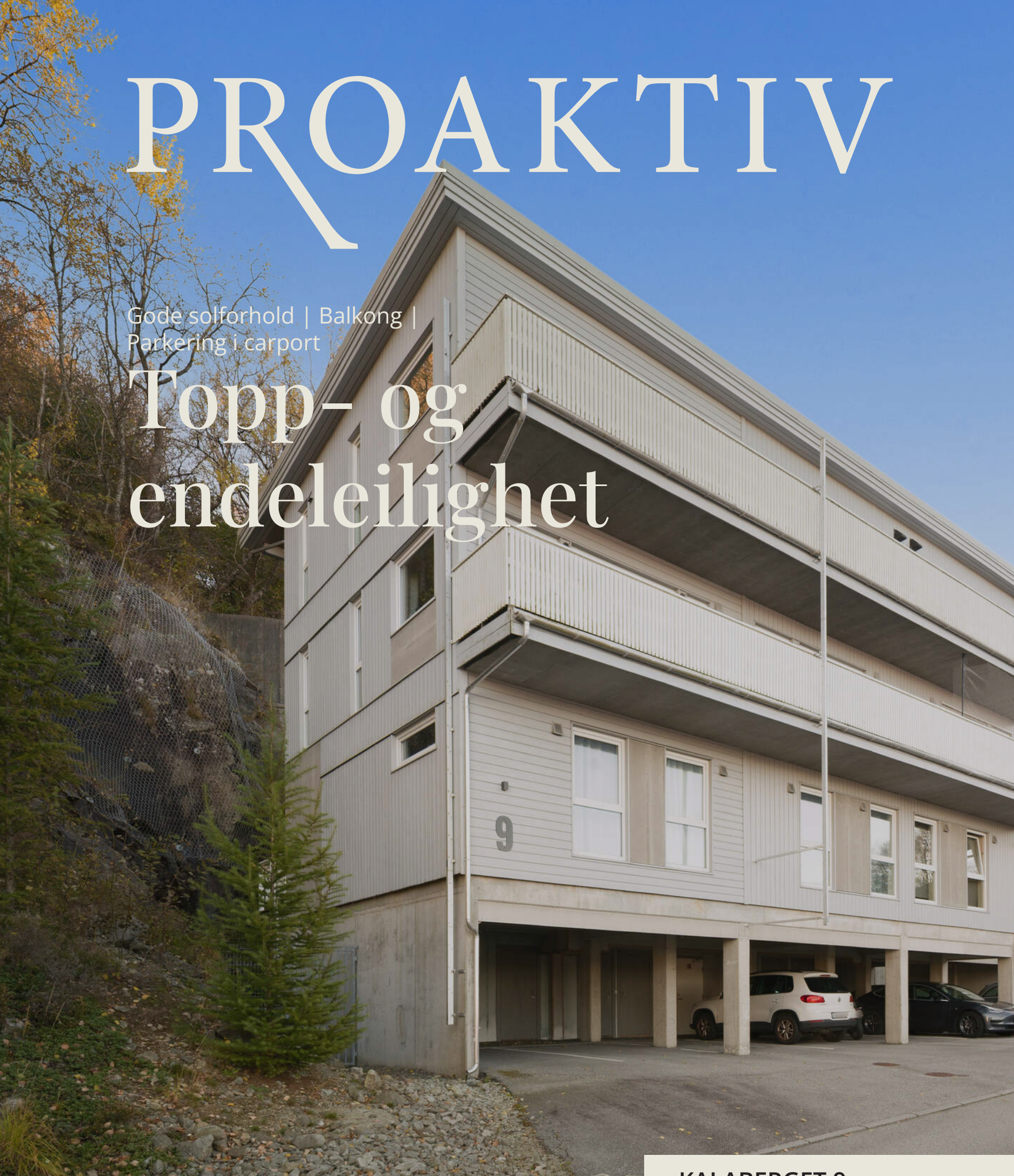
PROAKTIV

Gode solforhold | Balkong |
Parkering i carport

Topp- og endeleilighet



KALABERGET 9



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 7, bnr. 743, snr. 40 i Sameiet Skyttarkollen 1

Prisantydning: 2.190.000,-

Omkostninger: 69.620,-

Totalpris: 2.268.763,-

Kommunale avgifter: 13.408,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2009

Rom/soverom: 2/1

BRA: 41 m²

BRA-i: 36 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Egen parkering i carport ved inngang. Ellers gjesteparkering

Energimerke: Energiklasse: [Gul] D.

Andel fellesgjeld: 9.143,-

Tomt: 3478 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.512,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader: 1943,-
TV/Internett: 569,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

30 Kjerneinformasjon

36 Vedlegg

142 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vært salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markede. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

“Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt.”

- Elin Høiland Valseth

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget.”

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål . En fornøyelse å være til stede under fotografering , se hvordan de ordnet opp , uten at jeg selv trengte gjøre noe ."

- Wenche Håland Jørpeland

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

“Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!”

- Espen Bjelland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp."

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“En trygg og god salgs opplevelse.

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig.”

- Andreas Røssland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og bevise hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalmarkedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet
Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykkes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



RISHAGEN

Kommune: *Gjesdal* / ***Område:*** *Rishagen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Kalaberget 9 ligger i et etablert boligområde på Ålgård, med kort vei til daglige servicetilbud og gode fritidsmuligheter. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Ålgård, som ligger ca. 300 meter fra boligen. Her finnes også post i butikk og søndagsåpent. Kiwi Ålgård ligger like i nærheten, mens Alti Ålgård byr på et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærområdet. Ålgård skole ligger ca. 1 km fra boligen, mens Solås skole og Gjesdal ungdomsskole også ligger i nærheten. Det er gode muligheter for fysisk aktivitet i området, med blant annet aktivitetshall, ballspill og sandvolleyball ved Ålgård skole, samt treningssenter på EVO Ålgård.

Ålgård og Gjesdal byr på flotte natur- og friluftsområder, med gode muligheter for både korte hverdagsturer og lengre turer i skog og fjell. Edlandsvatnet byr på fine turmuligheter i naturskjønne omgivelser, og området har flere turmål for den som ønsker å utforske naturen. Om vinteren er Brekko et populært utfartsområde for langrenn og skiturer.

Boligen har rask og enkel adkomst til E39, som gir gode forbindelser mot Sandnes og Stavanger. Ålgård har samtidig en gunstig beliggenhet for turer sørover mot blant annet Sirdal.



OFFENTLIG TRANSPORT

Solåsveien Linje 23, X39, N95	7 min 0.6 km
Skeiane stasjon Linje L5	15 min 13 km
Stavanger Sola	27 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 27.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ålgård Post i butikk, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Kiwi Ålgård PostNord	5 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

AMFI Ålgård	13 min
Gjesdal apotek	6 min

SPORT

Ålgård skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	2 min 0.2 km
Solås skule Ballspill, sandvolleyball	11 min 0.9 km
EVO Ålgård	3 min
Jazzercise Ålgård	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Ålgård	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

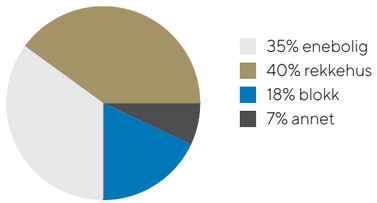
Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Rishagen Fus barnehage | Flassabekken barnehage

Skolekrets

BOLIGMASSE





Solås skole | Ålgård skole | Gjesdal ungdomsskole

SKOLER

Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	4 min 2.4 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	15 min 13.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 13.4 km

BARNEHAGER

Rishagen Fus barnehage (1-5 år) 113 barn	7 min 0.6 km
Flassabekken barnehage (0-6 år) 123 barn	9 min 0.6 km
Bruhammaren Fus barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL KALABERGET 9

Vi starter utendørs – boligen har parkering i felles carport, balkong og utvendig bod

Parkering
Egen parkering i carport ved inngang. Ellers gjesteparkering

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (1) stk. TG3, (6) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er balkong med terrassebord som platting og stående spilerekkverk av tre.
Vurdering av avvik:
Det er registrert råteskader i rekkverkstolpene på balkongen. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak
Råteskader kan medføre redusert styrke og stabilitet i rekkverket, avhengig av skadenes omfang og plassering. Ved videre utvikling kan dette svekke
rekkverkets sikkerhetsfunksjon og medføre fare for personskade.
Skadede rekkverkstolper må utbedres eller skiftes ut etter behov. Det er ukjent om registrerte forhold på rekkverk er under eiers ansvarsområdet eller er
under sameiets ansvarsområdet.
Som følge av ukjent ansvarsområdet og at råteskader på rekkverk kan gjelde på balkonger til flere leiligheter i boligbygget. Kostnadsestimat er da vanskelig
på estimere, og påpeker at estimat er satt på bakgrunn av synlige forhold på befaringsdagen på rekkverket på balkong tilhørende leilighet.
Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring
for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
Det er ikke krav til å endre rekkverk etter dagens krav, Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





BALKONG MED MULIGHETER FOR UTEMØBLER



Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Ytterdører
Det er ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass.
Fremstår i overordnet ok tilstand med normal bruksslitasje som følge av alder og elde.
Vurdering av avvik:
Det er registrert fuktskjolder på eiketerskelen til balkongskyvedøren. Ved overflatemåling med fuktindikator ble det ikke registrert indikasjoner på
forhøyede fuktverdier.
Eier opplyser at balkongskyvedøren tidvis kan være vanskelig å lukke helt, slik at dørbladet ikke slutter tilstrekkelig tett mot karmen. Årsaken til
fuktskjoldene er ikke avklart. Det kan skyldes tidligere fuktpåkjenninger, eksempelvis ved at døren har stått delvis åpen, eller periodevis fuktinntrengning
som følge av mangelfull lukking.
Konsekvens/tiltak
Dersom balkongskyvedøren ikke lukkes tilstrekkelig tett, kan det medføre trekk og risiko for fuktinntrengning ved nedbør og vindbelastning. Gjentatte
fuktpåkjenninger kan over tid føre til ytterligere misfarging og fuktskader på terskel og tilstøtende konstruksjoner.
Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.
Ved mulighet anbefales det justering av dørblad. Ved bruk av skyvedør anbefales det å være oppmerksom på at dørblad er lukket helt igjen. Det anbefales
også jevnlig kontroll på eventuelle nye fuktskjolder eller fuktinntregning, særlig i perioder med mye nedbør og vind.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberederen er plassert i underskap på kjøkkenet, med oppsamlingskar under berederen.
Vurdering av avvik:
Det er registrert misfarging og tegn til tidligere fuktpåvirkning på underlaget under berederen. Området fremstod som tørt på befaringsdagen, og det
ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje.
Årsaken til misfargingen er ikke avklart. Berederens plassering i kjøkkeninnredningen medfører begrensede
kontrollmuligheter og kan gjøre det vanskelig å
oppdage eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt.
Konsekvens/tiltak
Som følge av plassering av bereder, kan eventuelle lekkasje fra beredere være vanskelig å avdekke, med økt risiko for at lekkasjevann kan trenge inn i
tilstøtende gulv- og bygningskonstruksjoner. Mangelfull bortledning eller varsling av lekkasjevann kan medføre at lekkasjer ikke oppdages før fuktskader har oppstått.
Som følge av registrerte forhold og plassering, anbefales det montering av lekkasjesikring med alarmsystem.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er
bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte
tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt
må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt
uten at helt destruktive tiltak utføres.
Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir
derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Gulvet er utført som relativ flatt, med lokalt fall rundt sluk i dusjsonen.
Vurdering av avvik:
Ved utført vanntest, er det registrert at vann blir liggende på gulvoverflaten, eller ledes mot den tette bunnlisten under dusjdørene. Den tette bunnlisten
begrenser også muligheten for avrenning mot sluk i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak
Ved eventuelle lekkasjer eller større vannmengder utenfor dusjsonen kan vann bli liggende på gulvet fremfor å ledes direkte til sluk. Dette kan medføre
økt fuktbelastning på gulvets tettesjikt.
Som følge av registrert høyde på membranoppbrett ved dørterskel og separat hjelpesluk på gulv, bidrar det til å redusere risikoen for vann- eller
fuktinntregning til tilstøtende rom og konstruksjoner.
Det anbefales å være oppmerksom på at vann kan bli liggende på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Ved større vannmengder eller lekkasjer bør vann
fjernes for å begrense fuktbelastningen. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å etablere fallforhold som sikrer bedre avrenning mot sluk.
Det anbefales også at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig, for å unngå tilstopping av vann og at slunkens funksjon opprettholdes.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og
produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Det er sluk i dusjsonen og på gulv ved vaskemaskin.
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluker i gulv, for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.
Vurdering av avvik:
Tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid
Konsekvens/tiltak
Forventet levetid på tettesjkt reduseres i takt med økende alder. Det er ikke tegn til funksjonssvikt og slike forhold er vanskelig å avdekke da tettesjikt
ofte er under veggens- og gulvets overflate, og påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.
Det må påberegnes fremtidig renovering av badets tettesjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne (vegghengt toalett).
Konsekvens/tiltak
Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område, uten
å skade eventuelle tettesjikt på vegg.
Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det er ikke krav til å endre rekkverk etter dagens krav, Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Meling Bygg AS (befaringsdato: Fredag, 23. oktober 2026)

TOMTESTØRRELSE

3 478,00 m²



BALKONG

Flott utsikt fra balkongen mot grønne omgivelser og mot Litlehølen.







VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
3. etasje: Gang, bod, bad, soverom, stue/kjøkken
Utvendig bod i fellesområdet

Areal
Leilighet

Bruksareal:
3. etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Balkong

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 7 kvm

Utvendig bod i fellesområde

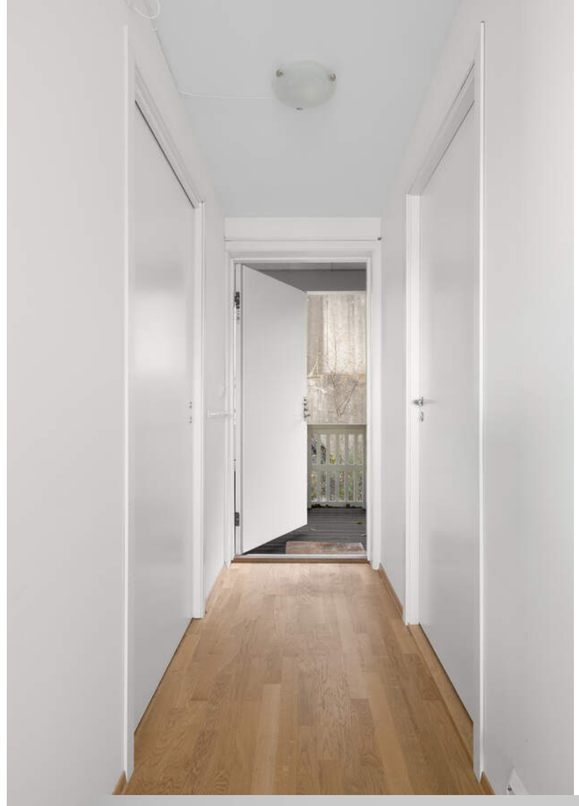
Bruksareal:
3. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmekabler på bad



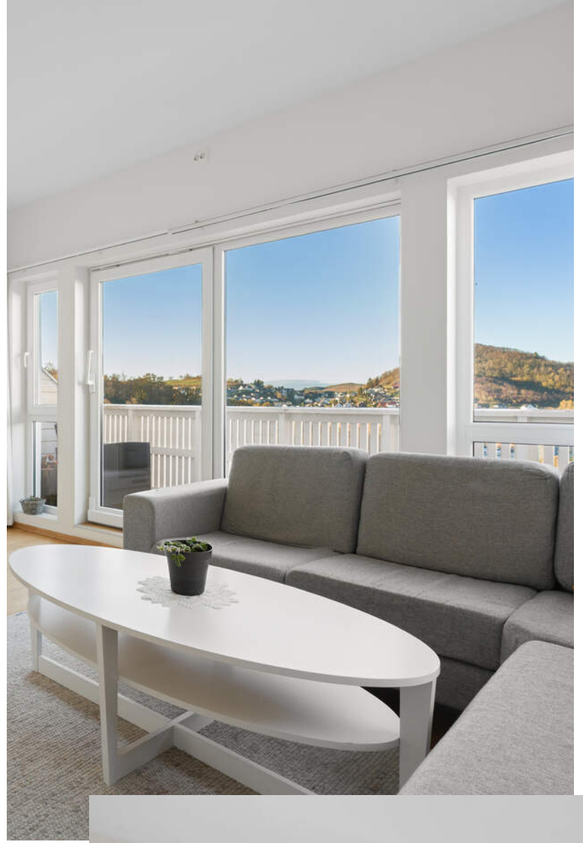
INNGANSGPARTI

Velkommen inn i boligen | Det er eikeparkett på de fleste gulvene i leiligheten.



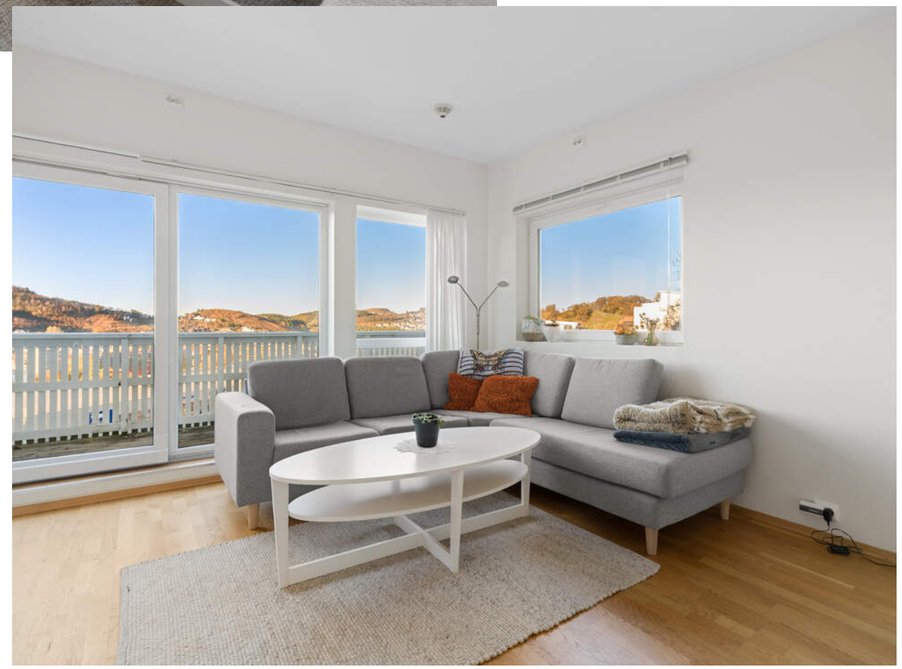






STUE

Lys og romslig stue med store vindufslater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen. Det er god plass til både sofa og TV i stuen.









KJØKKEN

Stue og kjøkken i en åpning løsning gir leiligheten en luftig og åpen atmosfære. Kjøkkeninnredningen har hvite glatte fronter, god skapplass og integrert platetopp og stekeovn.







Badet er utstyrt med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet er helfliset med mørkere fliser på gulv, og lyse fliser på veggene.



SOVEROM

Soverommet i leiligheten er av god størrelse og har god plass til garderobeløsning.



BOD

Praktisk med bod for ekstra oppbevaring.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. 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.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Formuesverdi primær
495.349,- for 2024

Formuesverdi sekundær
1.981.396,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
13.408,- for 2026

Eiendomsskatt
1.092,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Om sameiet
Sameiet Skyttarkollen 1 ligger i Gjesdal kommune og består av 47 enheter. Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styrets planer fremover er:
- Starte på det store vedlikeholdsbehovet sameiet trenger.
- Nye rekkverk på terrasser, nye dører og vinduer etter behov.
- Få priser på nye utelys som må byttes.

- 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. Kostnadsestimert til ca. kr. 2.000.000.-. Finansiert med låneopptak.

Felleskostnader pr. mnd
2.512,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader: 1943,-
TV/Internett: 569,-

Andel fellesgjeld
9.143,- per torsdag, 22. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Fellesgjelden har følgende betingelser:

Lånenummer: 12138419299
Bank: Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per: 22.10.2026: 6.65% pa.
Andel av saldo: 9 144
Siste termin: (28.03.2029)

Dyrehold
Det skal søkes styret om dyrehold.
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Info formuesverdi
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 utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 30.05.2011 som omhandler boligblokker.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 30. mai 2011

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

13.10.2008 - Dokumentnr: 827298 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 40/2667

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner
Id 20030005
Navn Skytterkollen, gnr. 7, bnr. 545, 544, 560, Ålgård
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.12.2003
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/7

43/Bestemmelser%20200300005.pdf

Delarealer Delareal 460 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn Felt_I
Delareal 445 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn Felt_V
Delareal 74 m
Formål Felles parkeringsplass
Delareal 456 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn Felt_II
Delareal 761 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn Felt_IV
Delareal 473 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn Felt_IVp
Delareal 697 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn Felt_III
Id 201403

Navn Kalaberget panorama
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.02.2015
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/794/Bestemmelser%20201403.pdf

Delarealer Delareal 15 m
Formål Friluftsformål
Delareal 73 m
RPHensynsonenavnH310_02
Faresone Ras- og skredfare
Delareal 94 m
Formål Parkering

Reguleringsplaner under bakken:
201403
Navn Kalaberget panorama
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.02.2015

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Onsdag, 21. oktober 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 190 000,00 (Prisantydning)

9 143,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
———————————————
2 199 143,00 (Kontraktsum totalt)
9 143,00 (Andel av fellesgjeld)
———————————————

2 199 143,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
54 970,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
56 320,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
69 620,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
2 255 463,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 268 763,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Maria Frøiland Kolle

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis
.

Tomtestørrelse
3 478,00 m²

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
Polisenummer SP562522

Dato salgsoppgave
1.11.2026

Sikringsordning
Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD

GJESDAL kommune

gnr. 7, bnr. 743, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22592-1173 **Referansenummer:** JV6405

Foretak: MELING BYGG AS

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

MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenseter
Har følgende kompetanse.
Byggmester
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma
Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering
Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.

Rapportansvarlig

Andreas Meling
Uavhengig Takstingeniør
andreas@melingbygg.no
976 14 710

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring.
Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på
begrenset grunnlag/undersøkelse.

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaring. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det
ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Leiligheten er oppført i 2009 og fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert enkelte avvik som krever oppfølging.
På balkongen er det registrert råteskader i rekkverkstolper, samt lavere rekkverkshøyde enn dagens krav.
Balkongskyvedøren har fuktskjolder på terskel og utfordringer med tilfredsstillende lukking.
Badet har begrensede fallforhold på deler av gulvet, og det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og tilslutning mot sluk. Det er også registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning under varmtvannsberederen.
Utvendige bygningsdeler er i hovedsak ikke tilstandsvurdert, da disse er opplyst å omfattes av sameiets ansvarsområde.
Fremtidig vedlikehold og enkelte utbedringer må påregnes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Vinduene fremstår i overordnet ok tilstand. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.
Det er ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass.

Fremstår i overordnet ok tilstand med normal bruksslitasje som følge av alder og elde.
Det er balkong med terrassebord som platting og stående spilerekkverk av tre.
Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.
Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke opplyst om eller gjort til kjenne om eventuelle feil, mangler eller fremtidige vedlikehold på befaringsdagen.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i øverste etasje i et boligbygg med flere boenheter, hvor tiltak for radon i bygningsdeler som gulv normalt sett ikke er nødvendig å utføre.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Hakk og overflatemerker må påberegnes og anses som normalt
Innvendige overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.
Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk, sprekker og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Gulvet er utført som relativ flatt, med lokalt fall rundt sluk i dusjsonen.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er sluk i dusjsonen og på gulv ved vaskemaskin.
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluker i gulv, for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er ikke utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst, da tilhørende konstruksjoner rundt dusjsonen, er vendt mot naboleilighet eller kjøkken hvor det er vanskelig med tilkomst for hulltaking mot våtsone til dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Eier opplyser at vaskemaskin, stekeovn og platetopp har vært sjelden/aldri i bruk. Eventuelle forhold ved bruk av hvitevarene kan være vanskelig å avdekke.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det er naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på bad og på kjøkken

Det er ukjent styring på mekaniske avtrekket, ved funksjonstesting ved bruk av papir, er det registrert avsug på avtrekket, og det vurderes som det er konstant avtrekk.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Varmtvannsberederen er plassert i underskap på kjøkkenet, med oppsamlingskar under berederen.
Anlegget er montert etter 1. januar 1999, og eier opplyser at det ikke er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget i løpet av eiers periode.

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.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker
Det var brannalarm og slukkingsutstyr på befaringsdagen.

Brannalarmanlegget er ikke funksjonstestet under befaringen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Vedlegg

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger eller annen informasjon om boenheten under utarbeidelse av rapporten, og samsvar mellom faktisk planløsning og kommunalt godkjent løsning er derfor ikke kontrollert.

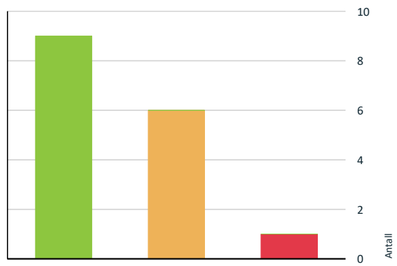
Arealene er beregnet på bakgrunn av egne stikkmål utført med håndholdt lasermåler. Rommenes benevnelse og fordeling er basert på faktisk bruk på befaringsdagen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at rommene er formelt godkjent for den registrerte bruken.

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Sammendrag av boligens tilstand

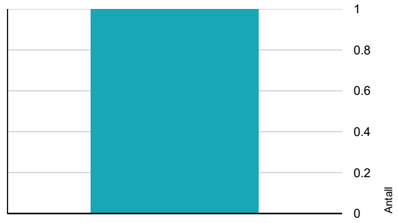
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Vinduene fremstår i overordnet ok tilstand. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass.

