaskemaskin.
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Altibox (Lyse Fiber) om leveranse av bredbånd og TV.
Tjenestene er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se

www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Gjeldende plan er bebyggelsesplan Skytterkollen, gnr. 7, bnr. 545, 544, 560, Ålgård (plan-ID 20030005), ikrafttrådt 15.12.2003. Eiendommen Kalaberget 5 er tilknyttet Felt III. Sameiets felles tomt er for øvrig regulert til konsentrert småhusbebyggelse og felles parkeringsplass.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering Kalaberget panorama (plan-ID 201403), ikrafttrådt 02.02.2015. Planen berører eiendommen i randsonen med formål parkering og friluftsformål. I henhold til planbestemmelsene er det etablert felles renovasjonsanlegg med nedgravde containere og felles parkeringsareal for beboere på gnr. 7, bnr. 743.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID 202101), ikrafttrådt 18.09.2023. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse, nåværende, samt et mindre areal avsatt til friområde, nåværende. Kommuneplanens arealformål går foran reguleringsformålet ved motstrid for reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel 2023-2035, mens eldre reguleringsplaner som ikke er i motstrid fortsatt gjelder.

Steinsprang/steinskred/løsmasseskred/fjellskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Deler av eiendommen (delareal på 73 m²) berøres av hensynssone H310_02 (Faresone ras- og skredfare) i detaljregulering Kalaberget panorama. Sonen gjelder utløpsområde for steinsprang i bakkant av tomten. I henhold til planbestemmelsene må det utføres avbøtende tiltak før det kan gis byggetillatelse for boligbebyggelse i hensynssonen.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 796 519 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 186 074 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Eier
Endre Ravndal Kyllingstad

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1122/7/743/2:

13.10.2008 - Dokumentnr: 827298 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/2667
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Eiendommen er oppdelt i 48 boligseksjoner med en samlet sameiebrøk på 2667/2667. Seksjon 2 har formål bolig med tilleggsdel bygning og en sameiebrøk på 56/2667. Dokumentet inneholder situasjonsplan og plantegninger over bygningsmassen med plassering og avgrensning av de enkelte boligseksjonene, boder og tilhørende parkeringsplasser/parkeringskjeller.

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Torbjørn Madland den 29.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Torill Kalsaas
Eiendomsmegler
Telefon: 959 06 795
E-post: torill.kalsaas@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Gjesdal
Torgveien 26

4330 ÅLGÅRD
Org. nr. 958427700

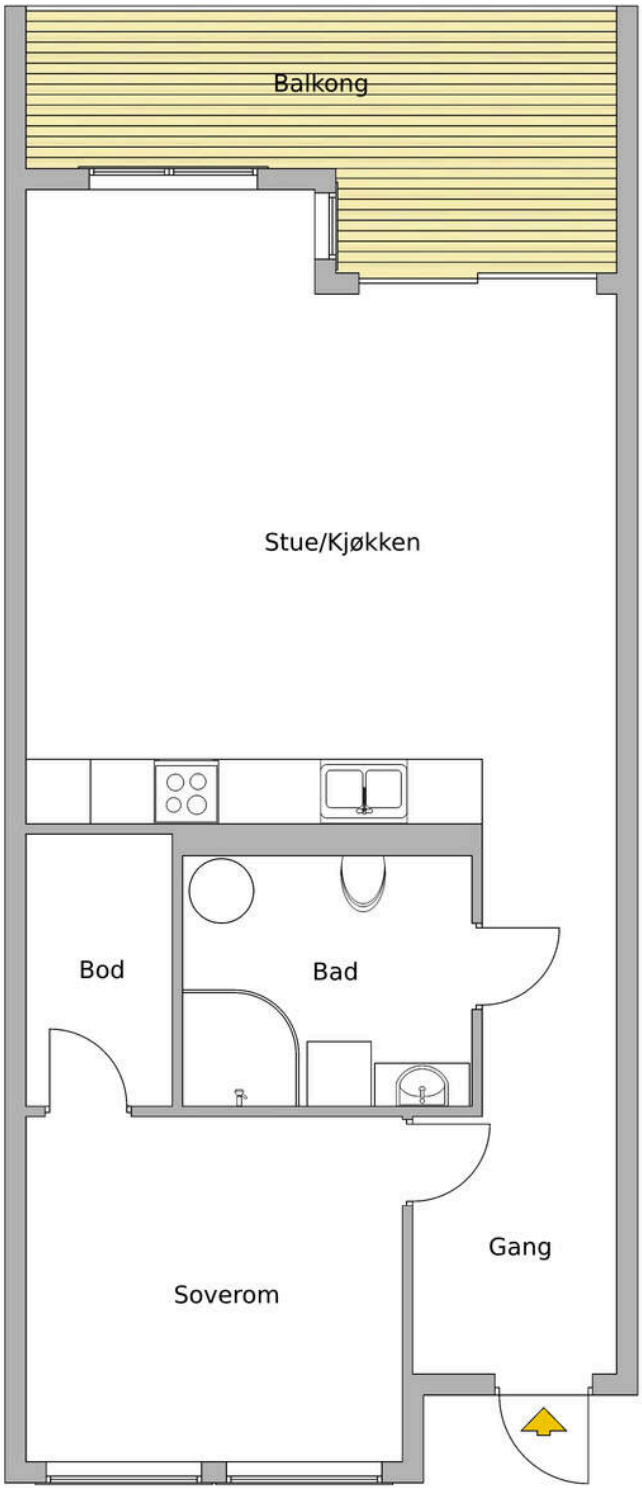
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











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























KALABERGET 5

Nabolaget Solås/Rishagen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Solåsveien	Linje 23, X39, N95	7 min gange 0.6 km
Skeiane stasjon	Linje L5	15 min bil 13.1 km
Stavanger Sola		27 min bil
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	27 min bil 27.7 km

SKOLER

Solås skole (1-7 kl.)	504 elever, 35 klasser	11 min gange 0.9 km
Ålgård skole (1-7 kl.)	323 elever, 20 klasser	12 min gange 1 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.)	62 elever, 6 klasser	4 min bil 2.4 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	507 elever, 31 klasser	11 min gange 0.9 km
Gand videregående skole	1025 elever, 64 klasser	16 min bil 13.4 km
Akademiet vgs. Sandnes	286 elever	16 min bil 13.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Ålgård	3 min gange
Circle K Ålgård	11 min gange

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

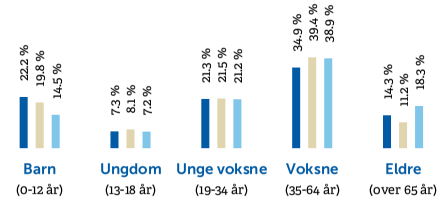
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Solås/Rishagen	2 803	1 119
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Flassabekken barnehage (0-6 år)	123 barn	8 min gange 0.6 km
Rishagen Fus barnehage (1-5 år)	113 barn	8 min gange 0.6 km
Bruhammaren Fus barnehage (1-5 år)	56 barn	9 min gange 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ålgård	Post i butikk, søndagsåpent	3 min gange 0.3 km
Kiwi Ålgård	PostNord	5 min gange 0.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

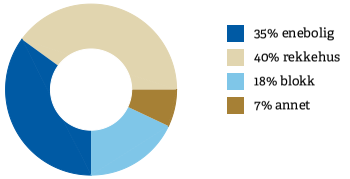
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Ålgård skole	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	2 min gange 0.2 km
Solås skule	Ballspill, sandvolleyball	11 min gange 0.8 km
EVO Ålgård		4 min gange
Jazzercise Ålgård		14 min gange

BOLIGMASSE

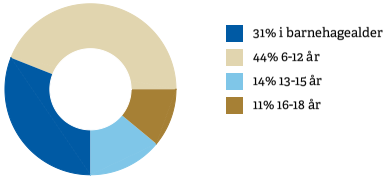


> «Rolig miljø, friområder, mange aktiviteter for barn innen idrett, korps, speider etc»
>
> Sitat fra en lokalkjent

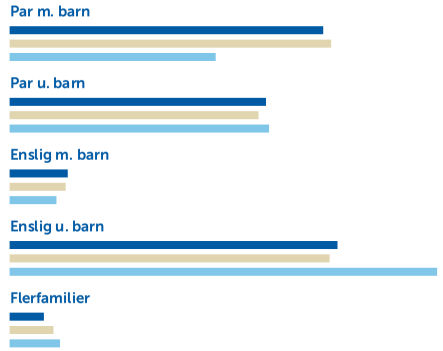
VARER/TJENESTER

AMFI Ålgård	13 min gange
Gjesdal apotek	6 min gange

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



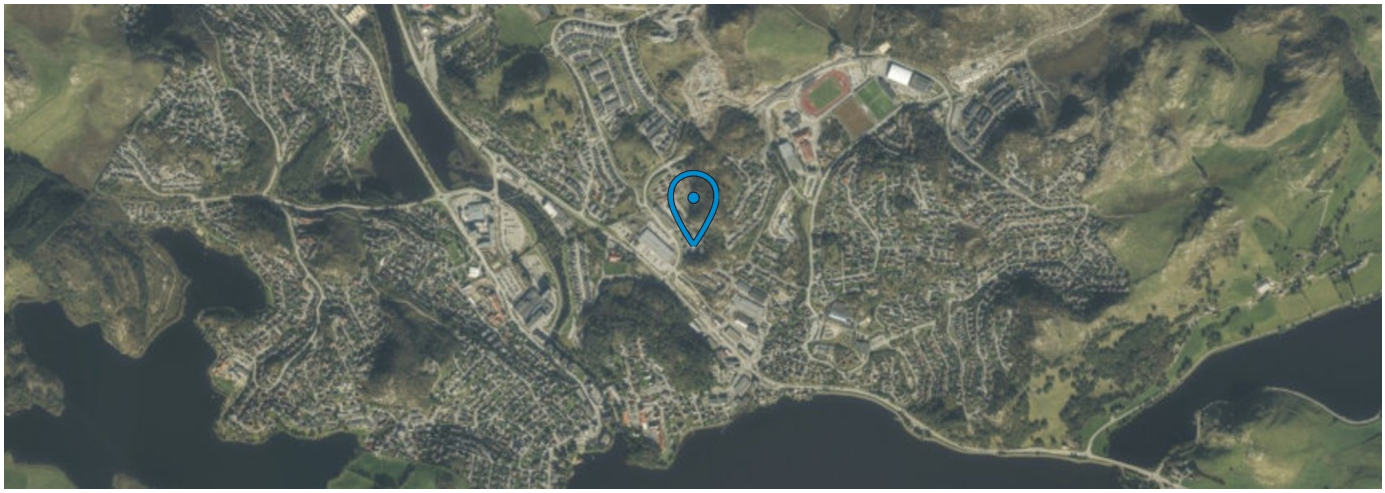
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Solås/Rishagen	Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Kyllingstad, Endre Ravndal
23.09.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Endre Ravndal Kyllingstad
Boligen Kalaberget 5 4331 Ålgård 1122-7/743/0/2	• Boligen ble kjøpt 2021 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2402260149 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Boligen over meg fant fukt/råteskader hos seg. Jeg fikk da en fagmann til meg for å sjekke min vegg og tak, men det var ingenting hos meg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
GJESDAL kommune
gnr. 7, bnr. 743, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2416 **Eiendomsverdi ref nr:** TY1905

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263391

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



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie oppført i 2008 som i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Balkong i betong med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.
Slette hvite dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør i plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Boligen har en ca. 120 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

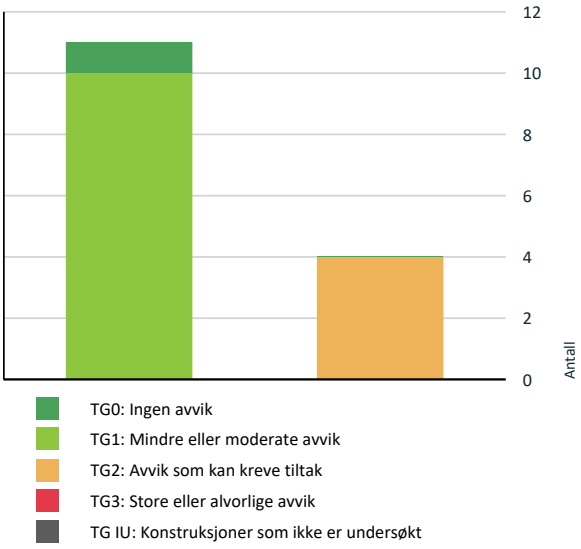
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2008

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i betong med rekkverk i tre.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse
Det foreligger ikke rapport for radonmålinger. Leiligheten ligger i 1.etasje , med underliggende åpent parkeringsanlegg i underetasjen. Da parkeringsanlegg er åpent anses radonforhold i 1.etasje ikke å være relevant.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under servant i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte løsninger og det anbefales utbedring ved å etablere tett og forskriftsmessig utførelse rundt gjennomføringen.



Utett gjennomføring for avløpsrør i vegg under servant.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk i gulv.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplater i laminert spon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dampskader i underkant av benkeplaten over oppvaskmaskinen. Skaden fremstår som fuktrelaterte påvirkninger i overflaten og skyldes normalt varm damp og fukt som frigjøres ved åpning av oppvaskmaskinen etter endt program.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og damppåkjenning kan over tid medføre oppsvelling, misfarging og nedbrytning av benkeplatematerialet. Dersom forholdet vedvarer, kan skadene utvikle seg videre og redusere benkeplatens levetid og estetiske uttrykk.



Noe dampskader i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen har en ca. 120 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarsler og slokkingsutstyr.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

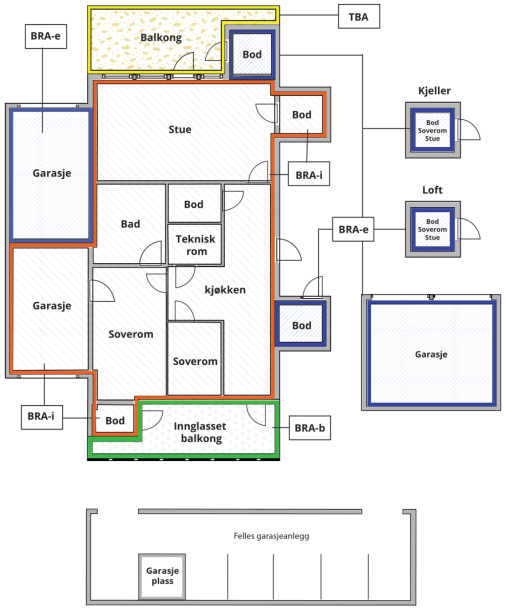
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	56			56	10
Underetasje		6		6	
SUM	**56**	**6**			**10**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Endre Ravndal Kyllingstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	743		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kalaberget 5

Hjemmelshaver
Kyllingstad Endre Ravndal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie beliggende i et etablert boligområde på Ålgård i Gjesdal Kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	23.09.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	23.09.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	29.09.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

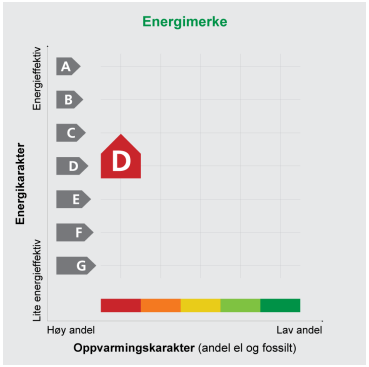
PERSONVERN

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kalaberget 5
Postnr	4330
Sted	ÅLGÅRD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	743
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300002442
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2019-991333
Dato	08.04.2019



Innmeldt av	Jonny Tufteskog

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kalaberget 5	Gnr: 7
Postnr/Sted: 4330 ÅLGÅRD	Bnr: 743
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 2
Bolignr: H0104	Festenr:
Dato: 08.04.2019 19:18:31	Bygnnr: 300002442
Energimerkenummer: A2019-991333	
Ansvarlig for energiattesten: Jonny Tufteskog	
Energimerking er utført av: Jonny Tufteskog	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

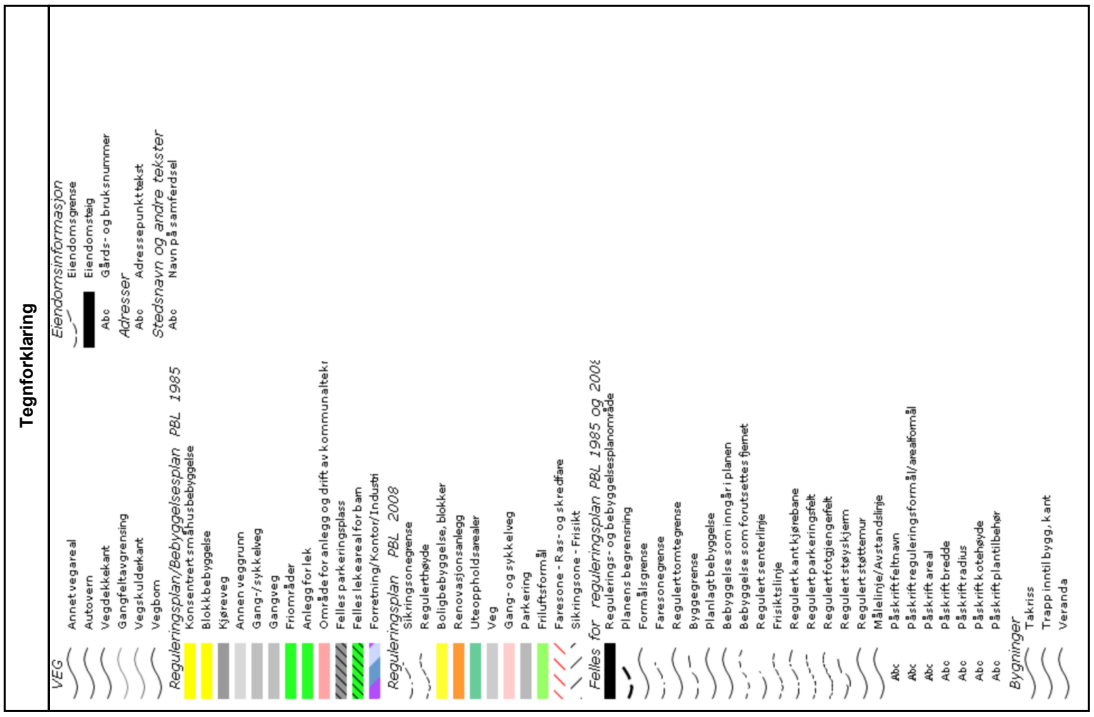
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

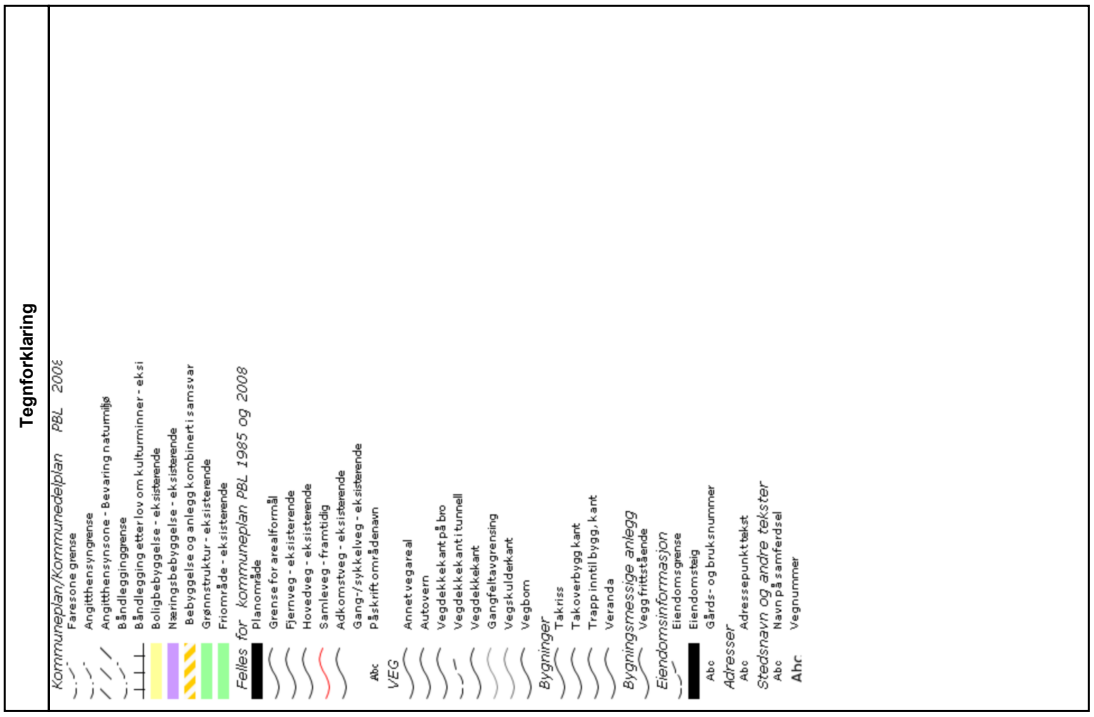
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

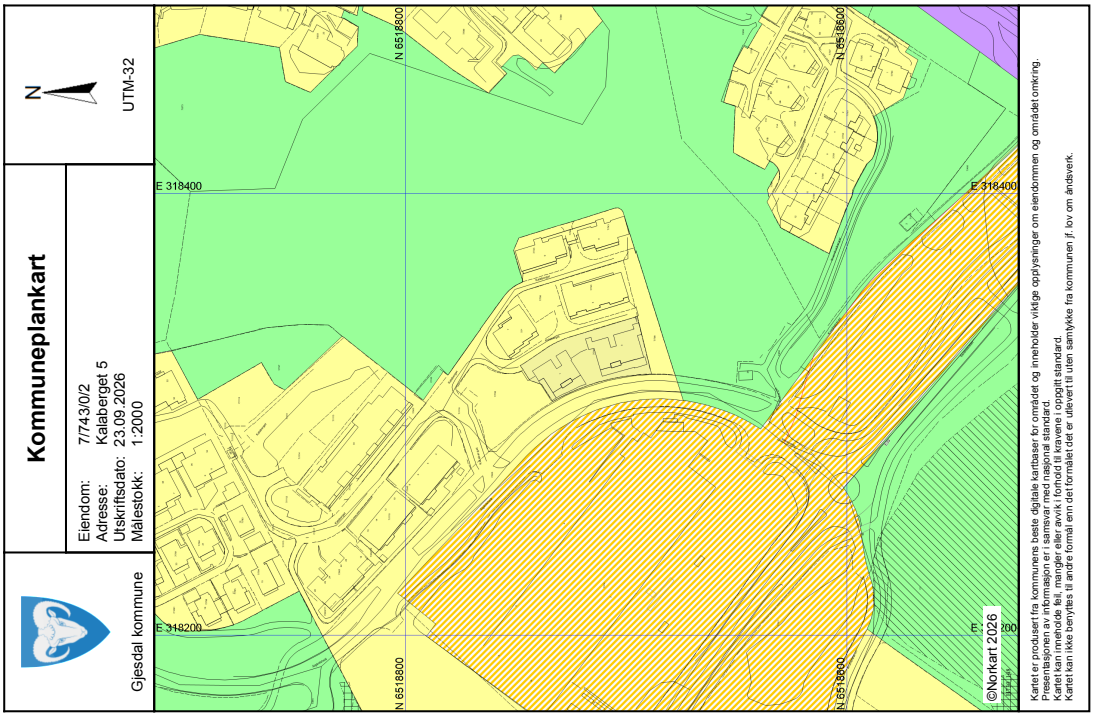
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





BESTEMMELSER TILHØRENDE REGULERINGSPLAN OG BEBYGGELSESPLAN FOR SKYTTERKOLLEN – GNR. 7 BNR. 514, 544, 545, 659, 660 OG 686 I GJESDAL KOMMUNE

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 **PLANENE HAR FØLGENDE FORMÅL**

- Byggeområde for boliger, forretning, kontor og lett industri
- Kjøreveg og annen veggrunn
- Gang- og sykkelveg, samt gangveier
- Friområder m/anlegg for lek, idrett og park
- Fellesarealer:
  Parkering

§ 3 **BYGGEOMRÅDER**

3.1 For hvert boligfelt er maksimal utnyttelsesgrad fastsatt. Utnyttelsesgraden skal utregnes iht Norsk Standard.

3.2 Minimum boligtall for hvert boligfelt gjelder antall leiligheter, uansett leilighetsstørrelse.

3.3 Innenfor hvert boligfelt kan det oppføres flerfamiliehus, enkeltboliger i rekke, etc med underetasje for biloppstilling og sportsboder.

3.4 Maks tillatt gesimshøyde settes til 650cm og maks tillatt mønehøyde til 850cm. Høydene er regnet fra ferdig gulv 1.etasje (hovedetasje).

3.5 Det skal etableres to parkeringsplasser pr. bolig. For små boliger under 50m2 er krav til parkering 1 bilplass pr. bolig.

3.6 De viste byggegrenser innenfor hvert boligfelt skal overholdes.

3.7 Bolighusene skal enten ha sadeltak eller pulttak som takform. Innenfor hvert boligfelt skal det for alle bolighus være samme takform og takvinkel. Likeledes skal det tilstrebes at bebyggelsen innenfor hvert boligfelt får et helhetlig harmonisk og landskapstilpasset preg. Dette gjelder også materialbruk, fargebruk og øvrig utforming.

§ 4 **TRAFIKKOMRÅDER**

4.1 Områdene skal opparbeides med veger, støyvoll, gang- og sykkelveger og fortau etter tekniske planer som viser høyder, bredder, belegg, lys, skilt og andre anlegg. Planene skal utformes i henhold til vegnormalen og kommunaltekniske normer.

4.2 Innenfor regulerte frisiktsoner skal vegetasjon, gjerder etc ha en maksimal høyde på 0,5m regnet fra høyde på vegbanen.

§ 5 **FRIAREALER**

5.1 Nærlekeplasser, kvartalslekeplasser og ballbinge skal opparbeides i henhold til planer godkjent av kommunen.

§ 6 **STØY**

6.1 Før det gis rammetillatelse for tiltak i området må det foreligge endelige beregninger for trafikkstøy. Området skal opparbeides og bygningene oppføres i henhold til beregningene og gjeldende krav til støy. Støyavskjerming langs regulert lokalveg skal opparbeides. Avskjermingen skal opparbeides som støyvoll med støygjerde på toppen. Total høyde på støyavskjermingen skal være ca 2m høyere enn terrenghøyden på tilliggende hageareal.

§ 7 **OMRÅDE FOR FORRETNING, KONTOR OG INDUSTRI**

7.1 I området tillates oppført bygninger for blandet forretnings-, kontor-, lager- og lett industrivirksomhet.

7.2 Innenfor byggeområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
Før området kan oppdeles skal det utarbeides en samlet plan for området. I denne planen skal det tas hensyn til framtidig adkomst gjennom området for eksisterende boliger i Ålgårdsveien og Rishagen, samt gnr. 7, bnr. 659.

7.3 Tillatt bebygd areal BYA inntil 70%. Bebyggelsen skal ikke overstige 10 m gesimshøyde og 13 m mønehøyde og være prosjektert slik at estetiske hensyn er ivaretatt på en god og helhetlig måte.

7.4 Sammen med byggemeldingen skal det innsendes opparbeidelsesplan for den ubebygde del av tomten. Utearealet skal opparbeides i samsvar med godkjent opparbeidelsesplan før bygningen tas i bruk.

7.5 I området skal det føres opp bygninger for forretning-, kontor- eller industriformål. Støy fra området skal ikke overstige SFTs "Retningslinjer for begrensing av støy fra industri m.v." med følgende grenserverdier:

UKEDAG	TIDSROM	BOLIG, L.ekv
Hverdager	06 – 18	50 dBA
Hverdager	18 – 22	45 dBA
Søn- og helligdag	06 – 22	45 dBA
Natt, alle dager	22 - 06	40 dBA

§ 9 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Før utbygging av boliger, forretninger, kontor og industri kan påbegynnes skal følgende infrastruktur være opparbeidet eller være sikret opparbeidelse:

9.1 Rundkjøring v/E-39, inkludert undergang på E39
9.2 Rundkjøring v/Ålgård Byggmarked
9.3 Offentlig samlevei fram til naboeiendommen gnr. 7, bnr. 7
9.4 Gang- og sykkelvei fram til plangrense
9.5 Annen veigrunn / støyvoll m/støygjerde fram til plangrense
9.6 Interne offentlige trafikkområder
9.7 Interne friområder og fellesområder

Ålgård 27.01.03
Revidert 12.11.03
Vedtatt av kommunestyret 15.12.2003

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

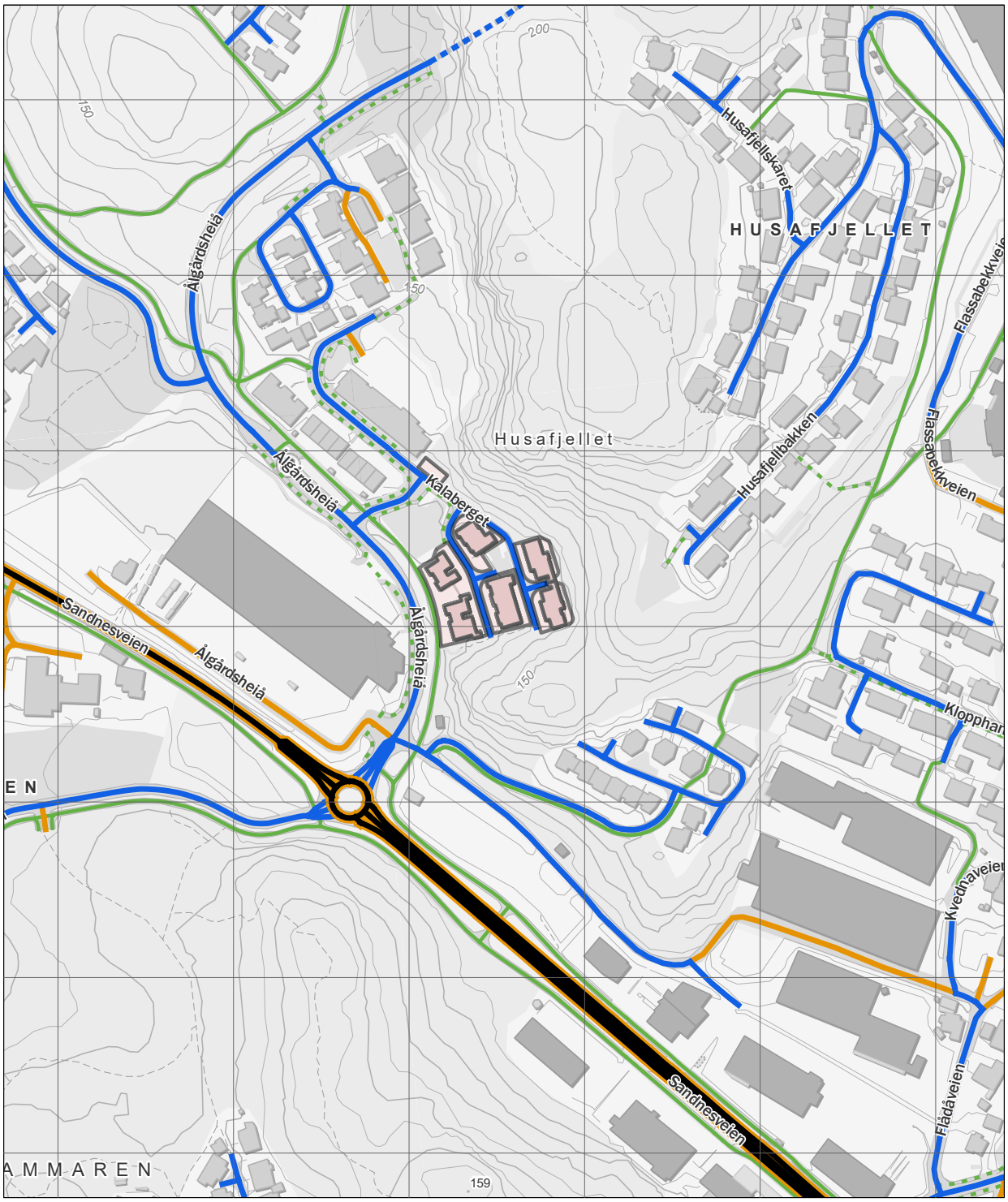
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Gjesdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/743/0/2
Adresse: Kalaberget 5, 4331 ÅLGÅRD

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/09/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Arkitektkontoret STAV AS
Breitorget 4

4006 STAVANGER

Teknisk

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Deres dato:	Arkiv:	Vår ref.:	Vår dato:
Tor Harald Lunde Telefon: 51 61 11 76			GBNR-7/743, FA-	11/9250	30.05.2011

Ferdigattest for boligblokker på gnr. 7 bnr. 743, Kalaberget 1, 3, 5, 7, 9 og 11, felt I - V, Ålgård

FERDIGATTEST

Eiendom/byggested:	Gnr. 7 bnr. 743, Kalaberget 1, 3, 5, 7, 9 og 11, Ålgård
Tiltakshaver:	Skytterkollen Boligutvikling AS
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret Stav AS
Tiltakets art:	Oppføring av boligblokker med utomhusanlegg
ArkivsakID:	09/1787

På bakgrunn av anmodning med følgebrev, datert 18.02.11, og i medhold av plan- og bygningsloven, meddeles ferdigattest for boligblokker på gnr. 7 bnr. 743, Kalaberget 1, 3, 5, 7, 9 og 11, felt I – V, "Skytterkollen boligfelt" Ålgård. For øvrig vises til brev fra Arkitektkontoret STAV AS, datert 07.04.11, vedrørende påstander fra sameiet om fortsatte mangler knyttet til bygninger og utomhusanlegg. Påstandene er kommentert i den utstrekning de berøres av plan- og bygningsloven.