Fremstår i overordnet ok tilstand med normal bruksslitasje som følge av alder og elde.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder på eiketerskelen til balkongskyvedøren. Ved overflatemåling med fuktindikator ble det ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier.

Eier opplyser at balkongskyvedøren tidvis kan være vanskelig å lukke helt, slik at dørbladet ikke slutter tilstrekkelig tett mot karmen. Årsaken til fuktskjoldene er ikke avklart. Det kan skyldes tidligere fuktpåkjenninger, eksempelvis ved at døren har stått delvis åpen, eller periodevis fuktinntrengning som følge av mangelfull lukking.

Konsekvens/tiltak
• Dersom balkongskyvedøren ikke lukkes tilstrekkelig tett, kan det medføre trekk og risiko for fuktinntrengning ved nedbør og vindbelastning. Gjentatte fuktpåkjenninger kan over tid føre til ytterligere misfarging og fuktskader på terskel og tilstøtende konstruksjoner.

Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.

Ved mulighet anbefales det justering av dørblad. Ved bruk av skyvedør anbefales det å være oppmerksom på at dørblad er lukket helt igjen. Det anbefales også jevnlig kontroll på eventuelle nye fuktskjolder eller fuktinntregning, særlig i perioder med mye nedbør og vind.

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport







TG 3 **Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

Beskrivelse

Det er balkong med terrassebord som platting og stående spilerekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råteskader i rekkverkstolpene på balkongen.

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskader kan medføre redusert styrke og stabilitet i rekkverket, avhengig av skadenes omfang og plassering. Ved videre utvikling kan dette svekke rekkverkets sikkerhetsfunksjon og medføre fare for personskade.

Skadede rekkverkstolper må utbedres eller skiftes ut etter behov. Det er ukjent om registrerte forhold på rekkverk er under eiers ansvarsområdet eller er under sameiets ansvarsområdet.

Som følge av ukjent ansvarsområdet og at råteskader på rekkverk kan gjelde på balkonger til flere leiligheter i boligbygget. Kostnadsestimat er da vanskelig på estimere, og påpeker at estimat er satt på bakgrunn av synlige forhold på befaringsdagen på rekkverket på balkong tilhørende leilighet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav til å endre rekkverk etter dagens krav, Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport







Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.
Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke opplyst om eller gjort til kjenne om eventuelle feil, mangler eller fremtidige vedlikehold på befaringsdagen.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i øverste etasje i et boligbygg med flere boenheter, hvor tiltak for radon i bygningsdeler som gulv normalt sett ikke er nødvendig å utføre.

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Hakk og overflatemerker må påberegnes og anses som normalt

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Innvendige overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk, sprekker og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Våtrommet er tilstandsvurdert etter kriteriene i NS 3600:2025. Ved vurderingen kan enkelte utførelser bli sammenholdt med dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det presiseres at krav og anbefalinger kan ha vært annerledes på tidspunktet våtrommet ble oppført eller rehabilitert. Et registrert avvik sett opp mot dagens krav innebærer derfor ikke nødvendigvis at utførelsen var i strid med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet.

Tilstandsgraden uttrykker våtrommets registrerte tilstand og risiko på befaringsdagen, vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.

Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Gulvet er utført som relativ flatt, med lokalt fall rundt sluk i dusjsonen.

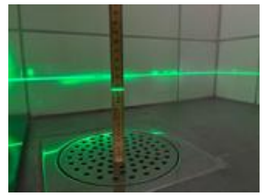
Vurdering av avvik:
• Ved utført vanntest, er det registrert at vann blir liggende på gulvoverflaten, eller ledes mot den tette bunnlisten under dusjdørene. Den tette bunnlisten begrenser også muligheten for avrenning mot sluk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Ved eventuelle lekkasjer eller større vannmengder utenfor dusjsonen kan vann bli liggende på gulvet fremfor å ledes direkte til sluk. Dette kan medføre økt fuktbelastning på gulvets tettesjikt.

Som følge av registrert høyde på membranoppbrett ved dørterskel og separat hjelpesluk på gulv, bidrar det til å redusere risikoen for vann- eller fuktinntregning til tilstøtende rom og konstruksjoner.

Det anbefales å være oppmerksom på at vann kan bli liggende på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Ved større vannmengder eller lekkasjer bør vann fjernes for å begrense fuktbelastningen. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å etablere fallforhold som sikrer bedre avrenning mot sluk.

Det anbefales også at sluk rengjøres og kontrolleres jevnlig, for å unngå tilstopping av vann og at slunkens funksjon opprettholdes.







ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er sluk i dusjsonen og på gulv ved vaskemaskin.
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av sluker i gulv, for å redusere risiko for tilstopping og for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet på våtrommet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og tilslutning mot sluk, da det ikke er registrert synlig tettesjikt under klemringen

Konsekvens/tiltak

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

• Som følge av alder og usikker utførelse av tettesjiktets tilslutning mot sluk er det økt risiko for utettheter og fuktinntrengning inn under og ut i tilhørende konstruksjoner. En eventuell mangelfull tilslutning mellom tettesjikt og sluk kan medføre lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Dersom tilfredsstillende utførelse ikke kan dokumenteres eller verifiseres, må behovet for utbedring vurderes. På bakgrunn av tettesjiktets alder må fremtidig utskifting og rehabilitering av våtrommet påregnes.









ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne (vegghengt toalett).

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område, uten å skade eventuelle tettesjikt på vegg.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er ikke utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst, da tilhørende konstruksjoner rundt dusjsonen, er vendt mot naboleilighet eller kjøkken hvor det er vanskelig med tilkomst for hulltaking mot våtsone til dusj.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Eier opplyser at vaskemaskin, stekeovn og platetopp har vært sjelden/aldri i bruk. Eventuelle forhold ved bruk av hvitevarene kan være vanskelig å avdekke.

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på bad og på kjøkken

Det er ukjent styring på mekaniske avtrekket, ved funksjonstesting ved bruk av papir, er det registrert avsug på avtrekket, og det vurderes som det er konstant avtrekk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Varmtvannsberederen er plassert i underskap på kjøkkenet, med oppsamlingskar under berederen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert misfarging og tegn til tidligere fuktpåvirkning på underlaget under berederen. Området fremstod som tørt på befaringsdagen, og det ble ikke registrert synlige tegn til pågående lekkasje.

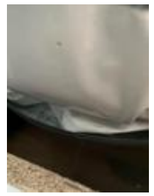
Årsaken til misfargingen er ikke avklart. Berederens plassering i kjøkkeninnredningen medfører begrensede kontrollmuligheter og kan gjøre det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Som følge av plassering av bereder, kan eventuelle lekkasje fra beredere være vanskelig å avdekke, med økt risiko for at lekkasjevann kan trenge inn i tilstøtende gulv- og bygningskonstruksjoner. Mangelfull bortledning eller varsling av lekkasjevann kan medføre at lekkasjer ikke oppdages før fuktskader har oppstått.

Som følge av registrerte forhold og plassering, anbefales det montering av lekkasjesikring med alarmsystem.





Registrert lekkasjekar under varmtvannsbereder



Registrert fuktskjolder på gulv

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

Anlegget er montert etter 1. januar 1999, og eier opplyser at det ikke er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget i løpet av eiers periode.

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.

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det var brannalarm og slukkingsutstyr på befaringsdagen.

Brannalarmanlegget er ikke funksjonstestet under befaringen

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav til å endre rekkverk etter dagens krav, Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

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

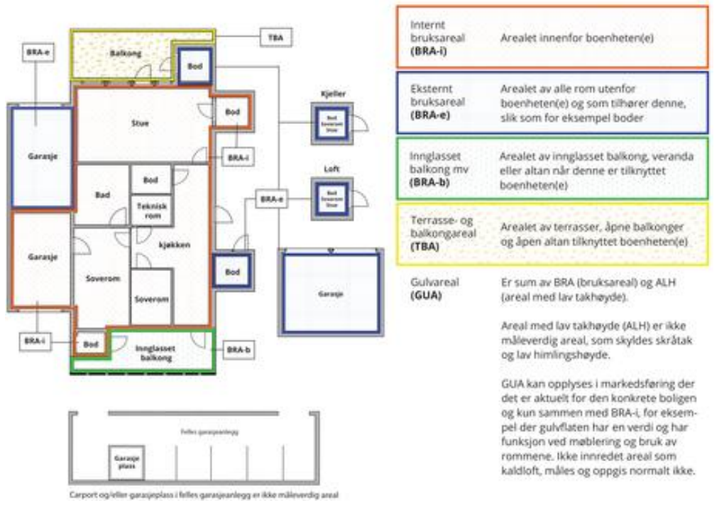
Hva er måleverdig areal?

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 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	36	5		41	7
SUM	**36**	**5**			**7**
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod, bad, soverom, stue/kjøkken	Utvendig bod i fellesområdet	

Kommentar

BRA-i: Innvnedig areal Leilighet
BRA-e: Innvendig areal bod opplyst tilknyttet leilighet i fellesområdet.
TBA: Areal utvendig balkong

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger eller annen informasjon om boenheten under utarbeidelse av rapporten, og samsvar mellom faktisk planløsning og kommunalt godkjent løsning er derfor ikke kontrollert.

Arealene er beregnet på bakgrunn av egne stikkmål utført med håndholdt lasermåler. Rommenes benevnelse og fordeling er basert på faktisk bruk på befaringsdagen. Dette innebærer ikke nødvendigvis at rommene er formelt godkjent for den registrerte bruken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Maria Frøiland Kolle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	743		40	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kalaberget 9

Hjemmelshaver
Kolle Maria Frøiland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, i et etablert området for boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, til felles parkeringsområdet i kjelleren.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med fellesareal, hvor det er asfaltert området.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten.

Andre Merknader

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Det er vesentlig for kjøper å besikte sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling til vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasser generelt.
Rapporten vurderer ikke innvendig eller utvendig bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.
Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Det er ikke fremlagt egenerklæringskjema ved utarbeidelse av rapport og det kan være begrenset informasjon om boenheten som kan ha betydning for tilstandsrapporten og kjøper av leilighet.

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 743
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Forutsetninger

begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere mot sameiet at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Edland, Mannes & Rege AS

Gjensidige

Egenerklæring

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD **16 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kalaberget 9	Kalaberget 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai/juni 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden mai/juni 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Kolle, Maria Frøiland

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30926586

enova

Energiattest

D

Adresse **Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD**	
Dato for energimerking **02.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378131**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300023122**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **743**
Seksjonsnummer **40**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
174,75

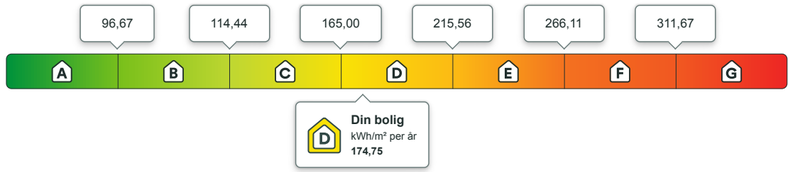
Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
6 013,44	**167,04**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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.

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.

Vedlegg

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.

Protokoll for Sameiet Skyttarkollen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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.

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.

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Gjesdal kommune
Vi strekker oss lenger

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.

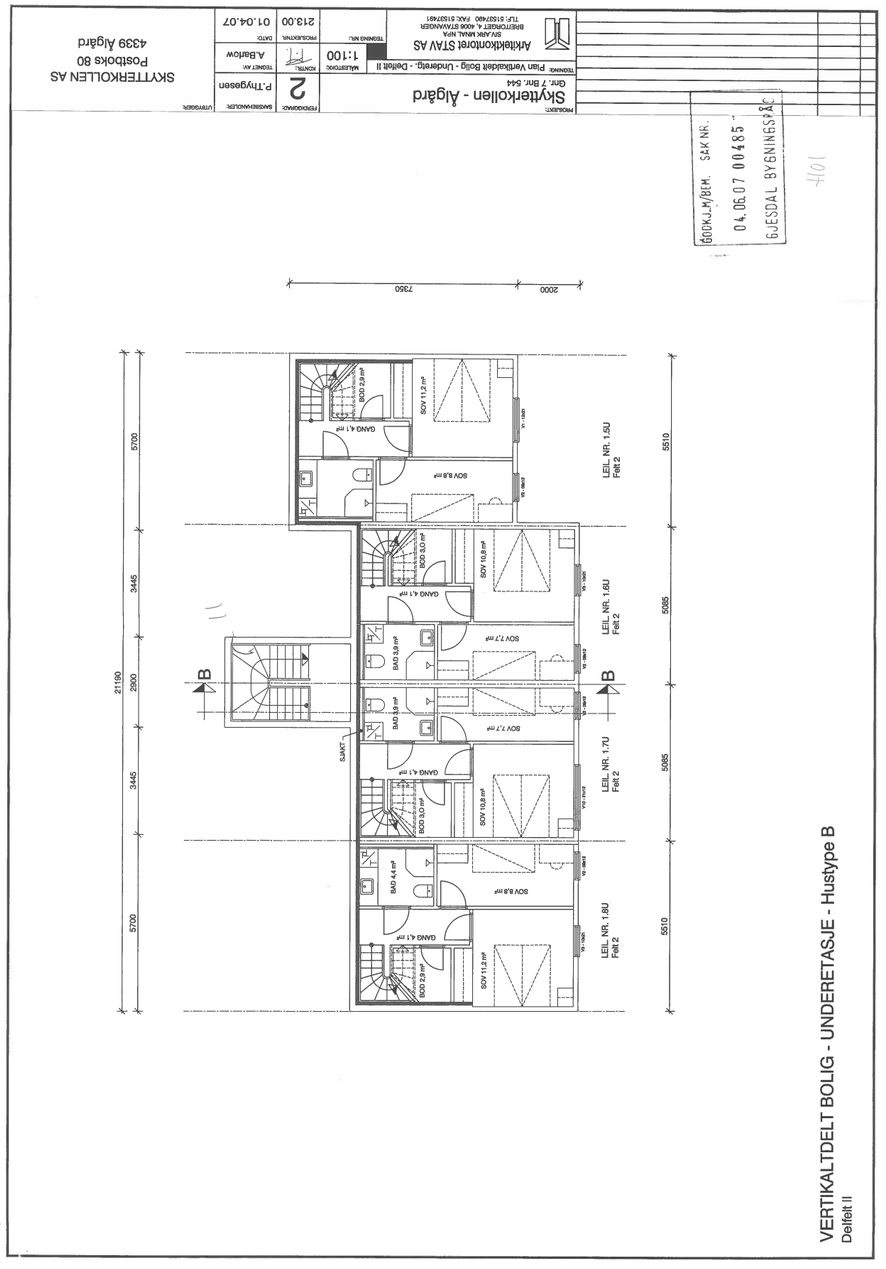
Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