Ansvarlig søker har med dette bekreftet overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med følgende tillatelser, samt krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven:

Igangsettingstillatelse felt I: 27.08.08, felt II: 08.09.08, felt III og V: 06.08.07, felt IV: 10.06.08.
Midlertidig brukstillatelse felt I og II: 30.10.09, felt III: 10.04.08, felt IV: 09.12.08, felt V: 28.04.08.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen omfatter. Evt. bruksendring krever særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klage kan fremsettes av parter i saken eller andre med rettslig klageinteresse, innen tre uker fra underretning om vedtaket er kommet frem eller fra vedkommende fikk, eller burde skaffet seg, kjennskap til vedtaket. Eventuell klage bør være grunngitt, og skal sendes til kommunen. Klageadgangen er

Postadresse
Rettedalen 1
4330 Ålgård

Telefon
51 61 11 00
Telefaks
51 61 89 56

Teknisk

E-postadresse: postmottak@gjesdal.kommune.no

Foretaksregister: 964978573 MVA

imidlertid avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Erling Gundersen
Fagansvarlig plan- og byggesak

Tor Harald Lunde
Saksbehandler

Kopi til:

Basale AS	Pb 622, Sentrum	4003	STAVANGER
Kari Ø. Larsen	Kalaberget 5	4330	ÅLGÅRD

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad Dato utkjørt: 23.09.26 Side 1 av 2

Sameiet Skyttarkollen 1 **Vår ref.:** 1355/2
Kalaberget 5 **Type:** Eierseksjonssameie
4331 ÅLGÅRD **Eiere:** Endre Ravndal Kyllingstad

Organisasjonsnr: 993 645 532 **Seksjonsnr:** 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 914**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 715
Tilleggsytelser:	TV	199

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.10.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 284**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 715
Tilleggsytelser:	TV	569

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	13 935	Gjeld siste årsoppg.:	16 232
Klient ajourf. lån:	663 732,41	Klient gj. s. årsoppg.:	772 407

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12138419299, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 23.09.2026: 663 732
Andel av saldo: 13 936
Første termin/første avdrag: 28.09.2019 (siste termin 28.03.2029)
pt.rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rolf Ivar Løland
Adresse:	Kalaberget 5 H0204
Postnr/-sted:	4331 ÅLGÅRD
Telefon:	Mob.: 91722488
E-post:	skyttarkollen@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	16 232	Andre inntekter:	784
Annen formue:	20 165	Utgifter:	1 290		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2008
Gårds/bruksnr:	7/743
Bygningstype:	Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP562522

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0104

Boligopplysninger:

Sameiet Skyttarkollen 1 **Vår ref.:** 1355/2
Kalaberget 5 **Type:** Eierseksjonssameie
4331 ÅLGÅRD **Eiere:** Endre Ravndal Kyllingstad

Organisasjonsnr: 993 645 532

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	56
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	0
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2

Fasiliteter:

- Sameiet består av 47 boligseksjoner.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjenester.
- Sameiet har både carport og oppstillingsplass.
- Kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjonseier.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Sameiet har nedgravd bossanlegg.
- Parkering delvis i "åpne" carporter - under blokkene
- Prosjekt overflatebehandling utført 2019. Finansiert med låneopptak på 2 millioner.

- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.
Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Sameiet Skyttarkollen 1



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Skyttarkollen 1.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 24.08.2026, kl. 18:00
Veveriet

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 For sterke blå Ledlys i garage og utfor dør i Kalaberget 7

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem for ett år

6.2 Valg av styremedlem for to år

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Skyttarkollen 1

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

5 Styremøter gjennomført. 35 naboklager er kommet inn.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 100 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. For sterke blå Ledlys i garage og utfor dør i Kalaberget 7

Lysrør i garagen og utelys ble skiftet i 2025, og nye utelamper satt inn.

Det som er hovedproblemet med disse er at det er av den blå- typen og ikke dempet med Orange lys. Det lyser opp hele område som en sterke blå lyskule noe som er alt for sterkt og uhendig for kropp og sinn. Dette førere til søvnforstyrrelser. Det samme gjelder utelysene som er i samme farge. Det er så gale at når jeg låser opp døren min og kommer inn i gangen er jeg blindet i flere sekunder i vinterhalvåret. De lyser sånn opp utfor at hele soverommet mitt blir lyst opp tross persienner er nede. Dette er svart uheldig for nattesøvn og skadelig på miljø, og forskrifter begynner å komme på dette område.

Jeg vet det er et spørsmål om kost da de blå er mye rimeligere og blir derfor valgt, som vanlig, men mitt forslag er å skifte til mer duse "organge" lys med tanke på helse og miljø for beboere i Kalaberget 7.

Mvh Anja Håland

Forslag til vedtak: Styret forslår at det ikke skiftes til mer "oransje" lys pga høye kostnader, og at det derfor stemmes nei til forslag til vedtak.

Styrets innstilling: Grunnen til at styret skiftet disse lysene var at det ikke var lenger mulig å fa tak i gamle lysrør og lys til gamle utelamper. Nå er det ikke lenger pærer som skiftes ut, men hele lamper, og disse lampene skal leve en god del år. Det vil derfor ikke være mulig å skifte ut disse, pga økonomi. Styret kan i samarbeid med Anja Håland prøve å legge på et filter på lyset ved inngangsdøren.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for ett år

6.2 Valg av styremedlem for to år

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

6.4 Valg av valgkomité

1355 Sameiet Skyttarkollen 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 551 648	1 551 648	1 551 607
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		112 236	112 236	112 236
Lading el-bil		17 711	18 597	12 000
Sum Inntekter		**1 681 595**	**1 682 481**	**1 675 843**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	96 985	96 985	96 985
Forretningsførerhonorar		93 551	88 920	97 948
Tilleggstjenester forretningsfører		37 741	41 480	43 620
Revisjonshonorar	2	10 125	9 579	12 000
Vaktmestertjenester		71 915	59 696	63 700
Drift og vedlikehold	3	831 118	393 031	375 600
TV og/eller internett		131 036	121 636	123 516
Forsikringer		289 200	240 000	332 870
Energi/strøm		50 159	60 003	60 000
Administrasjonskostnader		28 979	9 321	19 500
Sum kostnader		**1 640 809**	**1 120 652**	**1 225 739**
Driftsresultat		**40 787**	**561 829**	**450 104**
Finansielle poster				
Renteinntekter		37 315	36 095	10 000
Rentekostnader		61 392	76 389	47 205
Netto finanskostnader		**24 077**	**40 294**	**37 205**
Resultat	4	**16 710**	**521 535**	**412 899**

1355 Sameiet Skyttarkollen 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 285	2 285
Forskuddsbetalte kostnader		335 475	321 513
Andre fordringer		0	6 352
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		985 427	1 141 094
Sum omløpsmidler		**1 323 187**	**1 471 243**
SUM EIENDELER		**1 323 187**	**1 471 243**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		186 573	169 862
Sum egenkapital	**5**	**186 573**	**169 862**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	772 407	977 575
Sum langsiktig gjeld		**772 407**	**977 575**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		356 202	317 750
Påløpne renter		546	743
Annen kortsiktig gjeld		7 460	5 314
Sum kortsiktig gjeld		**364 208**	**323 806**
Sum gjeld		**1 136 615**	**1 301 381**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 323 187**	**1 471 243**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Rolf Ivar Løland
Styreleder

Anett Reiersen
Styremedlem

Simon Mammen Kristiansen
Styremedlem

Karin Nesse
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985
Sum personalkostnader	**96 985**	**96 985**

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	19 049	18 591
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	645 526	211 847
6630 Vedlikehold uteområde	98 401	157 445
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	53 989	5 149
6730 Teknisk rådgivning	4 000	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	10 152	0
Sum	**831 118**	**393 031**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**16 710**	**521 535**
Avdrag på lån	-205 168	-191 260
Endring arbeidskapital	**-188 457**	**330 275**
Omløpsmidler	**1 323 187**	**1 471 243**
Kortsiktig gjeld	**364 208**	**323 806**
Arbeidskapital	**958 980**	**1 147 437**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	186 573	16 711	169 862
Sum Egenkapital	**186 573**	**16 711**	**169 862**

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	**12138419299**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6,45 %
Betingelser:	I følge renteendringsbrev fra DNB
Beregnet innfridd:	28.03.2029
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	977 575
Avdrag i perioden:	205 168
Lånesaldo 31.12:	**772 407**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skyttarkollen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skyttarkollen 1

Styreleder	Rolf Ivar Løland (sign.)	11.06.2026
Styremedlem	Karin Nesse (sign.)	09.06.2026
Styremedlem	Anett Reiersen (sign.)	08.06.2026
Styremedlem	Simon Mammen Kristiansen (sign.)	08.06.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Skyttarkollen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skyttarkollen 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: LYOYD-6B7W3-81957-4ARA2-9NSC-YQV2W

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LYOYD-6B7W3-81957-4ARA2-9INSC-YQV2W

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-06-11 10:02:50 UTC

QES

bankID

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: LYOYD-6B7W3-81957-4ARA2-9INSC-YQV2W

Informasjon fra styret

Om Sameiet Skyttarkollen 1

Sameiet Skyttarkollen 1 ligger i Gjesdal kommune og består av 47 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 993645532.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Rolf Ivar Løland
Styremedlem, Karin Nesse
Styremedlem, Anett Reiersen
Styremedlem, Simon Mammen Kristiansen
Varamedlem, Hanna Mari Nordbø Nesse
Varamedlem, Hanne Lise Risnes Gåshus

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 5 styremøter og behandlet 35 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Sameiet Skyttarkollen 1 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562522.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den 2026

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

☐ tidsubestemt
☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skyttarkollen 1 mandag 24.08.2026. I Veveriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder og til sekretær.

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

Vedtak:
Kristian Sivertsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 17 seksjonseiere representert, ingen fullmakter. Totalt 17 stemmeberettigede. I tillegg møtte styremedlem Simon M. Kristiansen, og Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 100 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. For sterke blå Ledlys i garage og utfor dør i Kalaberget 7

Vedtak:
Det ble vedtatt og ikke bytte til nye utelamper.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for ett år

To kandidater meldte seg som styremedlem for ett år. Det ble avholdt skriftlig avstemming.

Vedtak:
Kristian Sivertsen ble valgt til styremedlem for ett år.

6.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Anett Reiersen ble valgt til styremedlem for to år, Karin Nesse fortsetter som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Hanne Gåshus og Ine Oftedal ble valgt til varamedlemmer for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Hanna Nesse Løland og Anne M. Idland ble valgt til valgkomité.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Rolf Ivar Løland - valgt for to år i 2025
Styremedlem: Karin Nesse - valgt for to år i 2025
Styremedlem: Anett Reiersen - valgt for to år i 2026
Varamedlem: Hanne Gåshus - valgt for ett år i 2026
Varamedlem: Ine Oftedal - valgt for ett år i 2026

Tatt til orientering.

Ålgård 24.08.2026.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Sameiet Skyttarkollen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnethe Kvinnsland (sign.)	02.09.2026
Protokollvitne	Kristian Sivertsen (sign.)	01.09.2026

Husordensregler for Sameiet Skyttarkollen
Vedtatt på årsmøte 26.04.2018

1. Formål og omfang
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i Sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på sameiets område. Beboere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og Støynivå
Beboere plikter å sørge for ro og orden i egen seksjon, herunder også at alle andre som beboer gir adgang til seksjonen eller sameiets område ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Spesielt basslyd fra stereoanlegg og TV skal ikke høres utenfor egen leilighet.

Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette er til sjenanse for øvrige sameiere.

Boring og banking skal ikke forekomme mellom kl. 20.00 og 08.00 uten særskilt avtale med de berørte. På søndager skal det være ro.

3. Bruk av boligen
Eiere plikter til enhver til å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Beboer sørger for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden for å unngå at vann/avløpsrør blir frostskadet.

Beboer plikter å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, Kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Beboer må opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i Sameiet. All bruk av åpen ild er forbudt.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Kun Elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller gjenstander fra ballkongen.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkong som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene, og evt. vanning må skje slik at det ikke drypper ned til naboene.

Klesvask skal ikke være synlig utenfra.

Montering av utstyr som berører fasader eller fellesareal skal godkjennes av styret.

Sameiet har samarbeid med Lyse Fiber om leveranse av bredbånd, TV og lignende. Det er derfor ikke tillatt å montere egne parabolantenner.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

4a Fellesarealer
Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på Sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettsneiper fra balkonger eller på fellesområder.

Inngangsdører skal være låst i tidsrommet 23.00 – 06.00. Felles boder skal låses etter bruk og lyset slukkes.

Postkasseskilt skal følge sameiets vedtatte standard.

4b Bruk av felles boder
Felles bo mellom bygg 1 & 3 og 9 & 11 benyttes av beboere i de respektive byggene.

Bodene skal benyttes til bildekk, sykler og ski. Boden ryddes en gang per år, og ting som er hensatt eller ikke skal være der, vil kunne bli kastes.

5. Kjøring, Carport og Parkering
All kjøring på området må skje med spesiell aktsomhet. Barn leker!

Det er tillatt med maksimalt 2 kjøretøyer (Bil, motorsykkel eller moped) i carport der hvor dette er mulig. Parkering skal kun finne sted på egen plass og godt innenfor kantlinjen av granitt. Det må ikke parkeres på en slik måte at man er til hinder eller ulempe for andre.

Carport skal ikke brukes som lagringsplass. Vask og reparasjoner er ikke tillatt.

Parkering av større kjøretøyer (lastebil o.l.), tilhengere, campingvogner og uregistrerte kjøretøy er ikke tillatt på sameiets område pga. plassmangel. Gjesteparkering er forbeholdt gjester. Feilparkerte biler kan borttaues for seksjonseiers regning.

Carporter må ikke leies ut til andre en sameiets beboere. Utleie skal godkjennes av styret.

6. Dyrehold
Styret skal søkes om tillatelse til dyrehold.

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Det er ikke tillatt å lufte dyr i sandkasser eller på lekeplasser.

Hund skal føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal plukkes opp av eiere.

7. Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Den enkelte eier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell og nødvendig vedlikehold av disse.

8. Brudd på husordensreglene
Beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SKYTTARKOLLEN 1

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn 4
1-1 Navn 4
1-2 Hva sameiet omfatter 4
2 Rettslig råderett 4
2-1 Rettslig råderett 4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4
3-1 Rett til bruk 4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 5
3-3 Ordensregler 5
4 Parkering 5
4-1 Ladepunkt for el-bil o.l. 5
4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 5
5 Vedlikehold 5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7
6-1 Felleskostnader 7
6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 7
6-3 Heftelsesform 7
7 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold 7
7-1 Mislighold 7
7-2 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 7
7-3 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 7
8 Styret og dets vedtak 7
8-1 Styret - sammensetning 7
8-2 Styrets oppgaver 8
8-3 Representasjon og fullmakt 8
9 Årsmøtet 8
9-1 Myndighet 8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet 8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte 8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 9
9-5 Møteledelse og protokoll 9
9-6 Stemmerett og fullmakt 9

9-7 Beslutninger på årsmøtet 9
10 Elektronisk kommunikasjon 10
11 Ugildhet og mindretallsvern 10
11-1 Ugildhet 10
11-2 Mindretallsvern 11

1 Navn

1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Sameiet Skyttarkollen 1.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 47 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7 bnr. 743 i Gjesdal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler fremgår av seksjonsbegjæring med vedlegg.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Det gis adgang til utvidelse av terrasser i 1. et. Bygg 1 og 3. Terrassene skal være i samme stil som eksisterende terrasser. Eier er ansvarlig for alle fremtidige vedlikeholdskostnader på terrassene, herunder kostnader ved eventuell demontering grunnet nødvendig vedlikehold på sameiets bygningsmasse eller fellesareal. Terrassene skal holdes i god stand og i tråd med de retningslinjer styret har satt.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Sameiet har egne parkeringsplasser med etablerte ladepunkt som er felles for seksjonseierne. Det er kun tillatt å benytte disse parkeringsplassene når kjøretøyet er under lading.

(2) Styret kan fastsette reglement for bruk av parkeringsplassene som er tilrettelagt for lading.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Representasjon og fullmakt

Alt 1

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

Alt 2

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail:

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

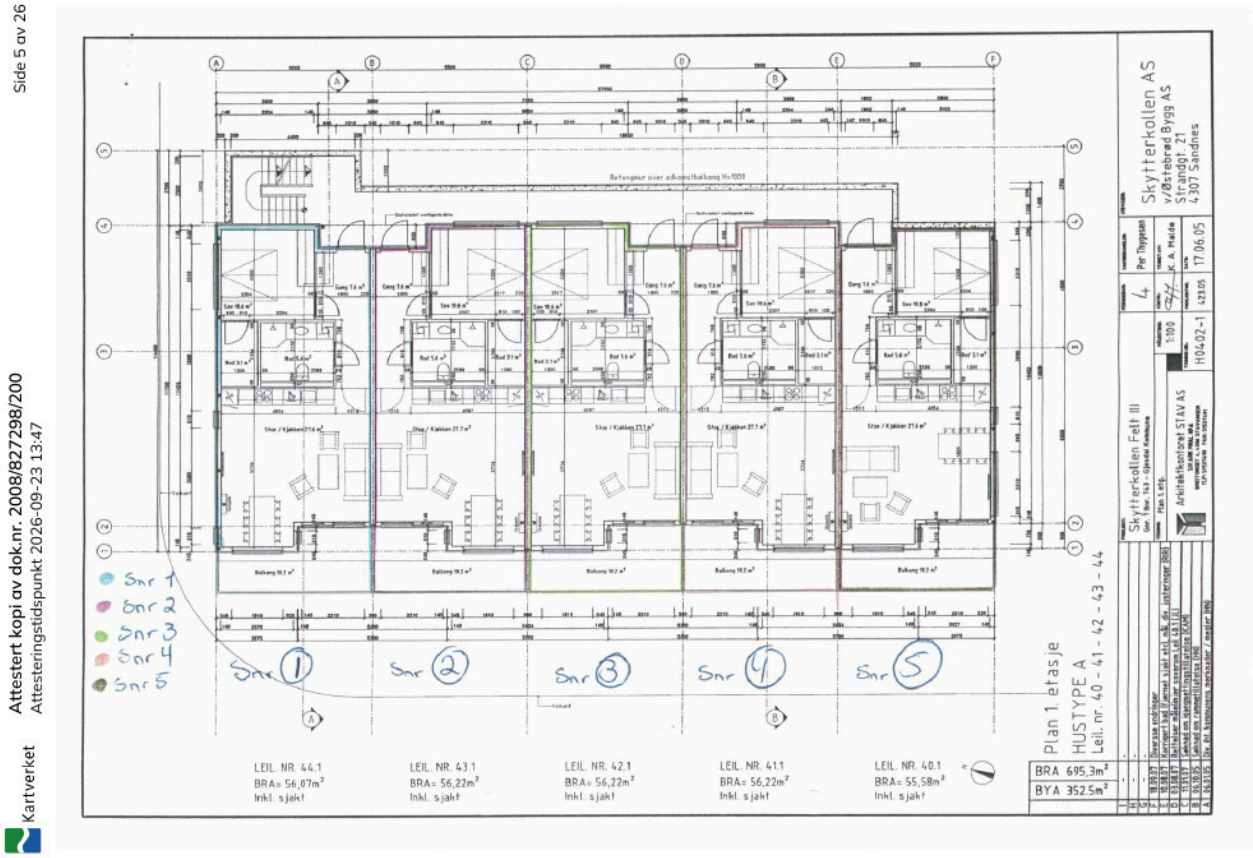
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

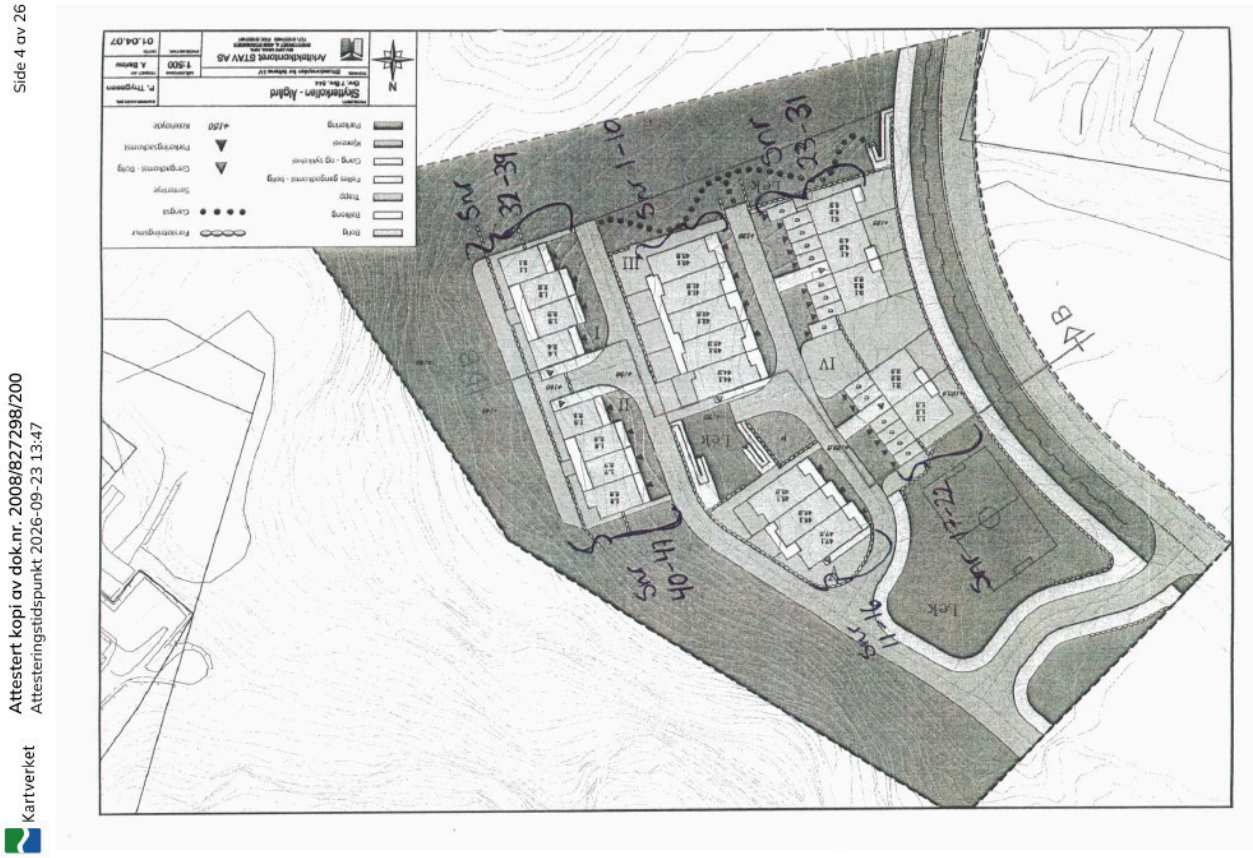
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

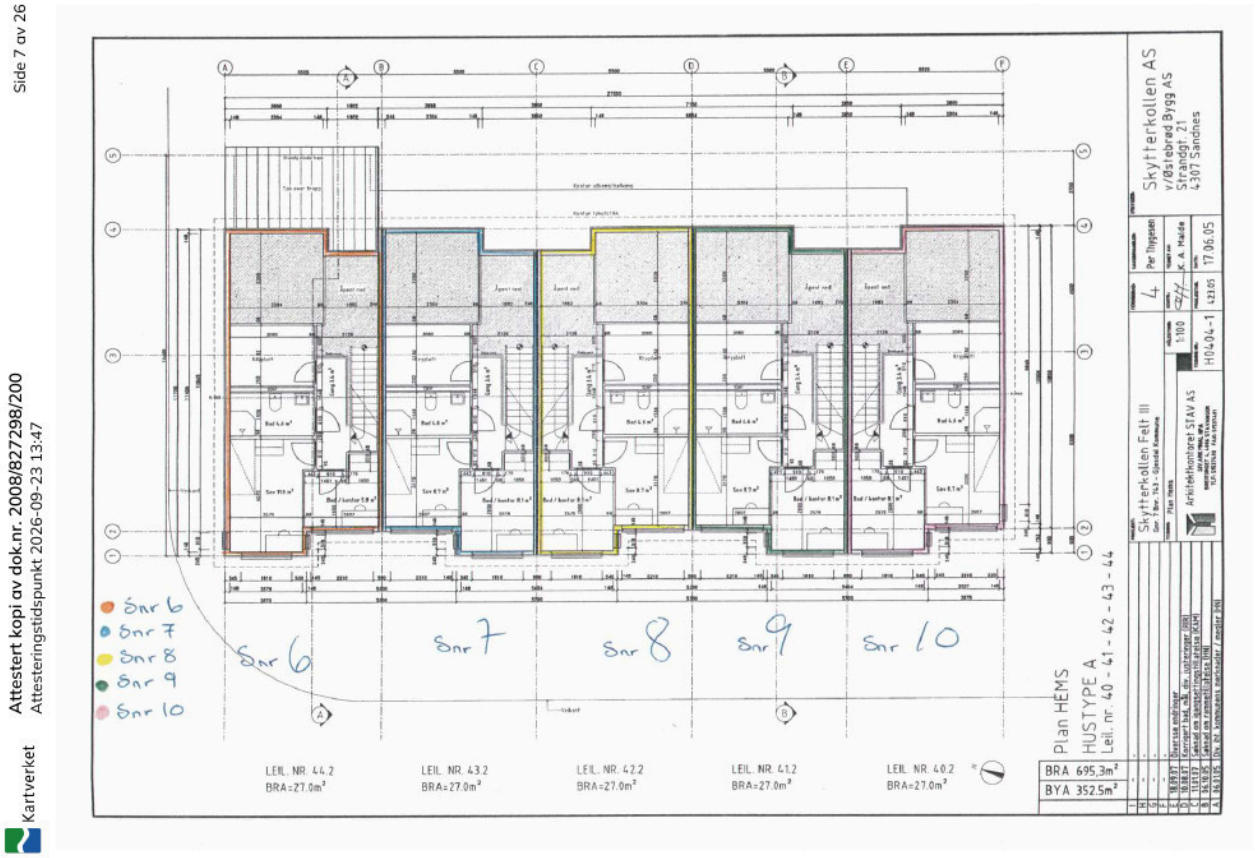
Side 5 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

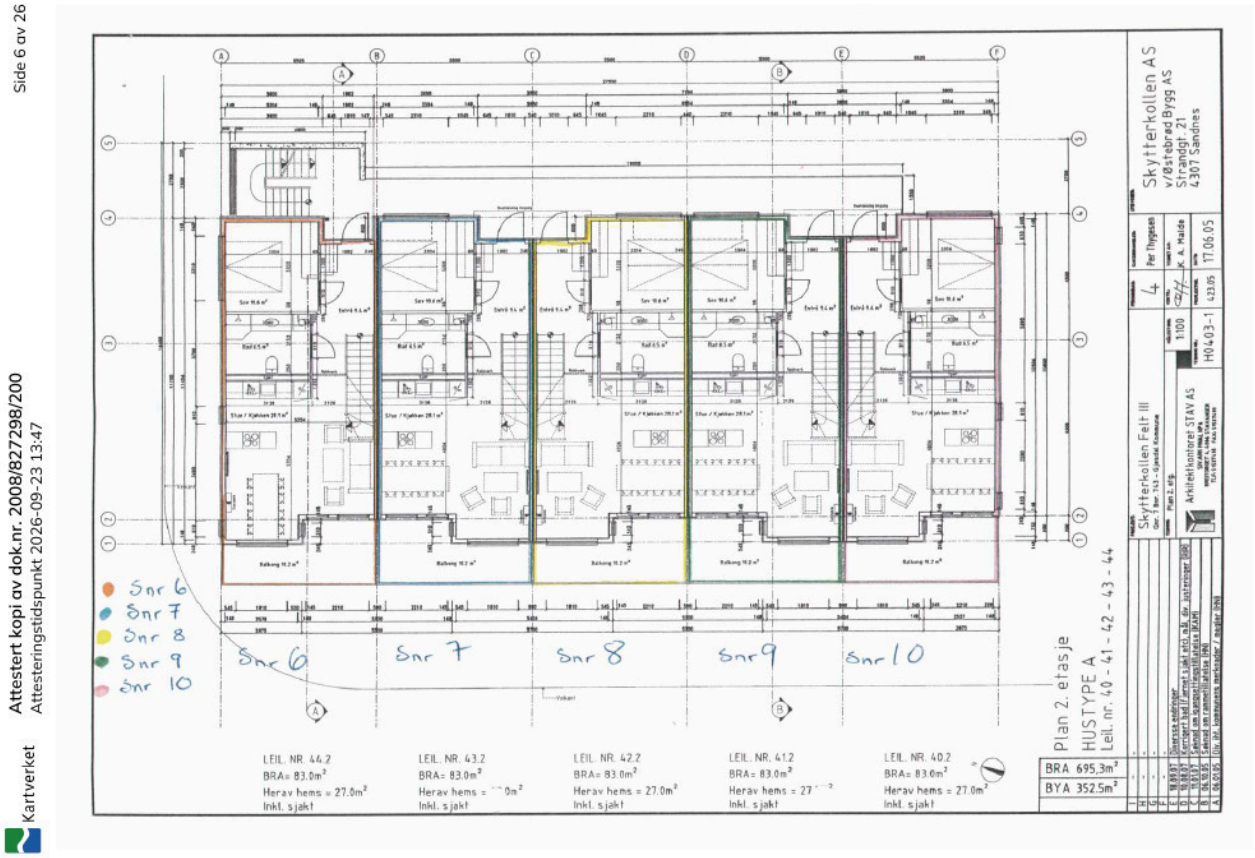


Side 4 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket


Snr 1-10
Snr 23-31
Snr 32-39
Snr 40-44
Snr 11-16
Snr 17-22
Lekk
Lekk
Lekk

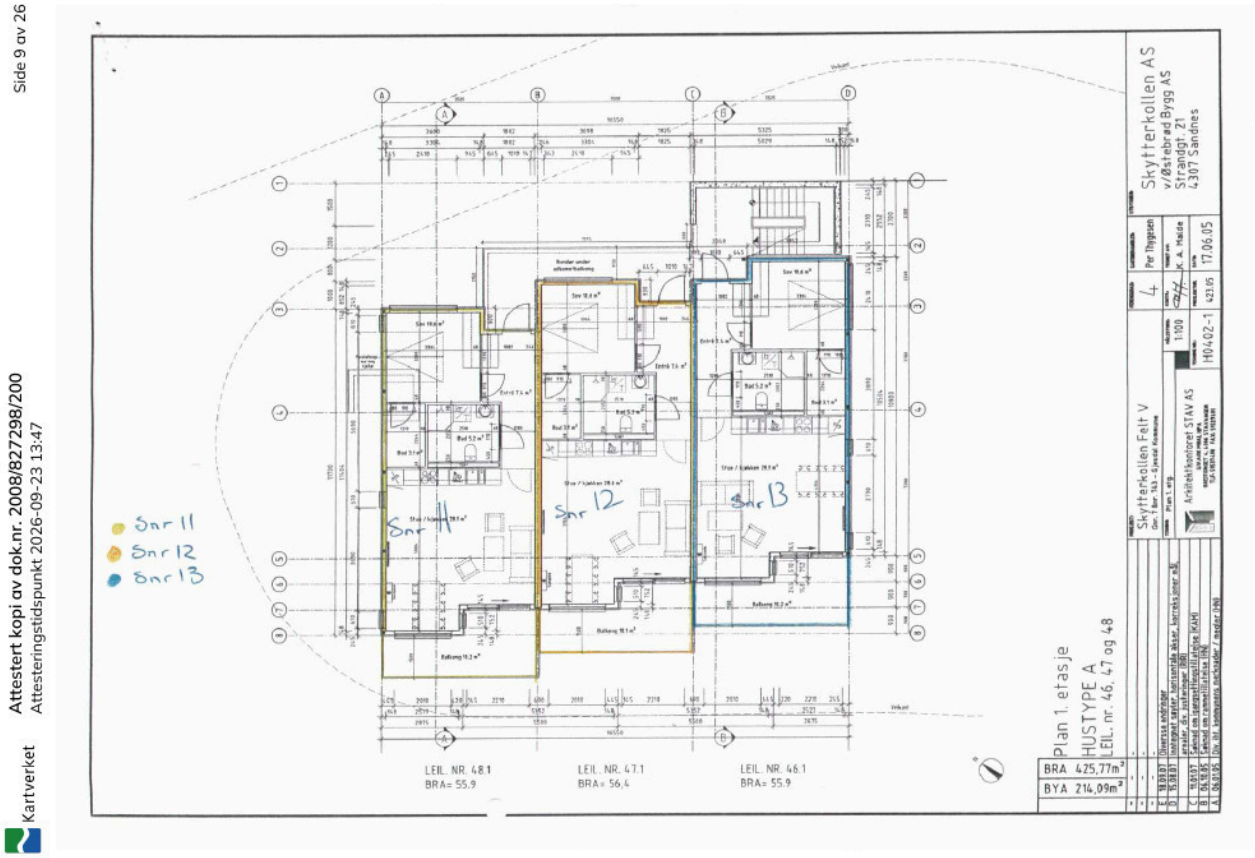
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