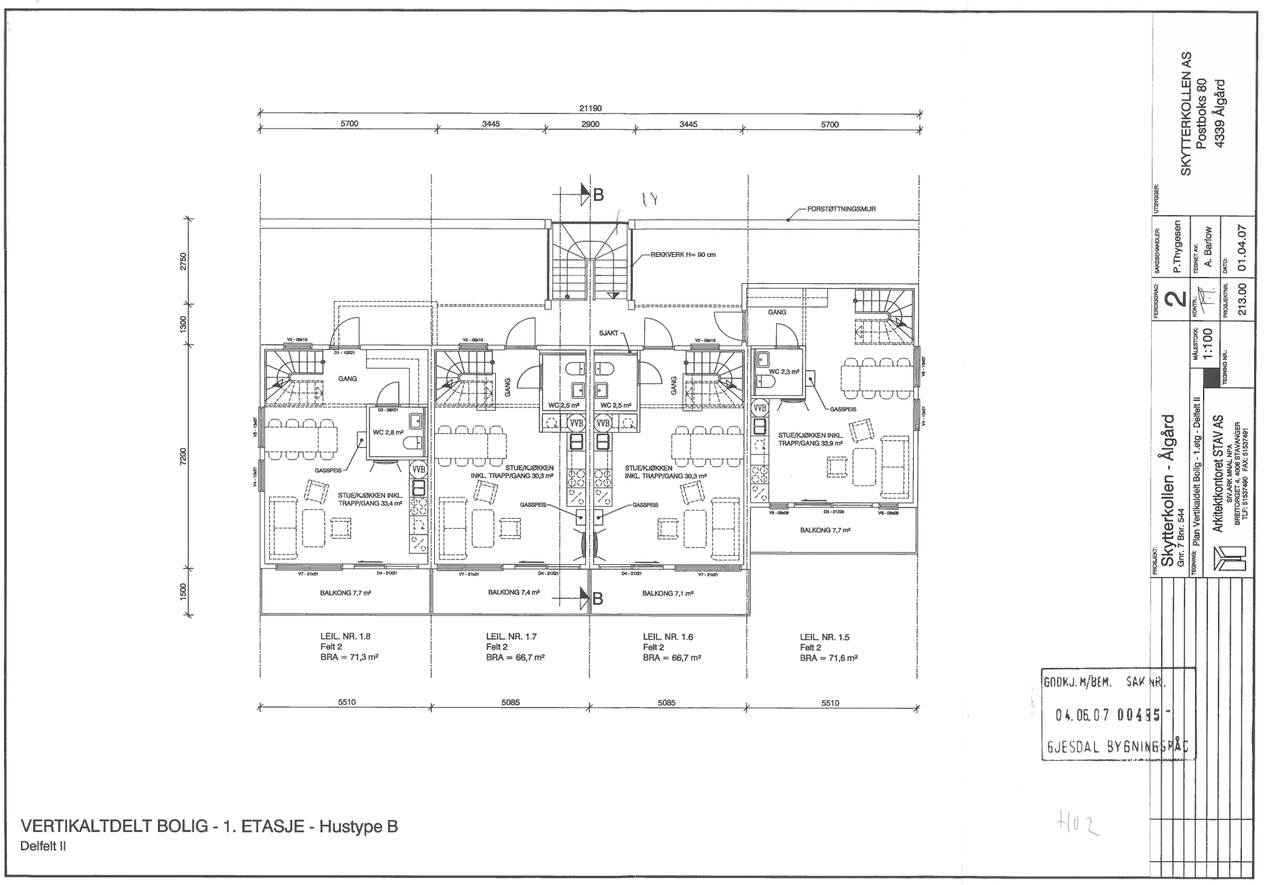
Erling Gundersen
Fagansvarlig plan- og byggesak

Tor Harald Lunde
Saksbehandler

Kopi til:

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





GODKJ. M/BEM. SAK NR.
04.06.07 00485
GJESDAL BYGNINGSRÅD

402

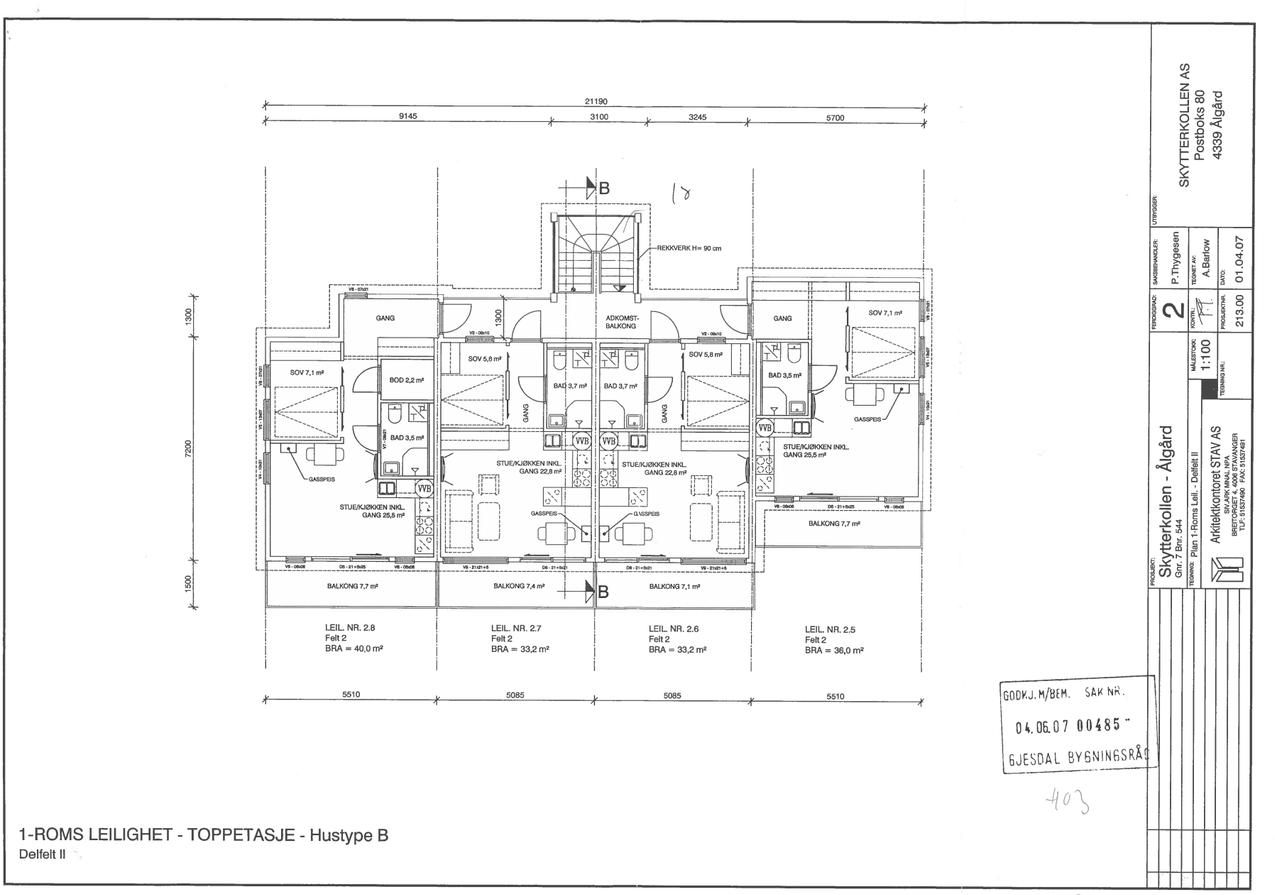
SKYTTERKOLLEN AS
Postboks 80
4339 Ålgård

UTFØRER:
SAKSBEHANDLER: P. Thygesen
TEGNET AV: A. Barlow
DATO: 01.04.07
TEGNING NR.: 2
KONTR.:
PROSJEKTNR.: 213.00
MÅLESTOKK: 1:100

PROSJEKT: Skytterkollen - Ålgård
Gnr. 7 Bnr. 544
TEGNING: Plan Vertikaldelt Bolig - 1 etg - Delfelt II

Arkitektkontoret STAV AS
BRYAN MIKAEL HEN
ARKITEKT MNAL
BRETTEGRAET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537480 FAX: 51537481

VERTIKALTDELT BOLIG - 1. ETASJE - Hustype B
Delfelt II



GODKJ. M/BEM. SAK NR.
04.06.07 00485
GJESDAL BYGNINGSRÅD

403

SKYTTERKOLLEN AS
Postboks 80
4339 Ålgård

UTFØRER:
SAKSBEHANDLER: P. Thygesen
TEGNET AV: A.Barlow
DATO: 01.04.07
TEGNING NR.: 2
KONTR.:
PROSJEKTNR.: 213.00
MÅLESTOKK: 1:100

PROSJEKT: Skytterkollen - Ålgård
Gnr. 7 Bnr. 544
TEGNING: Plan 1-Roms Leil. - Delfelt II

Arkitektkontoret STAV AS
BRYAN MIKAEL HEN
ARKITEKT MNAL
BRETTEGRAET 4, 4006 STAVANGER
TLF: 51537480 FAX: 51537481

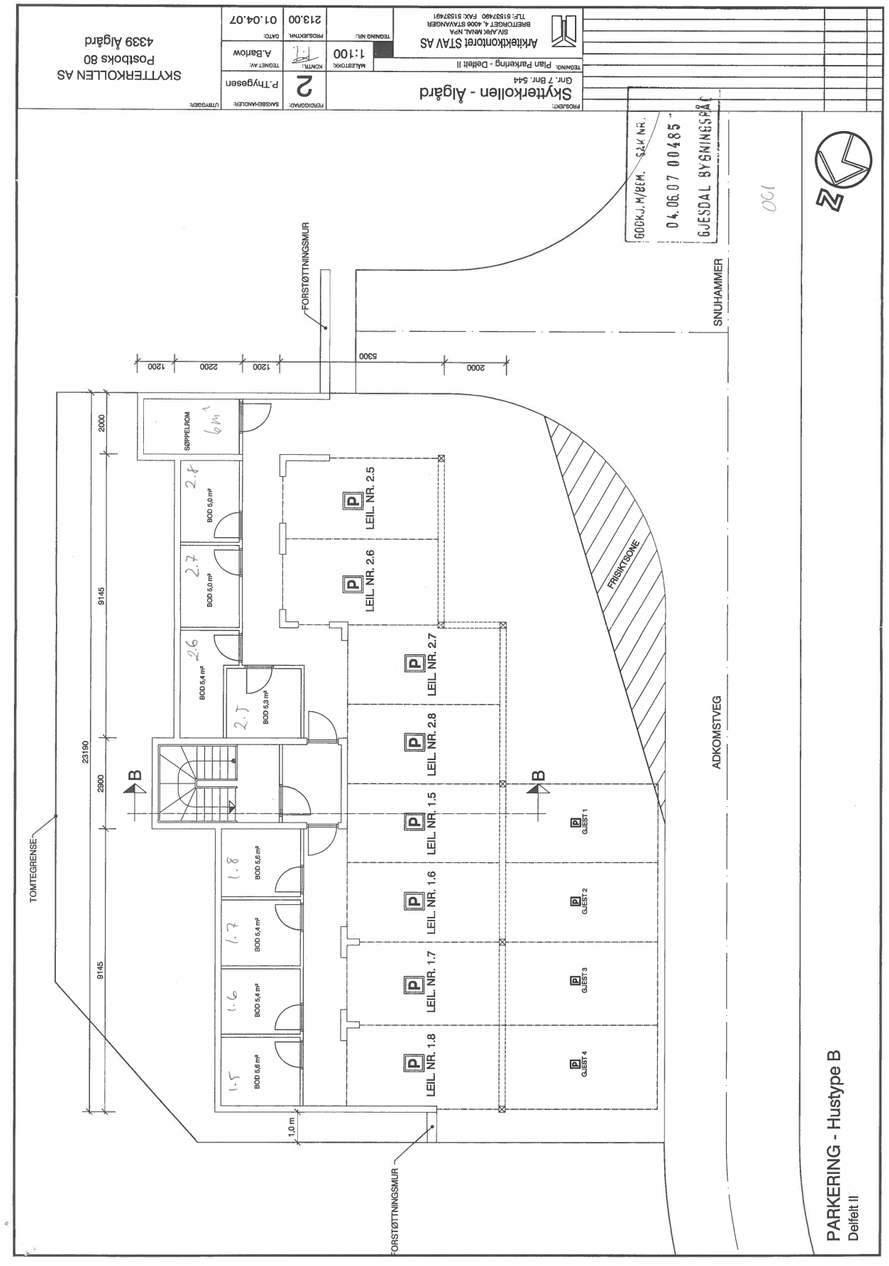
1-ROMS LEILIGHET - TOPPETASJE - Hustype B
Delfelt II