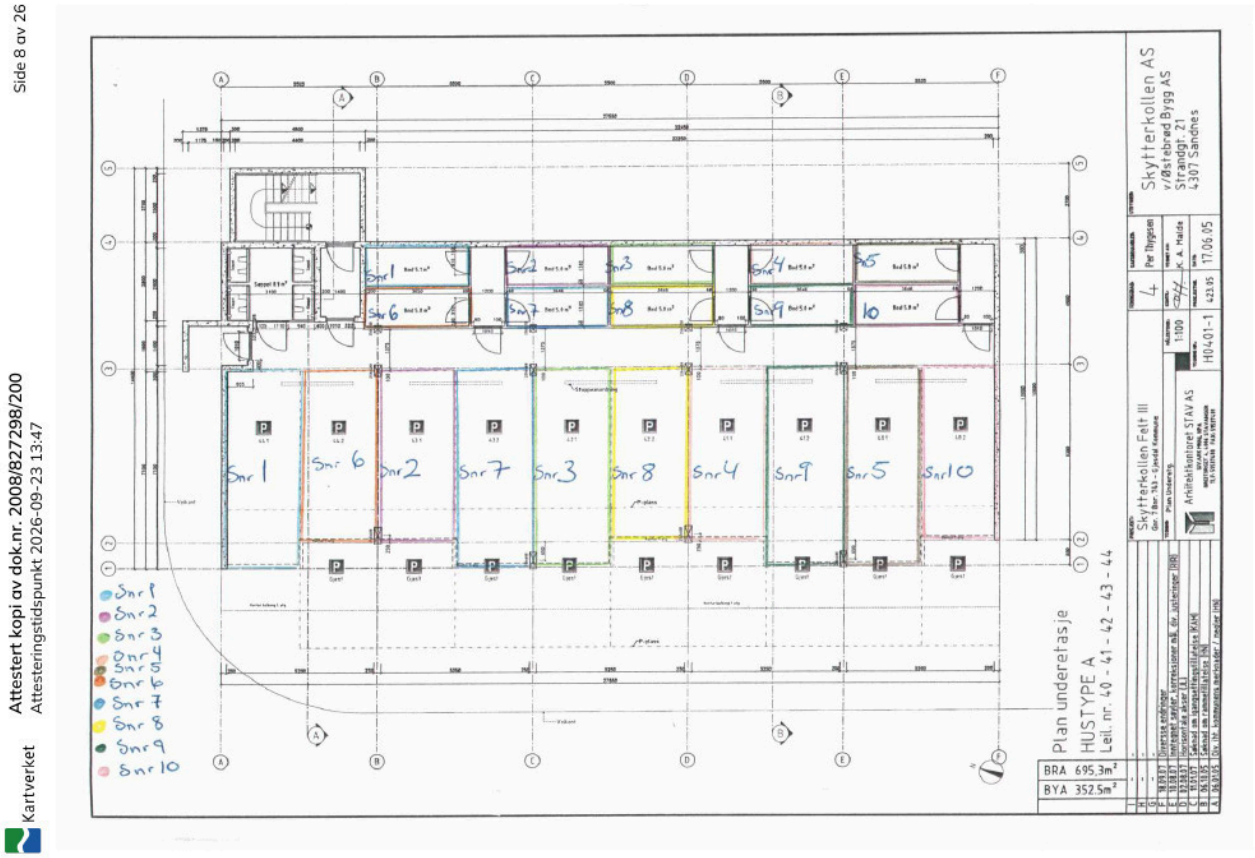


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

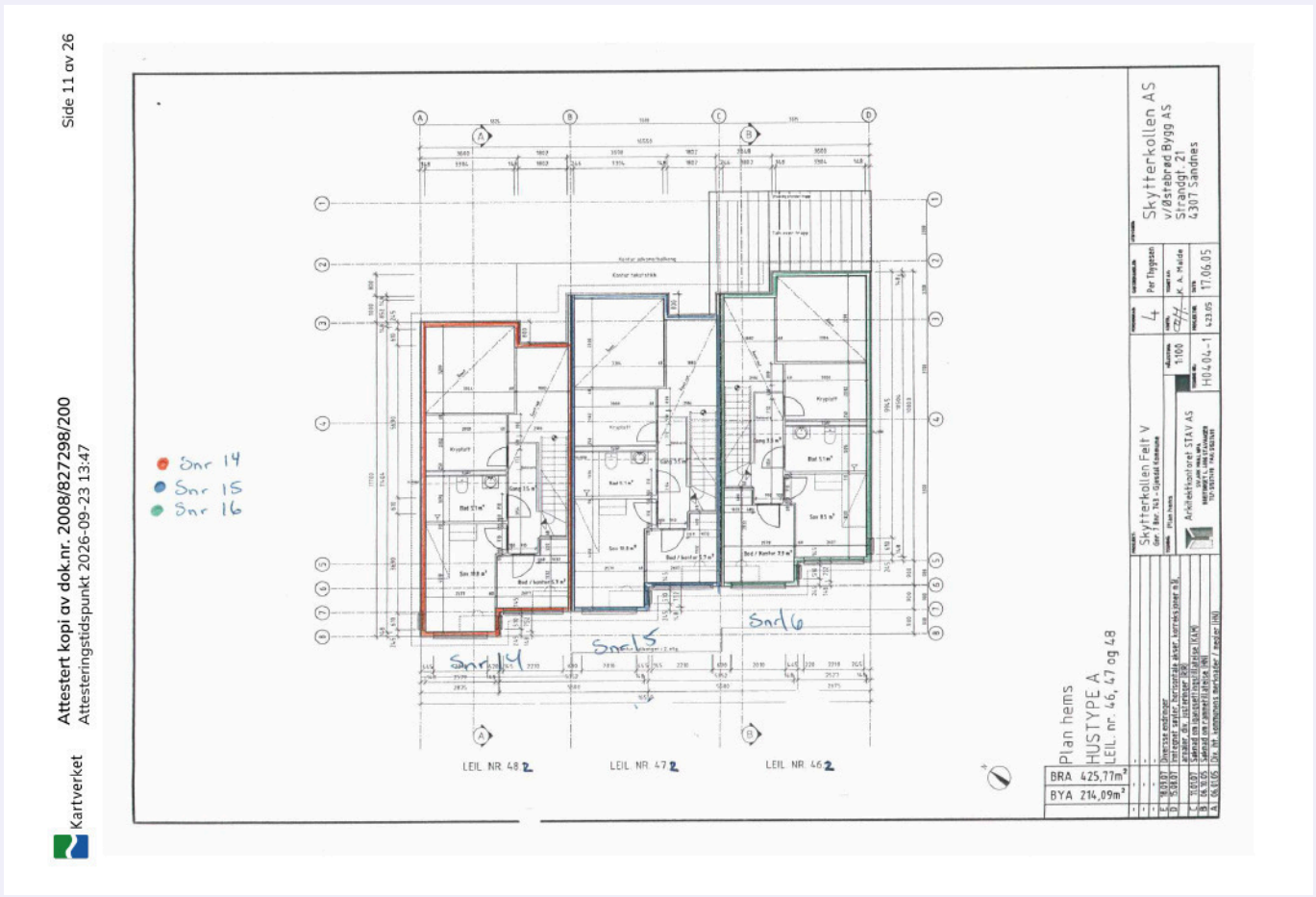
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Side 9 av 26

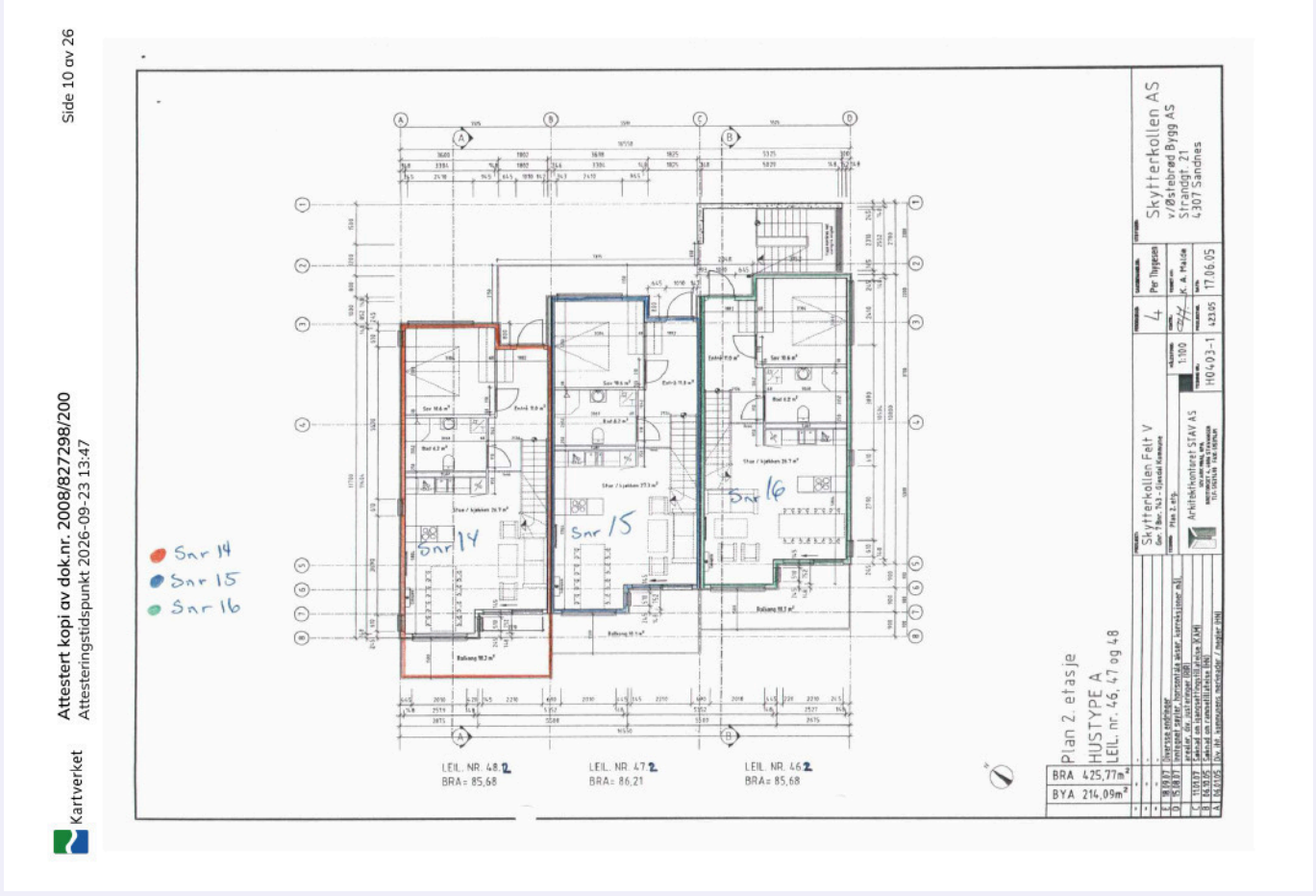


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Side 8 av 26



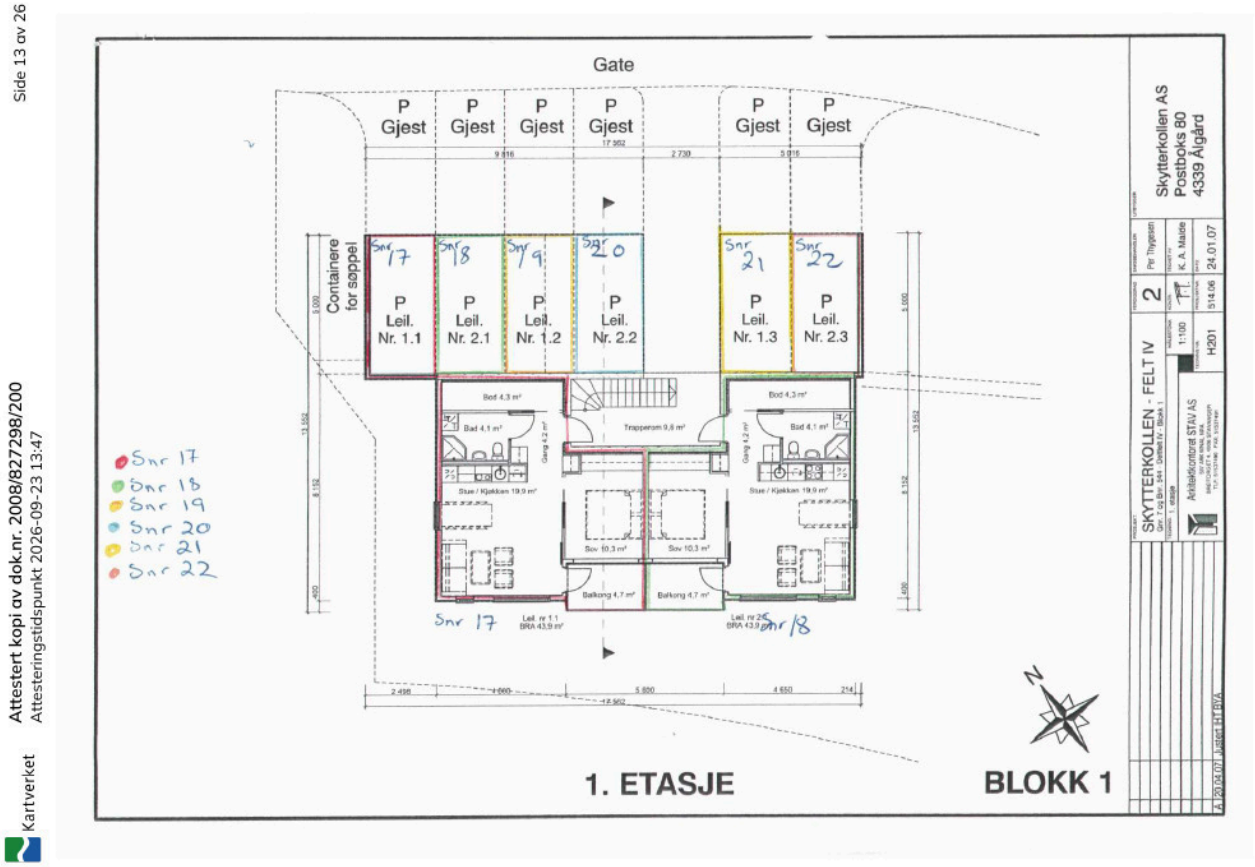
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



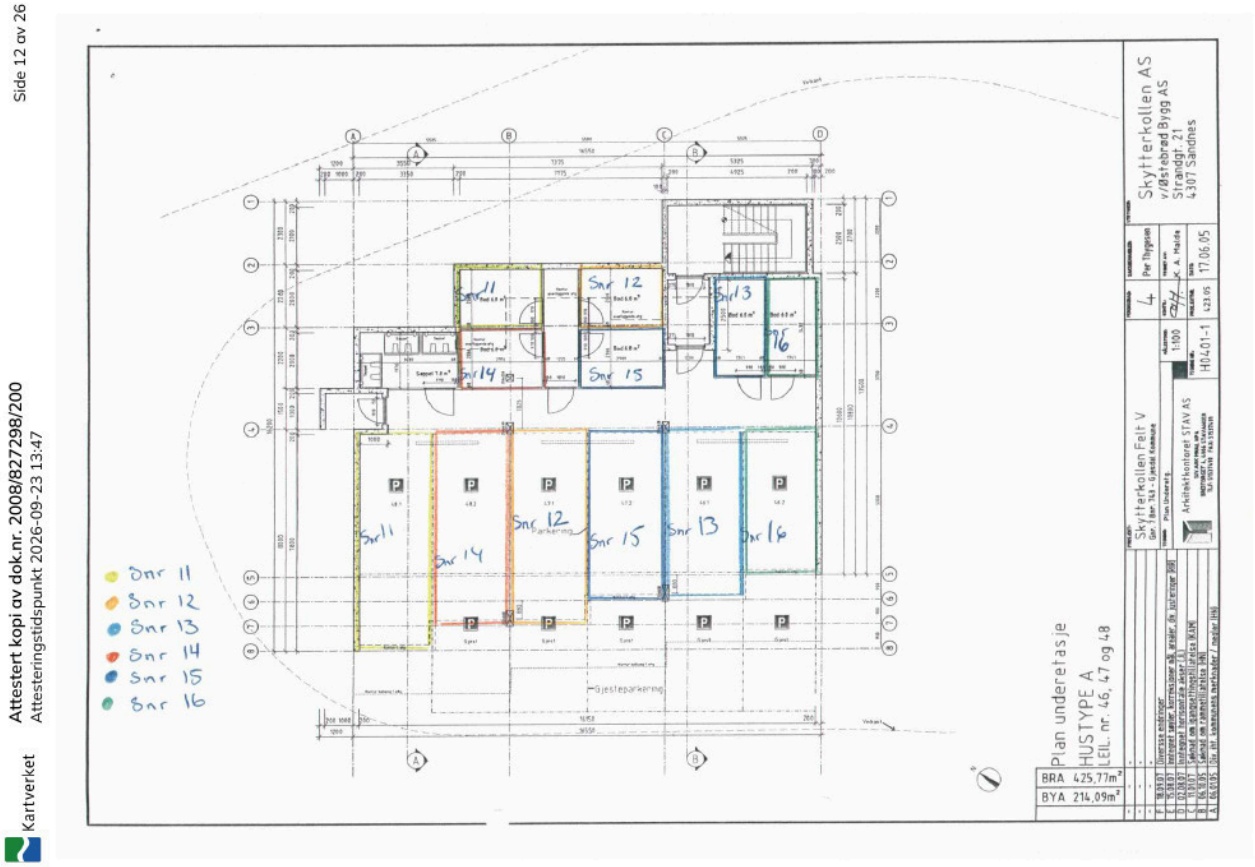


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 13 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

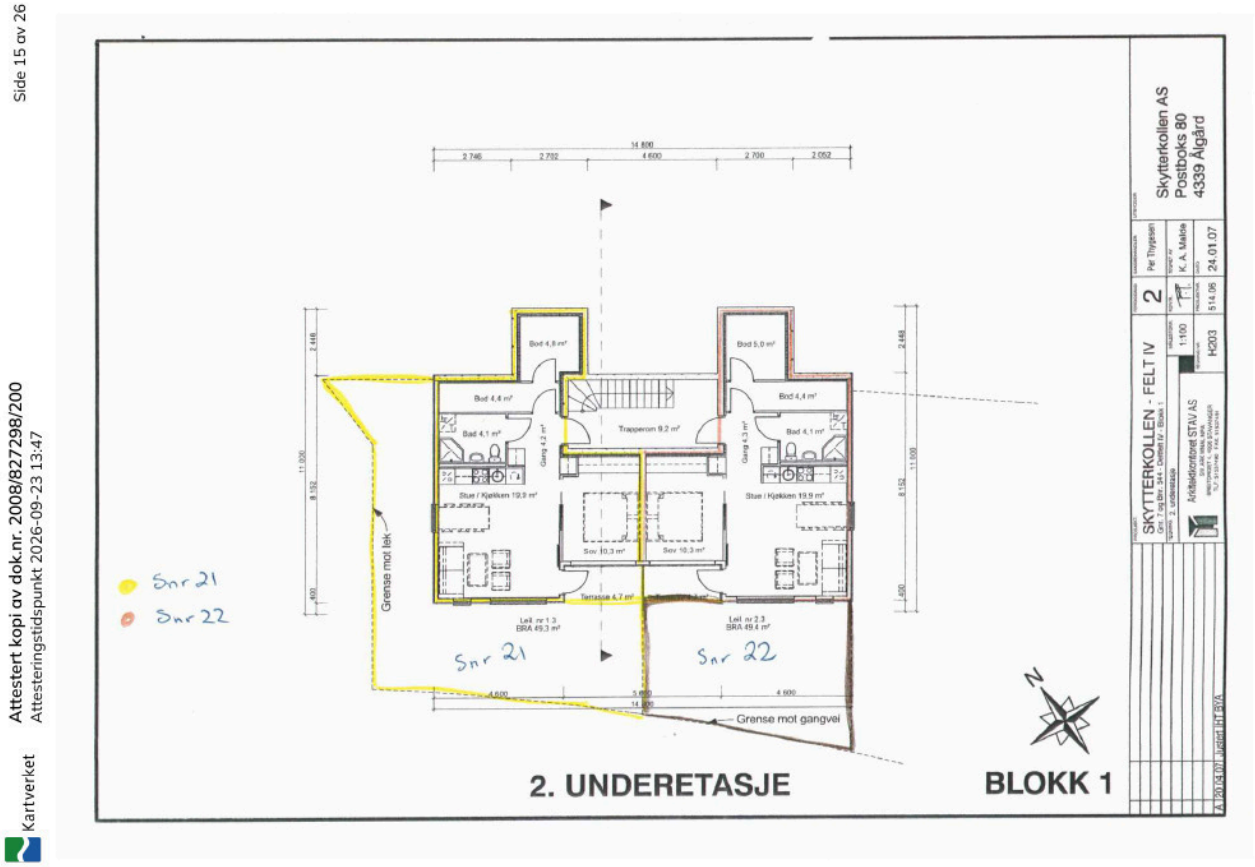


Side 12 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

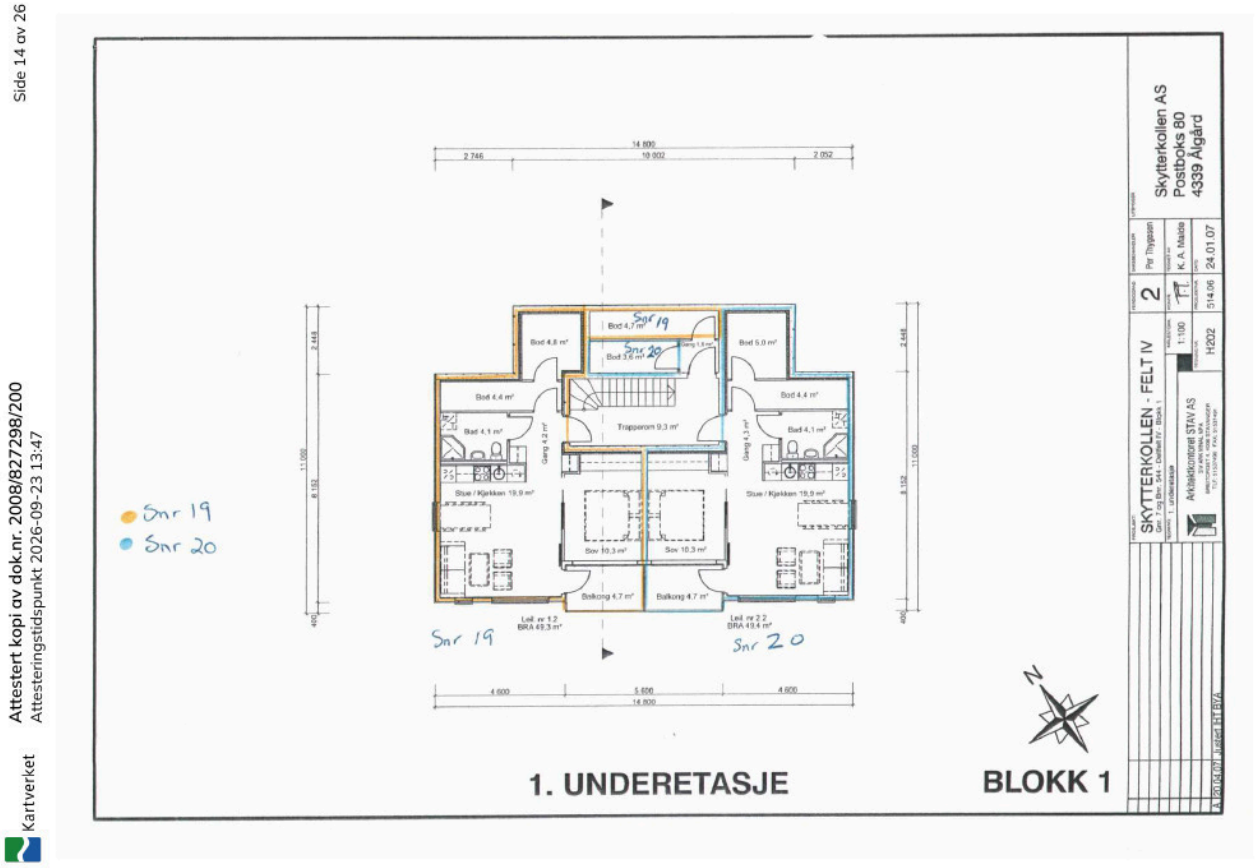


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 15 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

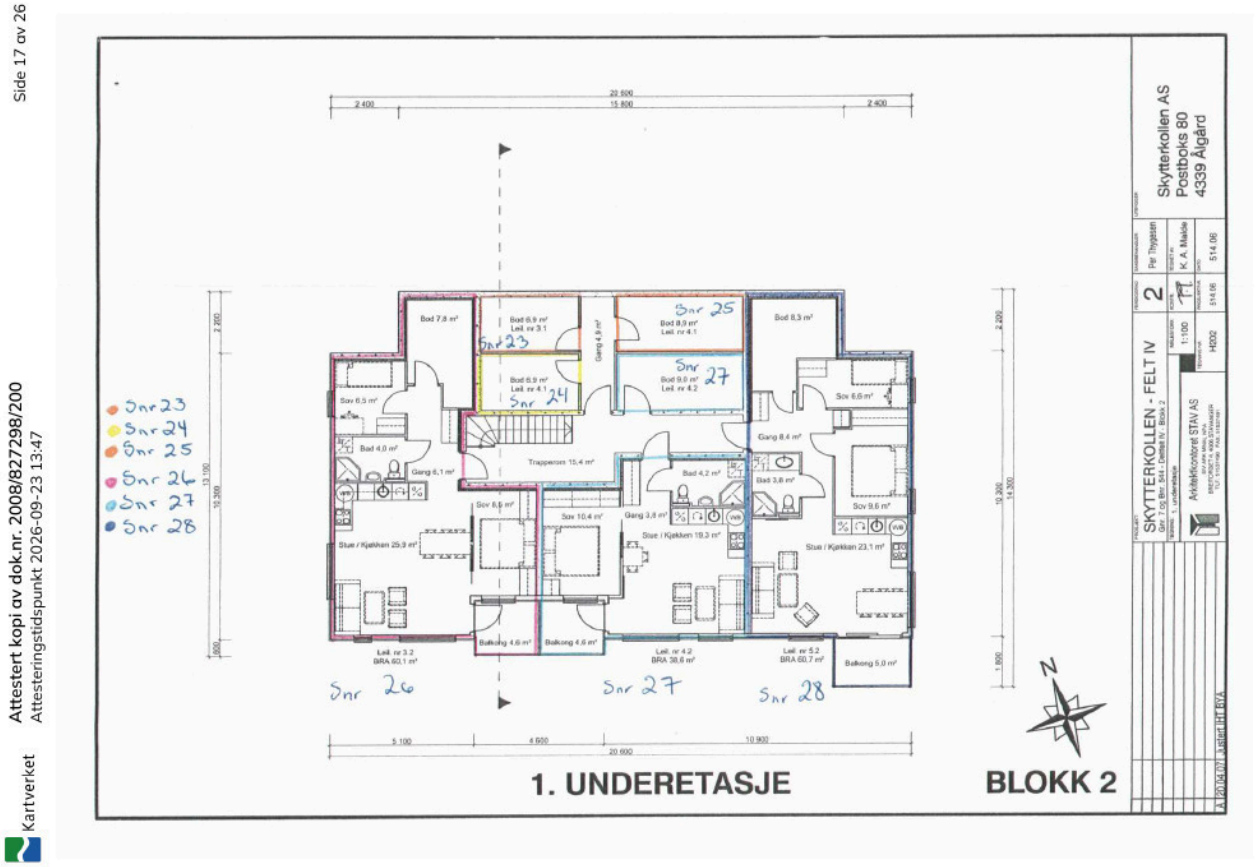


Side 14 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

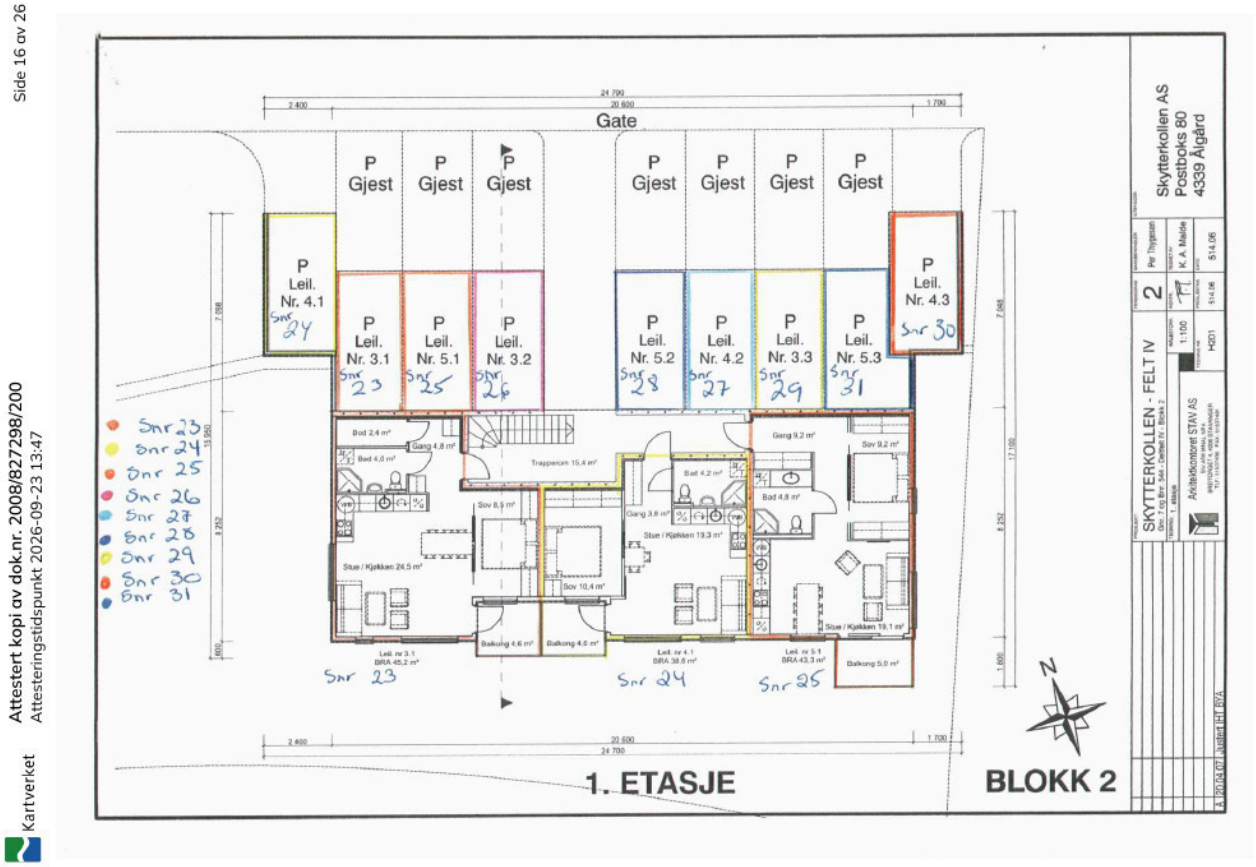


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 17 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