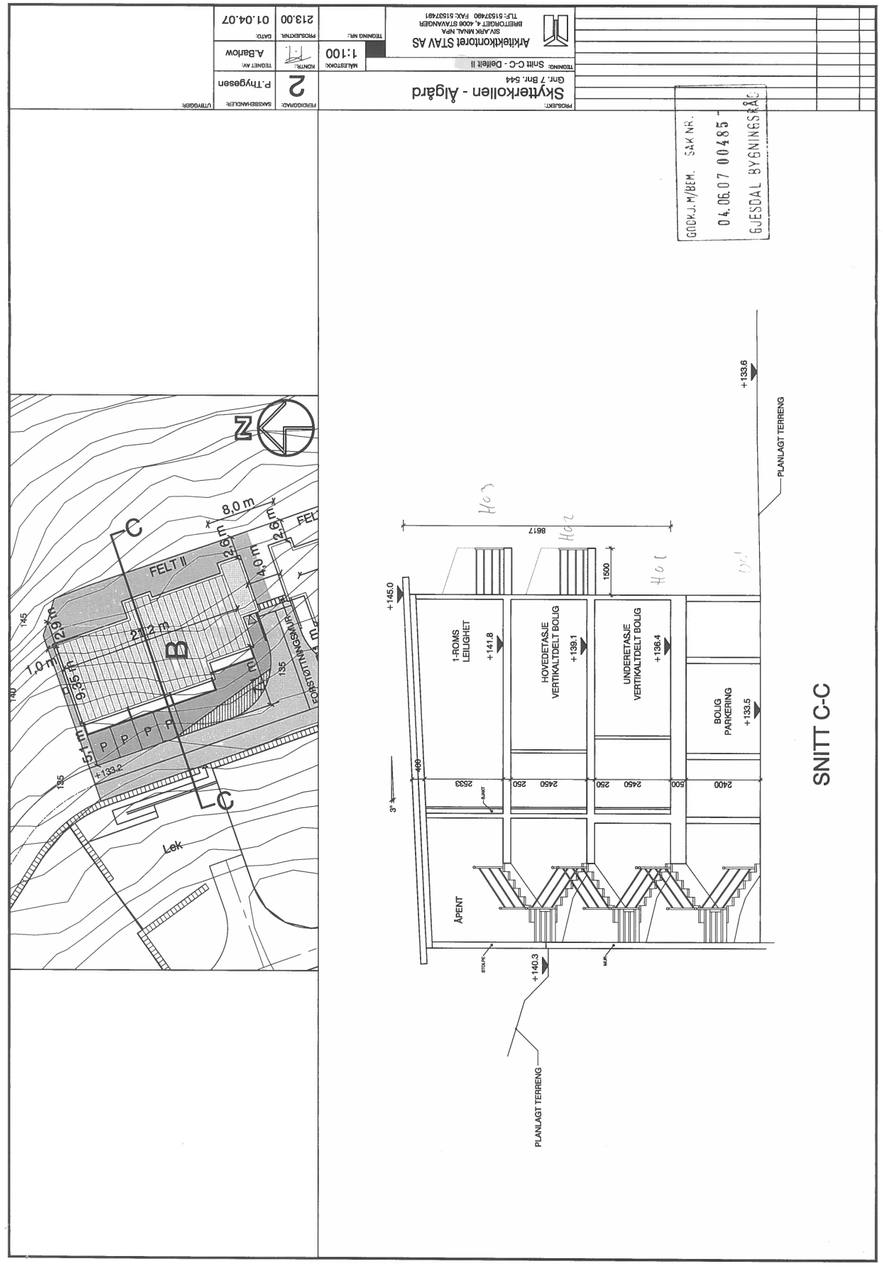
FASADE SØR-VEST - Hustype B
Deltøft II
GNR.,7 BNR.,544
Skytterkollen - Ålgård
Fasader - Deltøft II
1:100
A.Barrow
P.Tryggesen
2
213.00
01.04.07
Arkitektkontoret STAV AS
SKYTTERKOLLEN AS
Postboks 80
4339 Ålgård
+ 133.5
TOMTEGRENSE

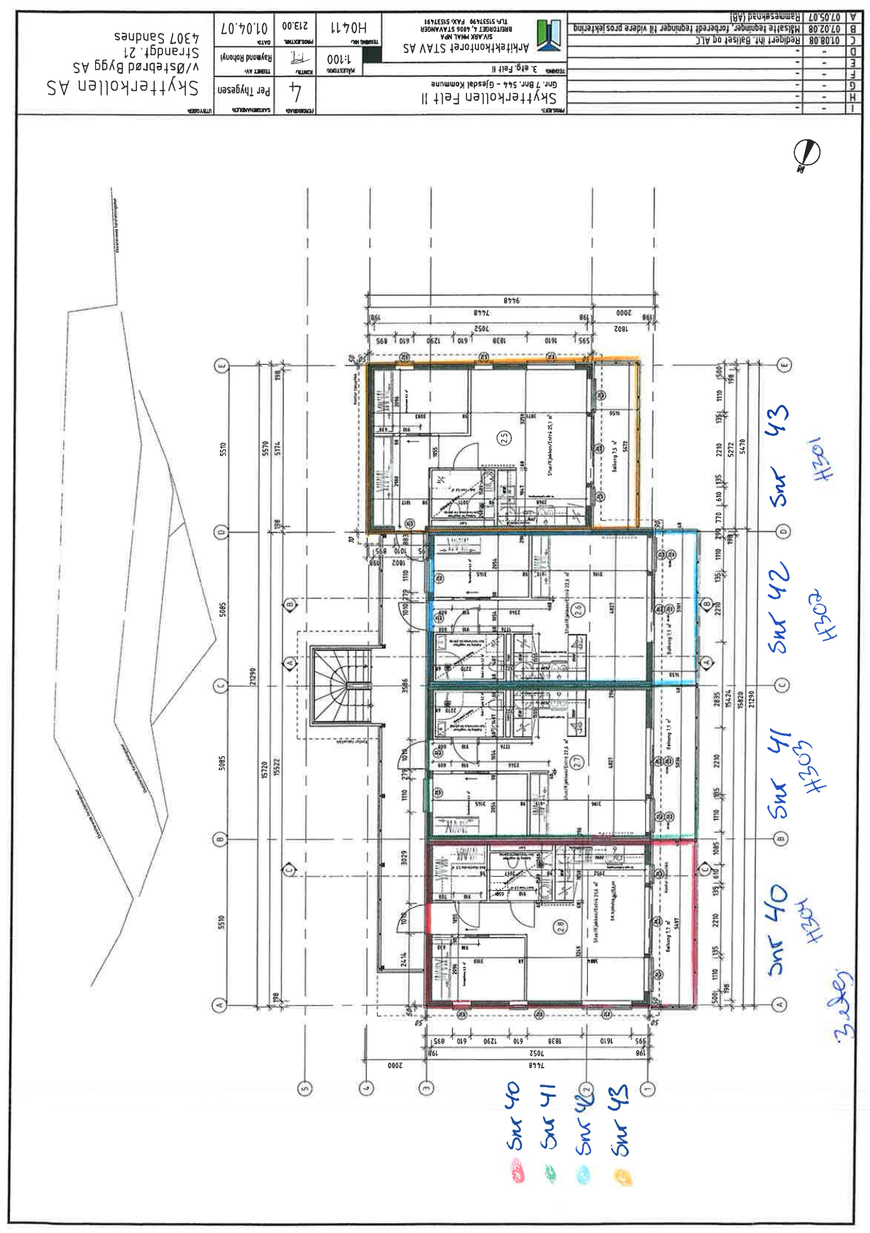
FASADE NORD-ØST - Hustype B
Deltøft II
PLANLAGT TERRENG
+ 140.3
+ 139.0
TOMTEGRENSE
MUR
STANDPUNKT FASADE
STANDPUNKT FASADE

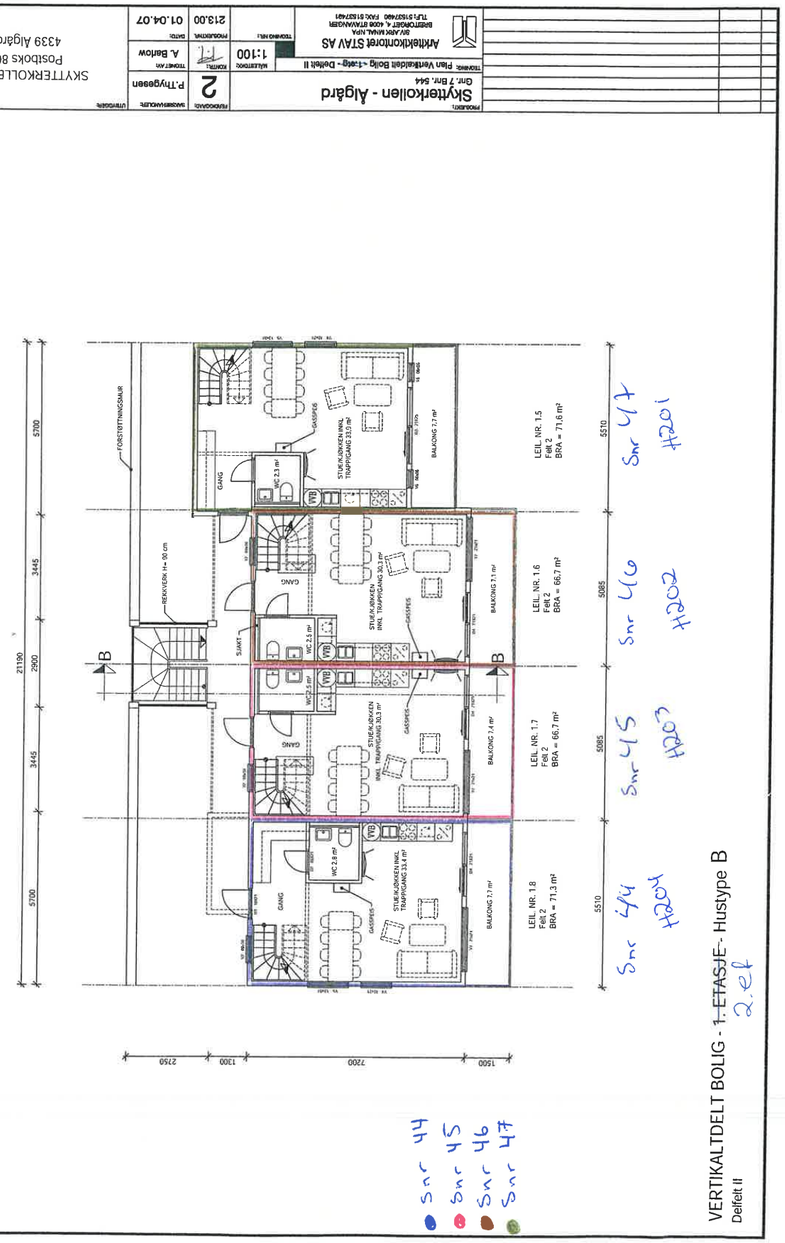
FASADE NORD-VEST - Hustype B
Deltøft II
GNR.,7 BNR.,544
Skytterkollen - Ålgård
Fasader - Deltøft II
1:100
A.Barrow
P.Tryggesen
2
213.00
01.04.07
Arkitektkontoret STAV AS
SKYTTERKOLLEN AS
Postboks 80
4339 Ålgård
+ 133.5
+ 133.2
VEG
QUESTRAVARING
FORSTØTTNINGSMUR
EKSISTERENDE TERRENG
PLANLAGT TERRENG
+ 138.8
GLASS
TOMTEGRENSE