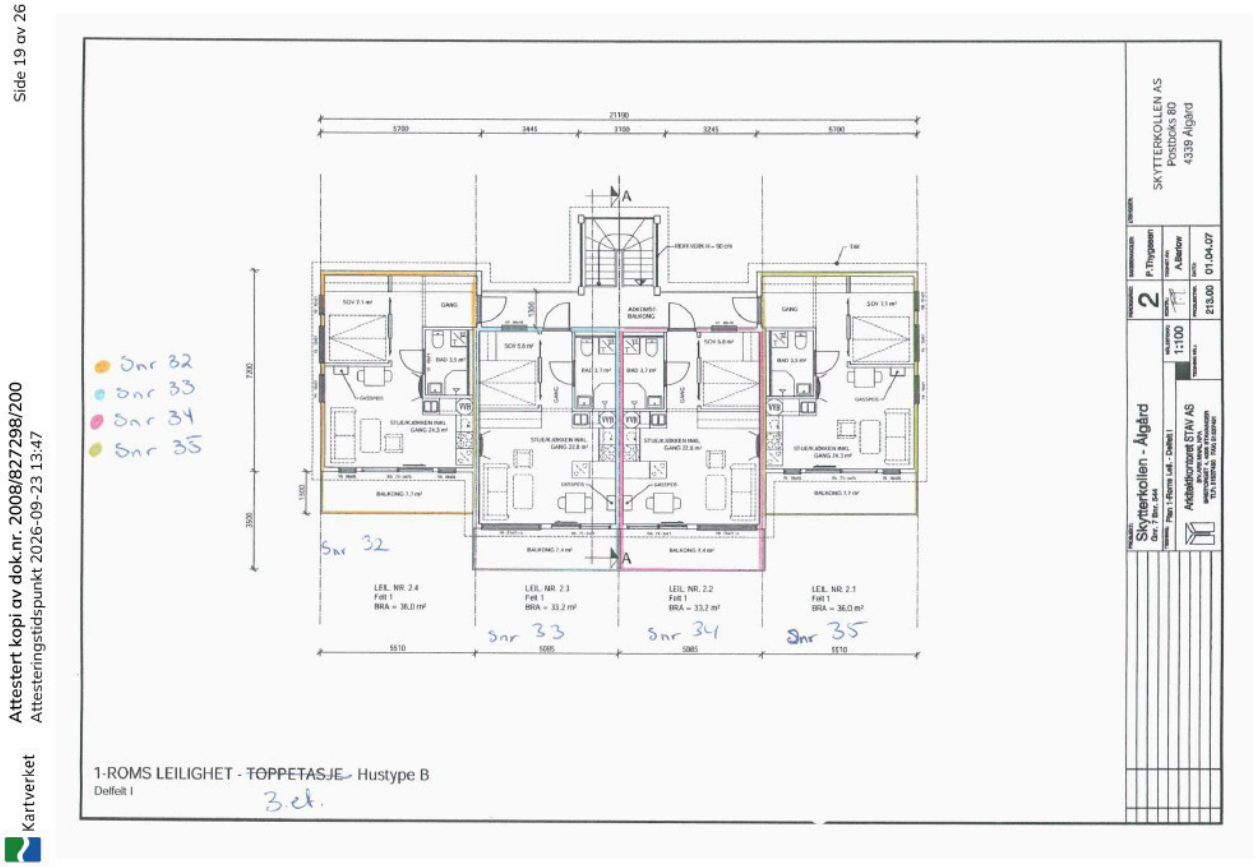


Side 16 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

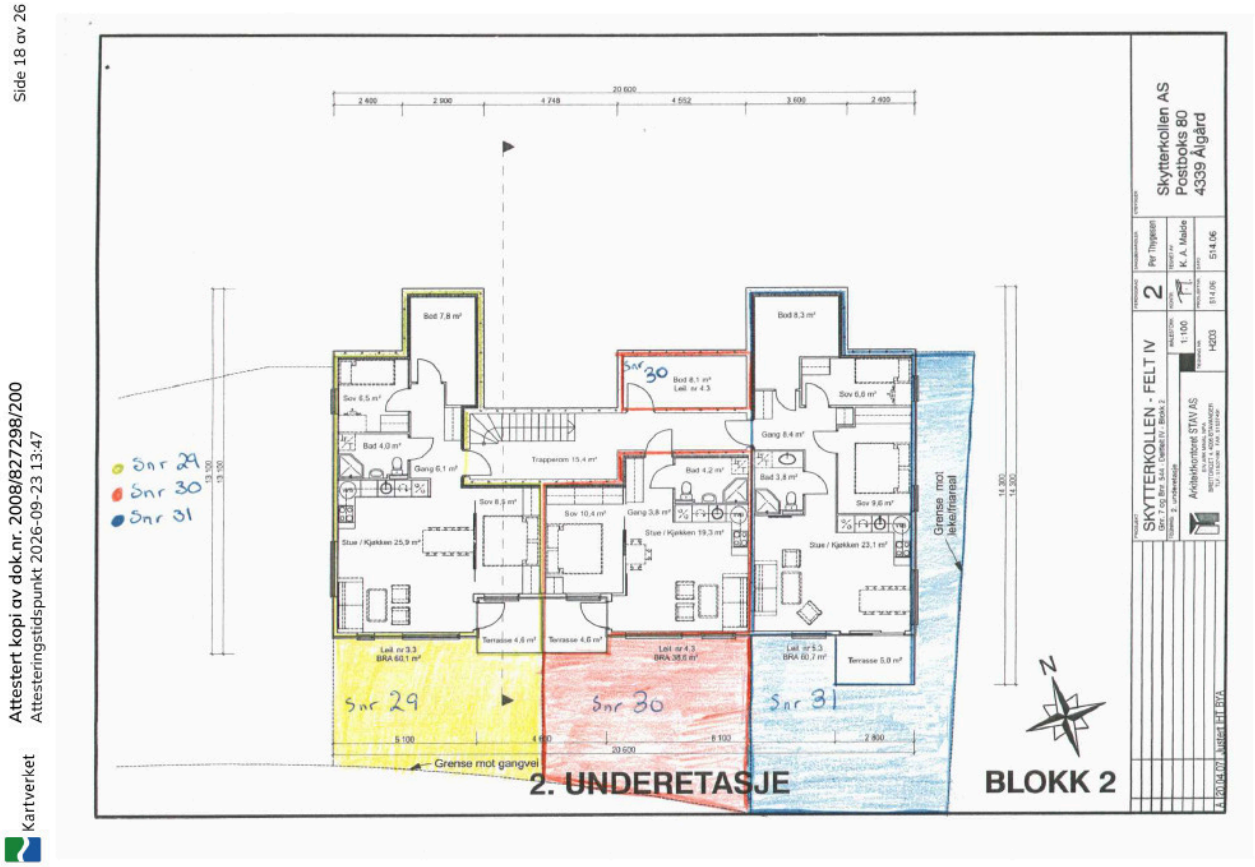


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 19 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

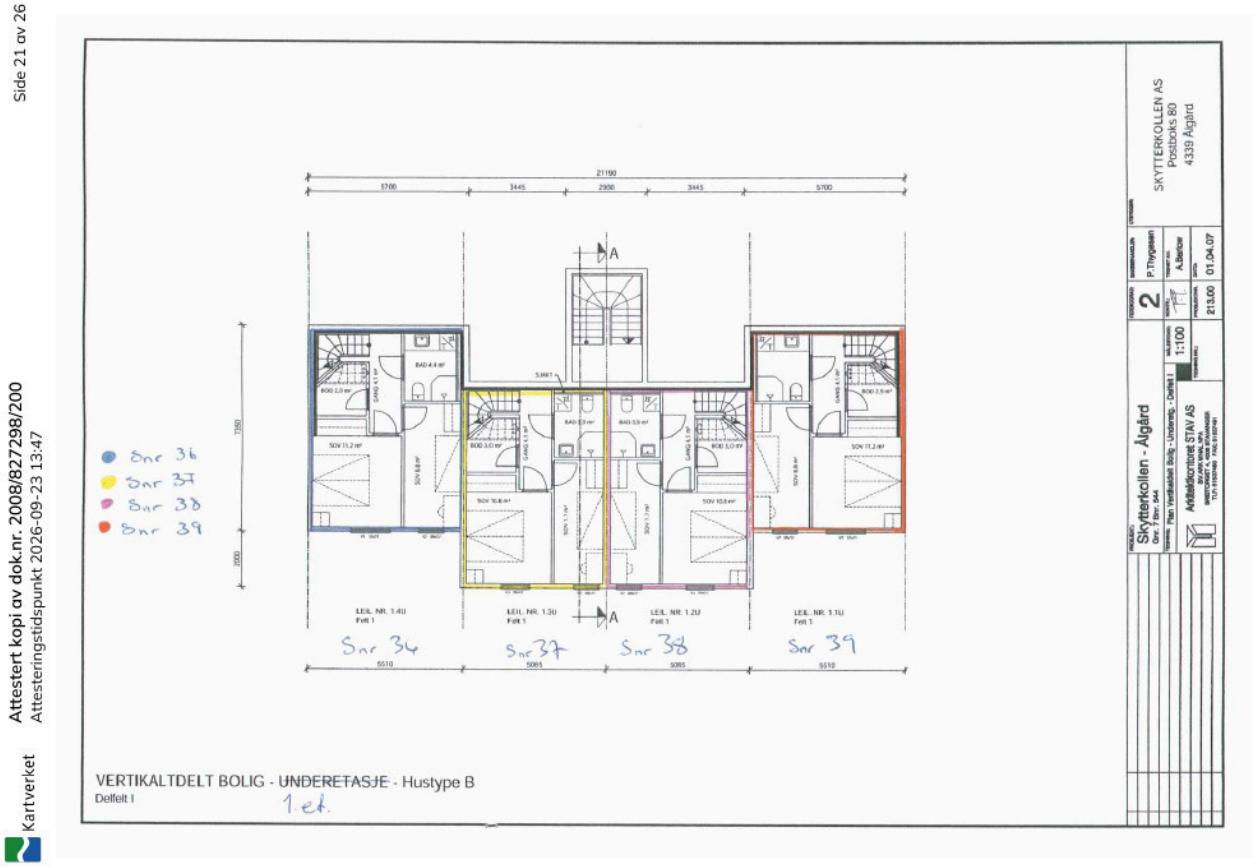


Side 18 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

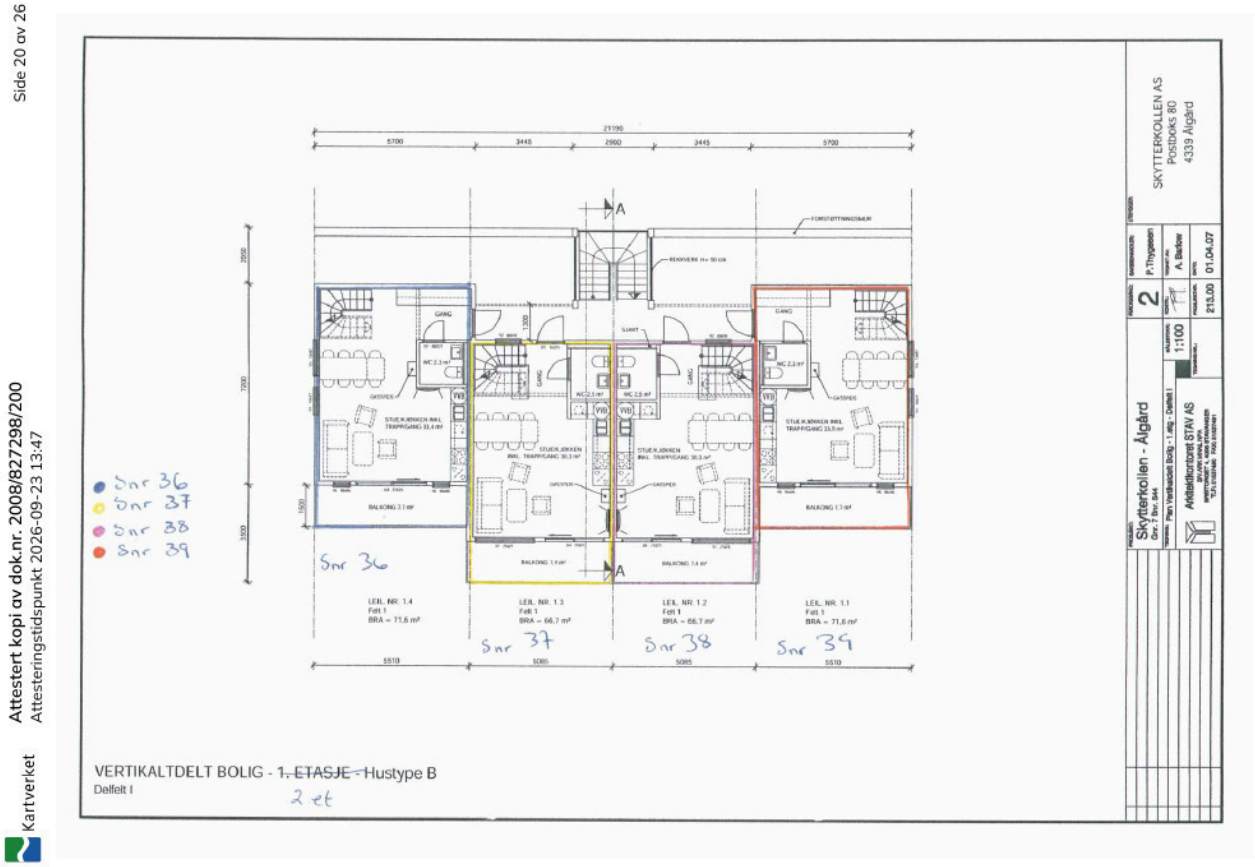


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 21 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