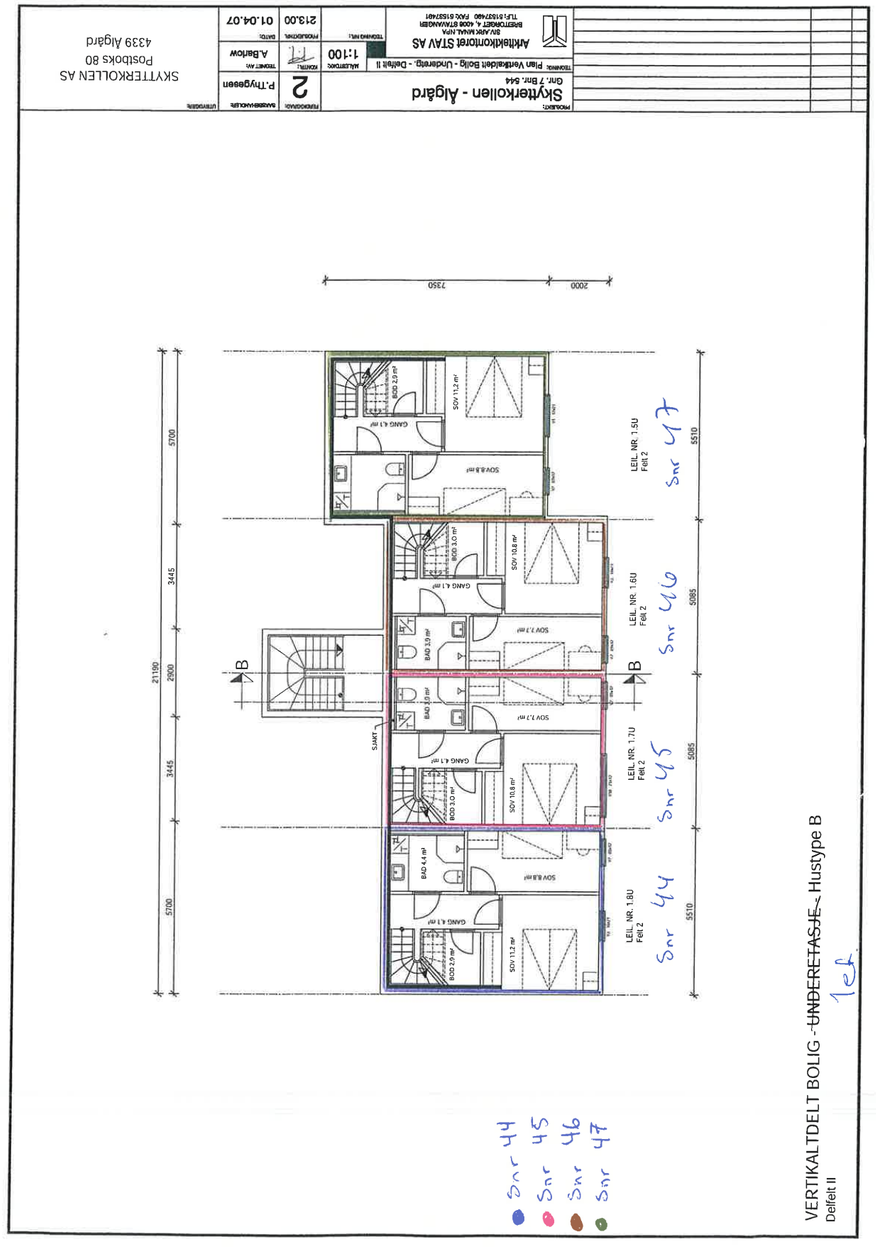
FASADE SØR-ØST - Hustype B
Deltøft II
FORSTØTTNINGSMUR
+ 133.5
+ 134.1
VEG
PLANLAGT TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG
FORSTØTTNINGSMUR
+ 138.8
GLASS
TOMTEGRENSE

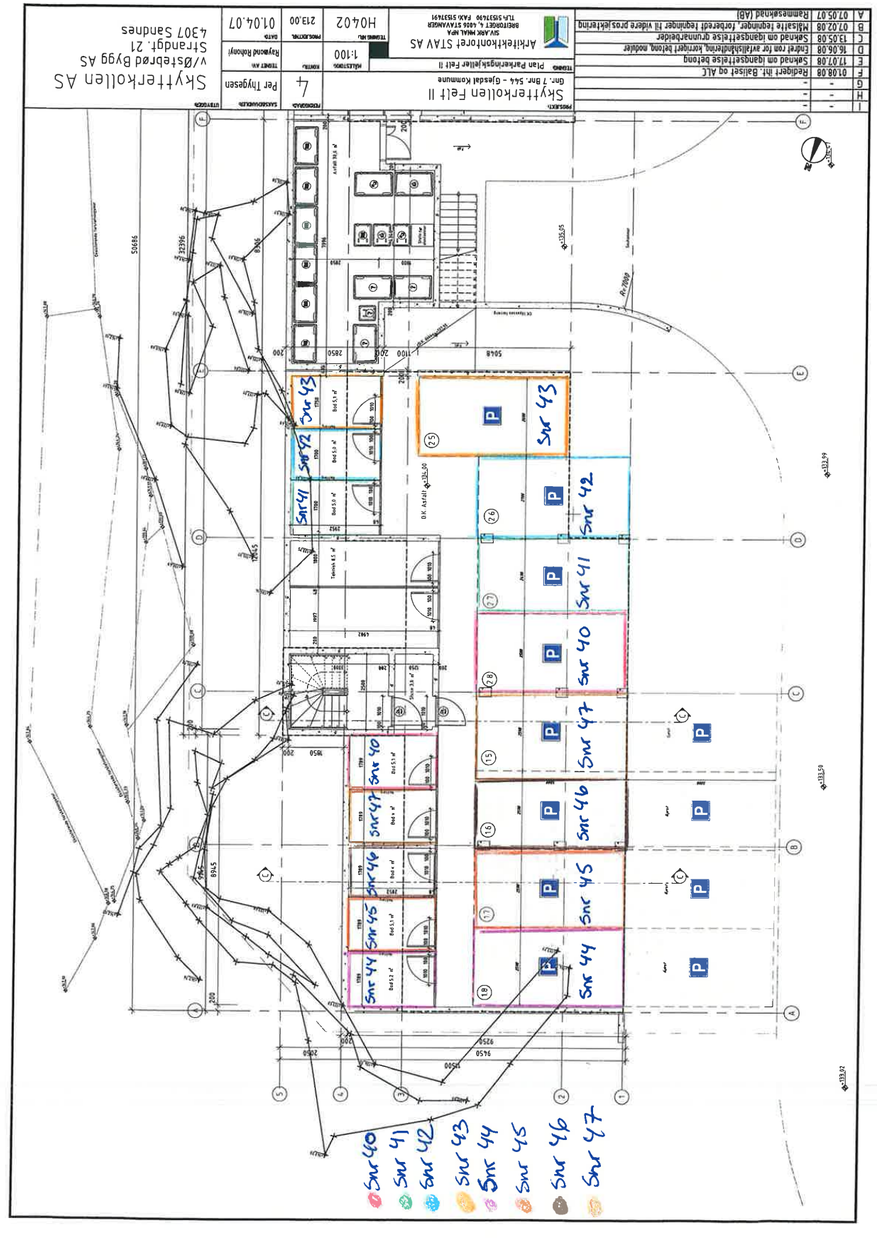

PARKERING - Hustype B
Delfelt II
SKYTTERKOLLEN AS
Postboks 80
4339 Ålgård
Skytterkollen - Ålgård
Gnr. 7 Bnr. 544
Plan Parkering - Delfelt II
Arkitektkontoret STAV AS
SNUHAMMER
FORSTØTTNINGSMUR
ADKOMSTVEG
TOMTEGRENSE
FRISIKTSONE
SØPPELROM
LEIL. NR. 1.1
LEIL. NR. 1.2
LEIL. NR. 1.3
LEIL. NR. 1.4
LEIL. NR. 1.5
LEIL. NR. 1.6
LEIL. NR. 1.7
LEIL. NR. 1.8
LEIL. NR. 2.5
LEIL. NR. 2.6
LEIL. NR. 2.7
LEIL. NR. 2.8
GJESTE 1
GJESTE 2
GJESTE 3
GJESTE 4
B
1.0 m


Skytterkollen - Ålgård
Gnr. 7 Bnr. 544
Snitt C-C - Delfelt II
Arkitektkontoret STAV AS
FELT II
B
C
8,0 m
PLANLAGT TERRENG
SNITT C-C
1-ROMS LEILIGHET
HOVEDETASJE VERTIKALTDELT BOLIG
UNDERETASJE VERTIKALTDELT BOLIG
BOLIG PARKERING
ÅPENT
Lek


Snr 40
Snr 41
Snr 42
Snr 43
H201
H202
H203
H204
3. etg
Skyttterkollen Felt II
Gnr. 7 Bnr. 544 - 3 leilighet Kommune
3. etg Felt II
Afkitektkontoret STAV AS
Per Thygesen
Skyttterkollen AS
v/Østerbrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes
H04 11
1:100
213.00
01.04.07


Snr 44
Snr 45
Snr 46
Snr 47
H201
H202
H203
H204
2. etg
VERTIKALTDELT BOLIG - 1. ETASJE - Hustype B
Delfelt II
Skyttterkollen - Ålgård
Gnr. 7 Bnr. 544
Afkitektkontoret STAV AS
1:100
213.00
01.04.07
SKYTTERKOLLEN AS
Postboks 80
4339 Ålgård


Skyttarkollen - Ålgård
Gnr. 7 Bnr. 544
Plan Vertikaldelt Bolig - Underetg. - Delfelt II
Arkitektkontoret STAV AS
P.Tryggesen
A.Barlow
1:100
2
213.00
01.04.07
SKYTTERKOLLEN AS
Postboks 80
4339 Ålgård
2000
1350
5700
3445
2900
21190
5510
5085
LEIL. NR. 1.5U Felt 2
LEIL. NR. 1.6U Felt 2
LEIL. NR. 1.7U Felt 2
LEIL. NR. 1.8U Felt 2
SOV 11.2 m²
SOV 10.8 m²
SOV 7.7 m²
SOV 8.8 m²
BAD 3.0 m²
BAD 3.9 m²
BAD 4.1 m²
GANG 4.1 m²
GANG 2.5 m²
SJAKT
B
Snr 47
Snr 46
Snr 45
Snr 44
VERTIKALTDELT BOLIG - ~~UNDERETASJE~~ - Hustype B
Delfelt II
Ref.
Snr 44
Snr 45
Snr 46
Snr 47


Skyttarkollen Felt II
Gnr. 7 Bnr. 544 - Øvrebø kommune
Plan Parkeringsplass Felt II
Arkitektkontoret STAV AS
H04.02
1:100
213.00
01.04.07
Per Tryggesen
Skyttarkollen AS
v/Østerbrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes
Snr 40
Snr 41
Snr 42
Snr 43
Snr 44
Snr 45
Snr 46
Snr 47

Returneres etter tinglysing til

Tinglyst 13 oktober 2008
Dagbokenr. 827298/08

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

T.NR. 32/2008
P.NR. 29/18

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1122	GJESDAL	7	743		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
[redacted]	ODD SIGMUND ÄLGÅRD	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	56	B	13	B	55	B	25	B	43	B	37	B	66	B	49			
2	B	56	B	14	B	84	B	26	B	60	B	38	B	66	B	50			
3	B	56	B	15	B	86	B	27	B	38	B	39	B	71	B	51			
4	B	56	B	16	B	85	B	28	B	60	B	40	B	40	B	52			
5	B	55	B	17	B	43	B	29	B	60	BG	41	B	33	B	53			
6	B	83	B	18	B	43	B	30	B	38	BG	42	B	33	B	54			
7	B	83	B	19	B	49	B	31	B	60	BG	43	B	36	B	55			
8	B	83	B	20	B	49	B	32	B	36	B	44	B	71	B	56			
9	B	83	B	21	B	49	BG	33	B	33	B	45	B	66	B	57			
10	B	83	B	22	B	49	BG	34	B	33	B	46	B	66	B	58			
11	B	55	B	23	B	45	B	35	B	36	B	47	B	71	B	59			
12	B	56	B	24	B	38	B	36	B	71	B	48				60			

Sum tellere: 2667 = nevner: 2667

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Pointer Eiendomsinvestor AS samtykker til seksjonering.
Tønsberg 10.03.08.
Lene Maslø Hansen
LENE MASLØ HANSEN
EIENDOMSMEGLER MNEF