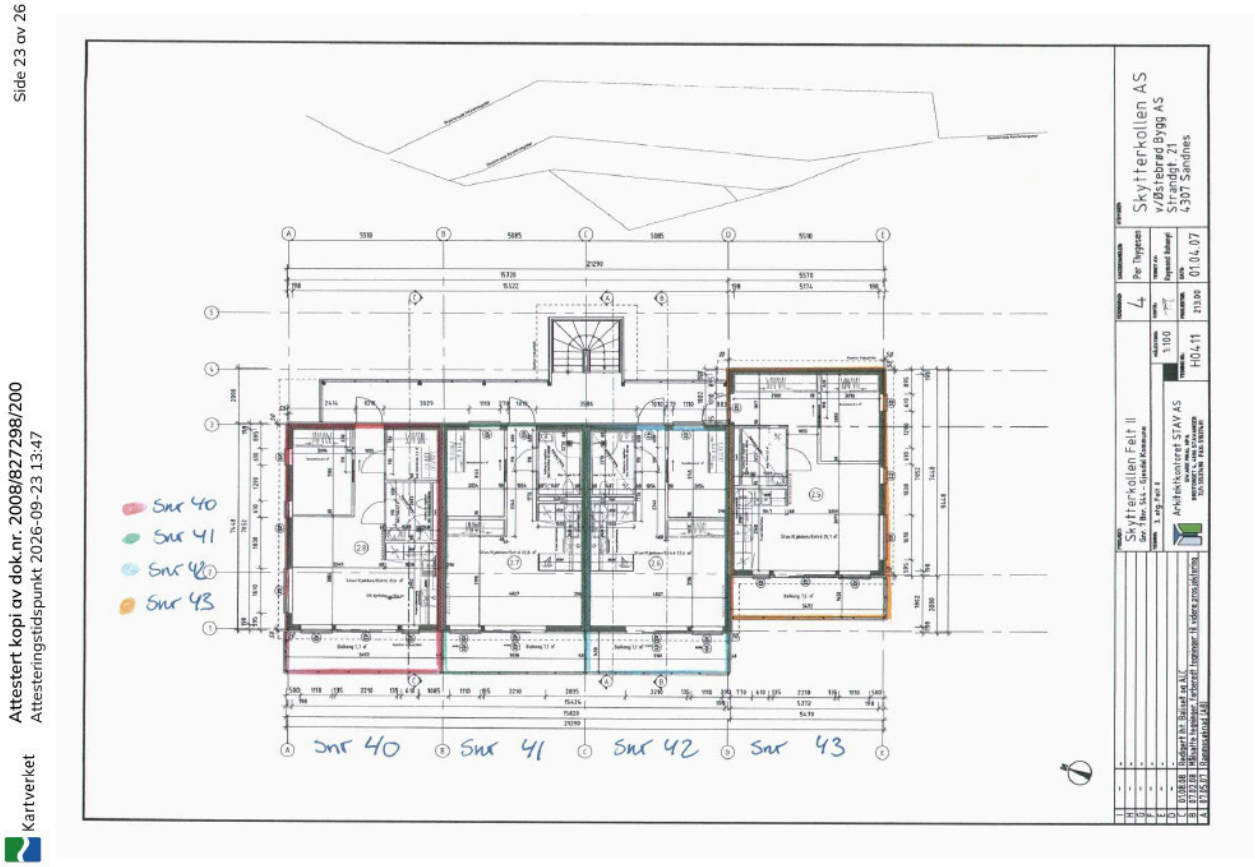


Side 20 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

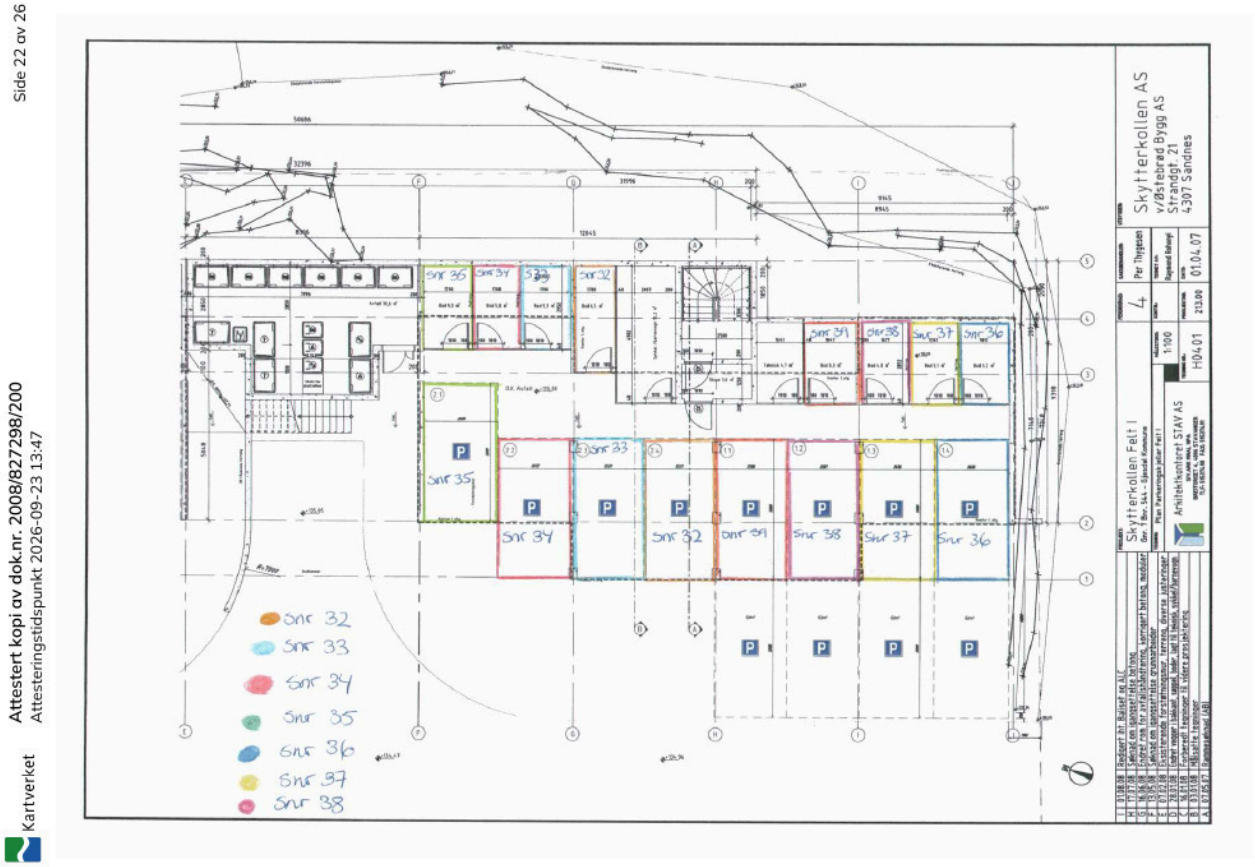


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Side 23 av 26

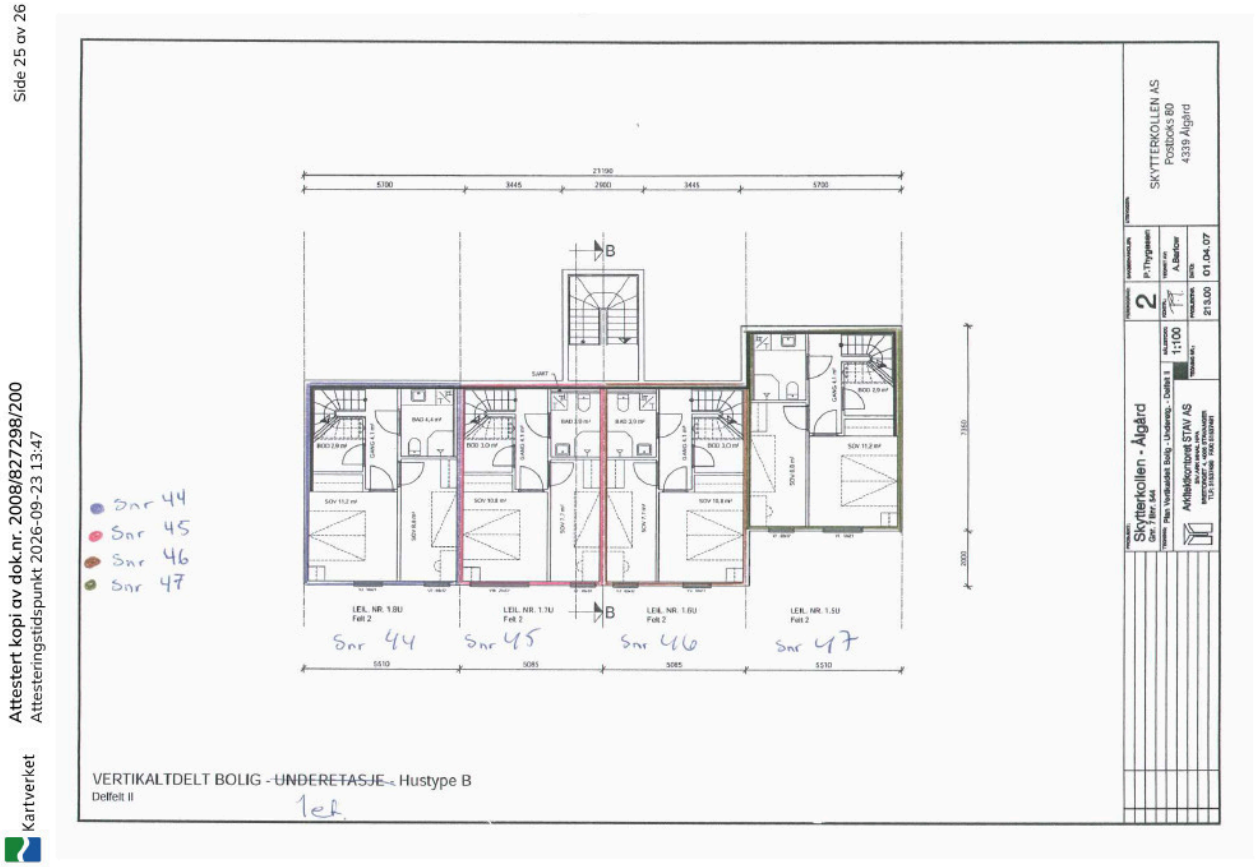


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Side 22 av 26

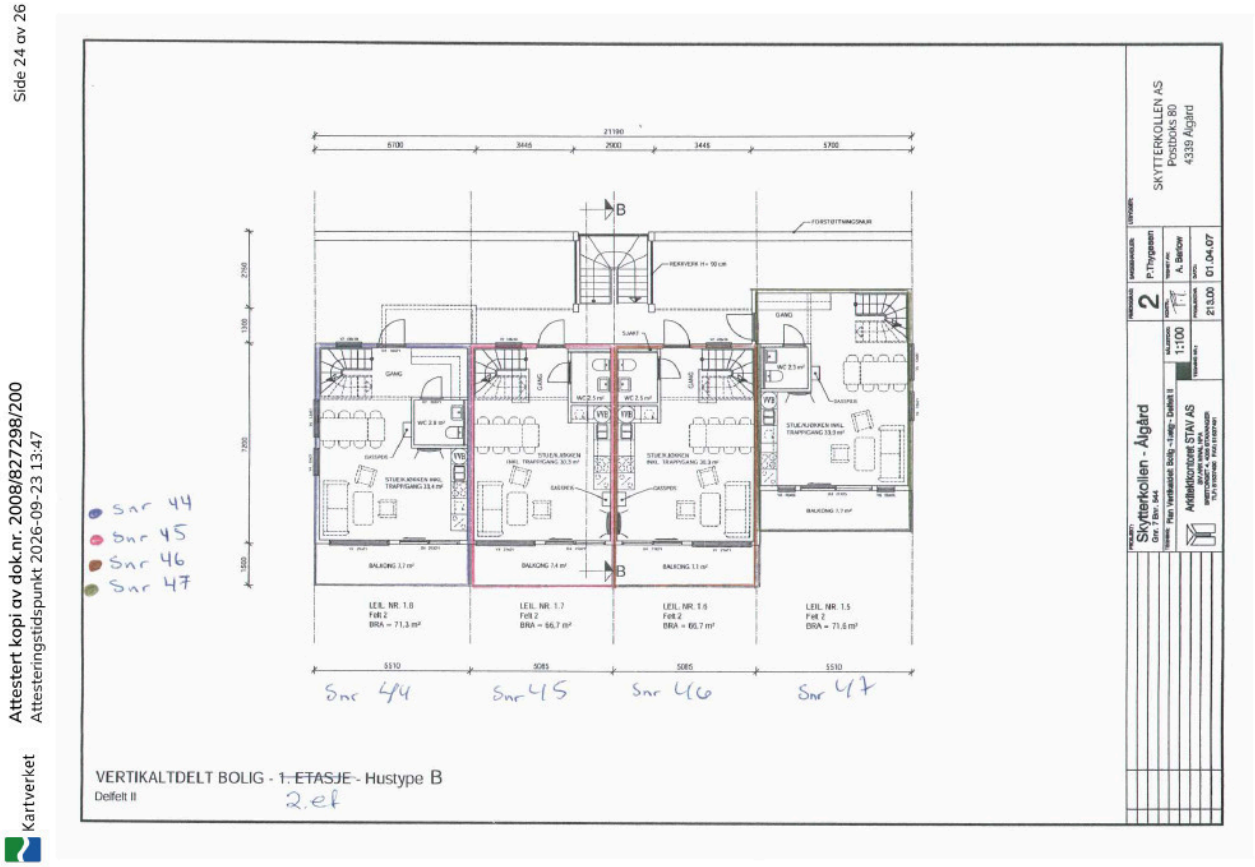


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Side 25 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket

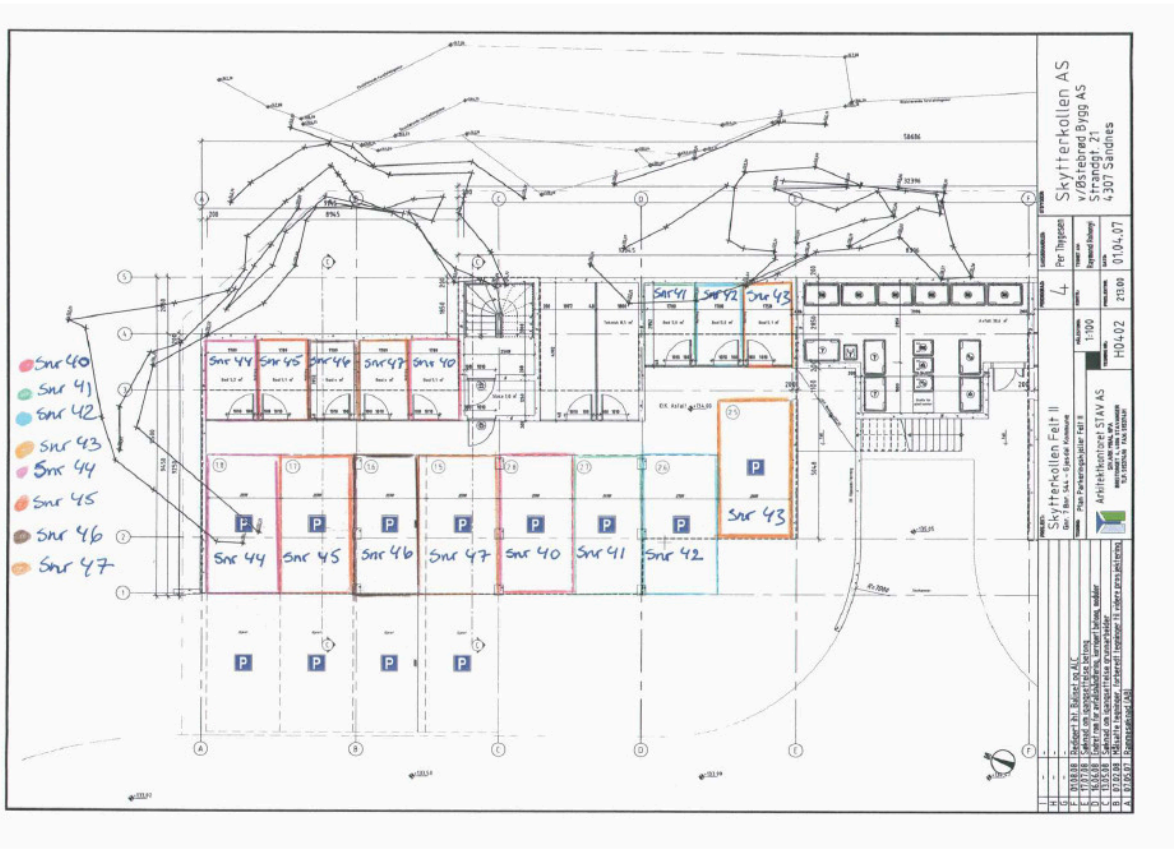


Side 24 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Kartverket



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/827298/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:47
Side 26 av 26





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Notater

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4000 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 landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2402260149 / Torill Kalsaas, tlf. 959 06 795
Kalaberget 5, 4331 Ålgård
Gnr. 7, bnr. 743, snr. 2 i Gjesdal kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

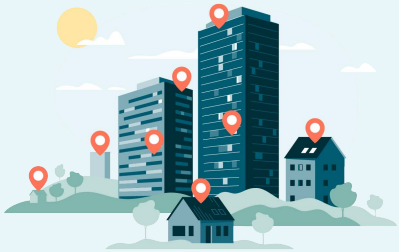
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

Oppdragsnr: 2402260149
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.10.2026

Torill Kalsaas
Eiendomsmegler

959 06 795
torill.kalsaas@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Gjesdal
Torgveien 26, 4330 ÅLGÅRD

eiendomsmegler1.no