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

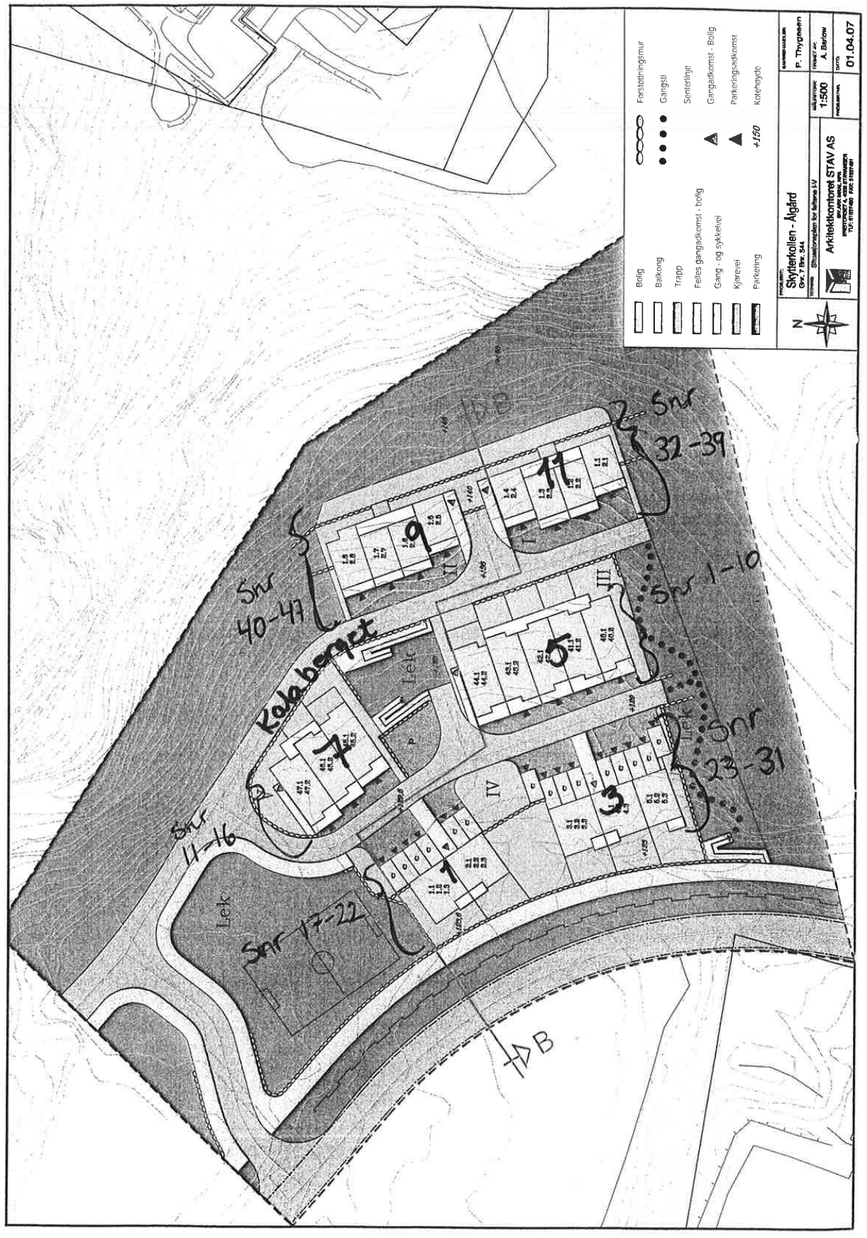
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Tønsberg 10/3-08	HELGE JOHNSEN	



Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

Doknr: 827298 Tinglyst: 13.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1122	GJESDAL	7	743		

2. Hjemmelshaver(e)

	Navn	Ideell andel [3]
	ODD SIGMUND ÅLGÅRD	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	56	B	13	B	55	B	25	B	43	B	37	B	66	B	49			
2	B	56	B	14	B	84	B	26	B	60	B	38	B	66	B	50			
3	B	56	B	15	B	36	B	27	B	38	B	39	B	71	B	51			
4	B	56	B	16	B	85	B	28	B	60	B	40	B	40	B	52			
5	B	55	B	17	B	43	B	29	B	60	BG	41	B	33	B	53			
6	B	33	B	18	B	43	B	30	B	38	BG	42	B	33	B	54			
7	B	83	B	19	B	49	B	31	B	60	BG	43	B	36	B	55			
8	B	83	B	20	B	49	B	32	B	36	B	44	B	71	B	56			
9	B	83	B	21	B	49	BG	33	B	33	B	45	B	66	B	57			
10	B	83	B	22	B	49	BG	34	B	33	B	46	B	66	B	58			
11	B	55	B	23	B	45	B	35	B	36	B	47	B	71	B	59			
12	B	56	B	24	B	38	B	36	B	71	B	48				60			

Sum tellere: 2667 = nevner: 2667

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Pointer Eiendomsinvestor AS samtykker til seksjonering

Tønsberg 10.10.08

SLØ HANSEN
ENDOMSMEGLER MNEF

Lene Mosløp Hansen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene bebyggelsens eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Tønsberg [illegible]	[illegible]	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [7]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
7	743		

Gjesdal kommune

Dato	Stempel og underskrift
19.09.08	GJESDAL KOMMUNE Tjenesteområde Teknisk Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD Org.nr. 964 978 573 Gerd Kann Espedal

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved måleбrevkart med tinglysingsgjenpart.

DnB NOR

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Vår ref.: 70206025 Deres ref: Dato: 20. august 2008

SAMTYKKE TIL TINGLYSING I GNR. 7, BNR. 743 I GJESDAL KOMMUNE

Det gis med dette samtykke til tinglysing av seksjonering av eiendommen gnr 7 bnr 743 i Gjesdal Kommune.

Vedlagt følger fullmakt og firmaattest på vegne av DnB NOR Eiendom AS.

Med vennlig hilsen
for DnB NOR Meglerservice AS

Jorun Karlsen
Oppgjørsmedarbeider

Direkte telefon: 24 04 58 88

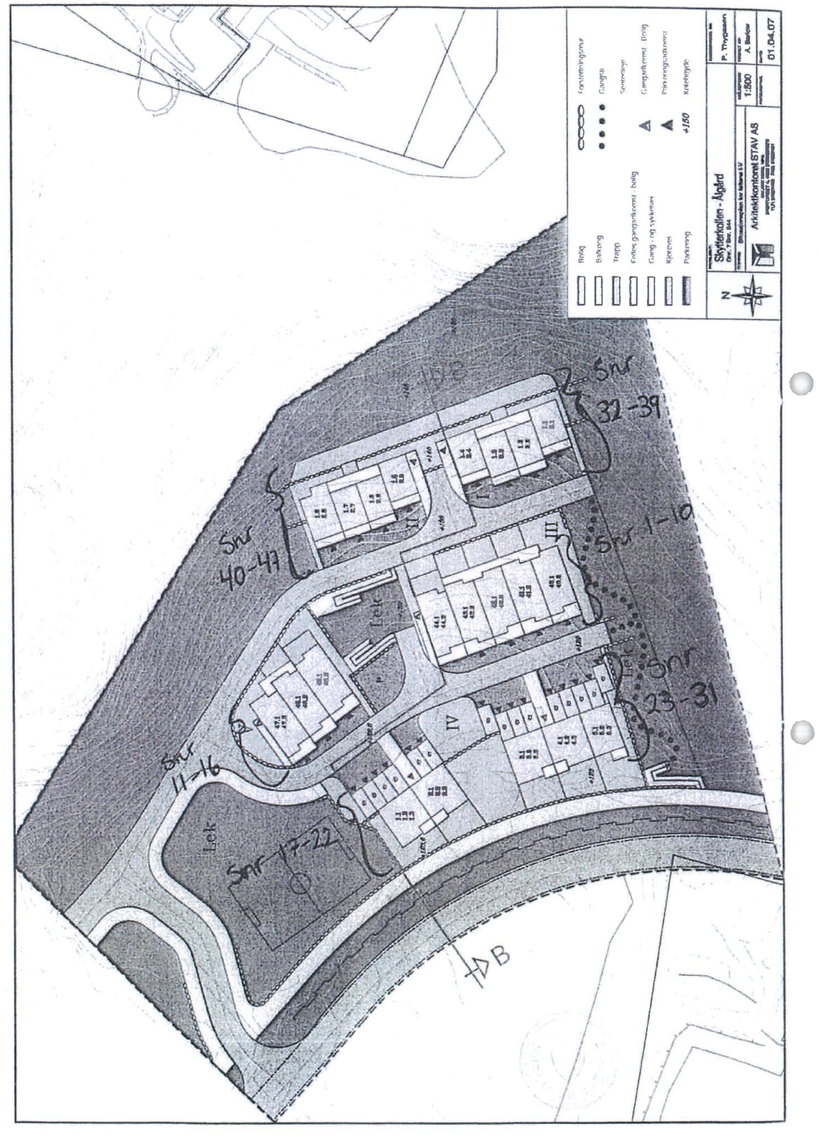
Vedlegg

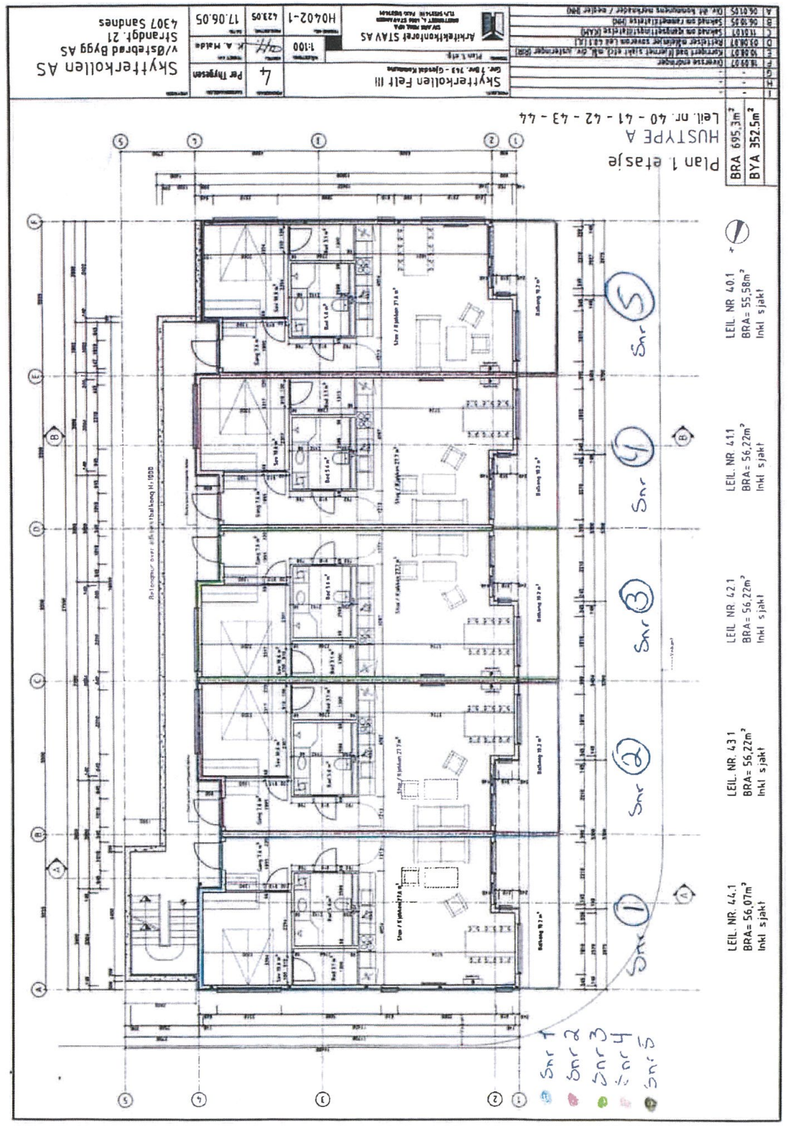
PÅ VEGNE AV DnB NOR EIENDOM SAMTYKKER VI I TINGLYSING AV VEDLAGTE DOKUMENTER NEVNT I DETTE BREV

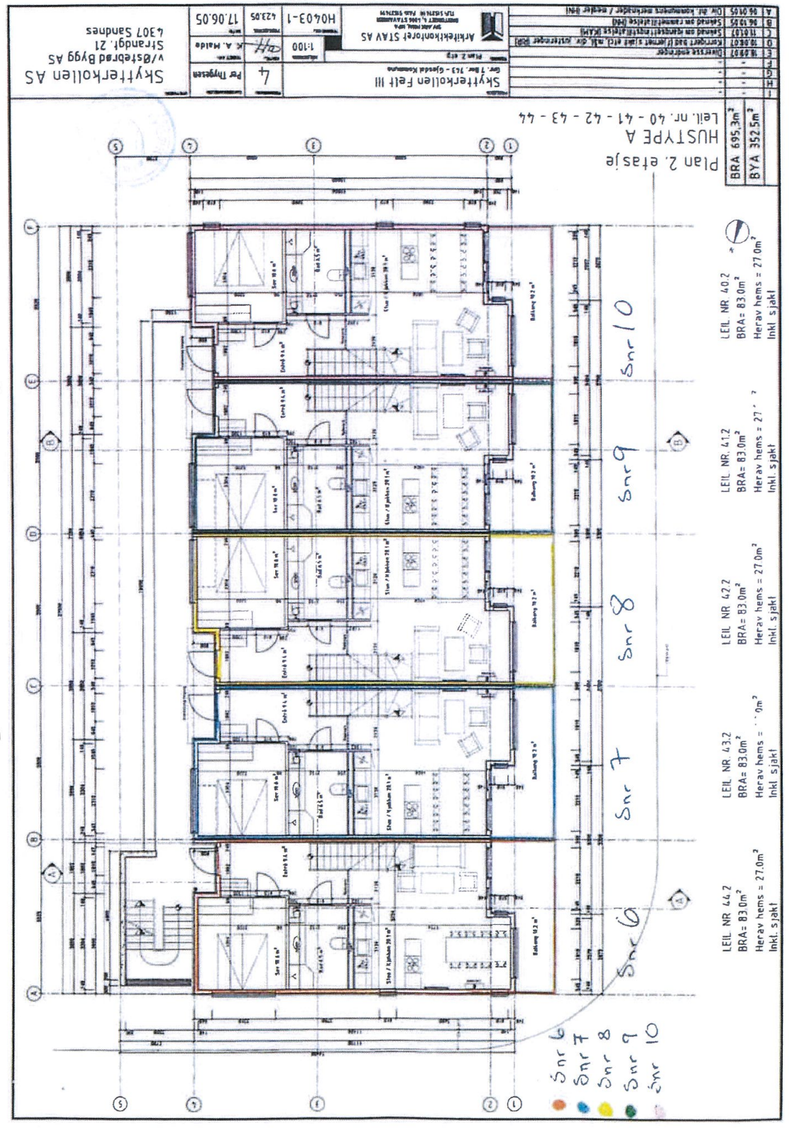
Sted/dato: Oslo, 20 August 2008

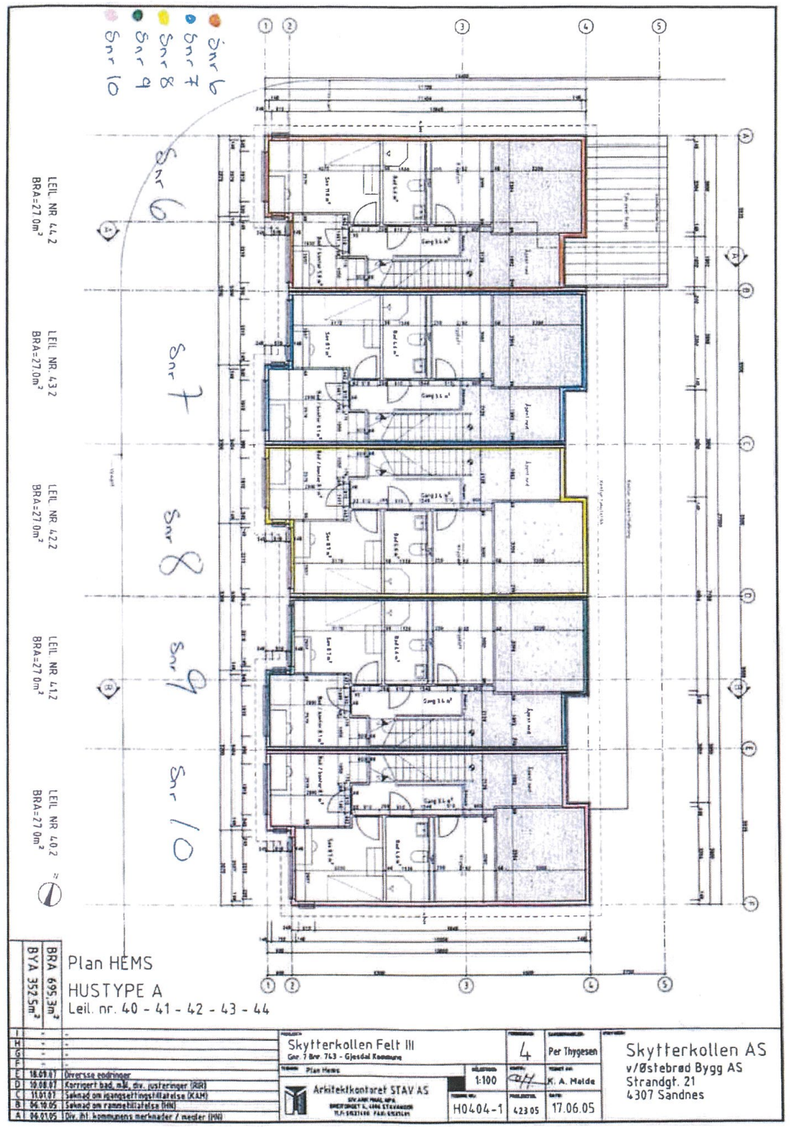
signatur

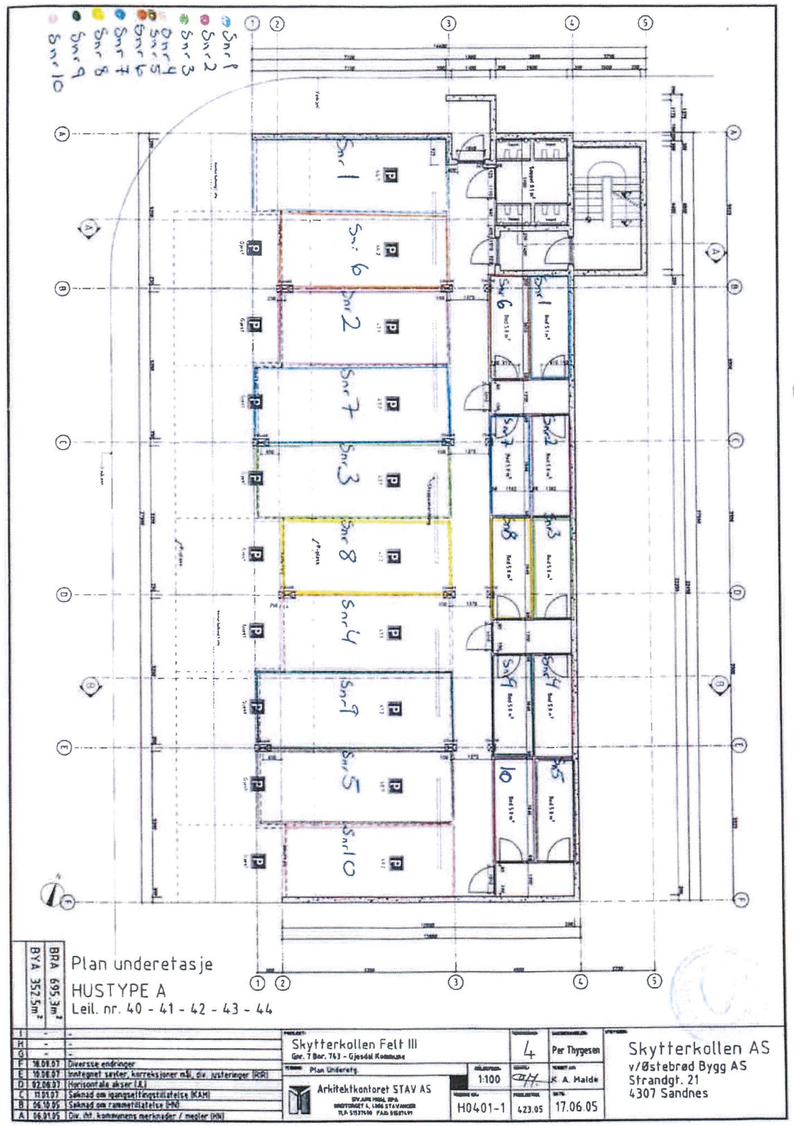
DnB NOR Meglerservice AS, Postadresse 0021 Oslo Besøksadresse Kirkegt. 21, Oslo
Telefon 03000 Telefaks DnB NOR Eiendom 22 00 88 65 / 22 00 88 66 Prosjekt 22 00 88 64
Foretaksregisteret: NO 979 462 433 MVA www.dnbnor.no

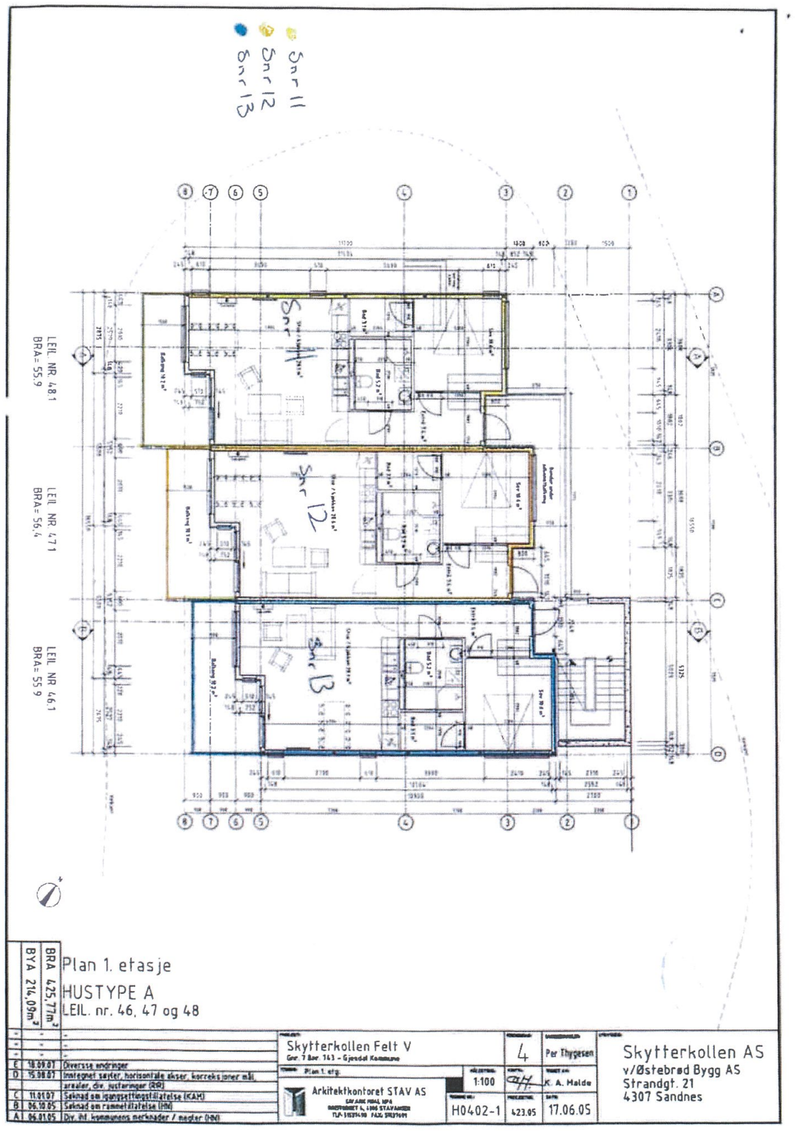



Plan 1. etasje
HUSTYPE A
Leil. nr. 40 - 41 - 42 - 43 - 44
BRA 695,3m²
BYA 352,5m²
Skytterkollen Felt III
Gnr. 7 Bnr. 743 - Gjesdal Kommune
Skyttlerkollen AS
v/Ølstebrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes
Arkitektkontoret STAV AS
H0402-1
1:100
17.06.05
LEIL NR 40.1
BRA= 55,58m²
Inkl. sjakt
LEIL NR 41.1
BRA= 56,22m²
Inkl. sjakt
LEIL NR 42.1
BRA= 56,22m²
Inkl. sjakt
LEIL NR 43.1
BRA= 56,22m²
Inkl. sjakt
LEIL NR 44.1
BRA= 56,07m²
Inkl. sjakt
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5


Plan 2. etasje
HUSTYPE A
Leil. nr. 40 - 41 - 42 - 43 - 44
BRA 695,3m²
BYA 352,5m²
Skyttlerkollen Felt III
Gnr. 7 Bnr. 743 - Gjesdal Kommune
Skyttlerkollen AS
v/Ølstebrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes
Arkitektkontoret STAV AS
H0403-1
1:100
17.06.05
LEIL NR 40.2
BRA= 83,0m²
Herav hems = 27,0m²
Inkl. sjakt
LEIL NR 41.2
BRA= 83,0m²
Herav hems = 27,0m²
Inkl. sjakt
LEIL NR 42.2
BRA= 83,0m²
Herav hems = 27,0m²
Inkl. sjakt
LEIL NR 43.2
BRA= 83,0m²
Herav hems = 27,0m²
Inkl. sjakt
LEIL NR 44.2
BRA= 83,0m²
Herav hems = 27,0m²
Inkl. sjakt
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9
Snr 10


Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9
Snr 10
LEIL NR 44 2
BRA=27.0m²
LEIL NR 43 2
BRA=27.0m²
LEIL NR 42 2
BRA=27.0m²
LEIL NR 41 2
BRA=27.0m²
LEIL NR 40 2
BRA=27.0m²
Plan HEMS
HUSTYPE A
Leil. nr. 40 - 41 - 42 - 43 - 44
BRA 695.3m²
BYA 352.5m²
Skytterkollen Felt III
Gnr. 7 Bnr. 743 - Gjesdal Kommune
Arkitektkontoret STAV AS
1:100
H0404-1
4
17.06.05
Per Thygesen
K. A. Malde
Skytterkollen AS
v/Østebrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes


Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9
Snr 10
Plan underetasje
HUSTYPE A
Leil. nr. 40 - 41 - 42 - 43 - 44
BRA 695.3m²
BYA 352.5m²
Skytterkollen Felt III
Gnr. 7 Bnr. 743 - Gjesdal Kommune
Arkitektkontoret STAV AS
1:100
H0401-1
4
17.06.05
Per Thygesen
K. A. Malde
Skytterkollen AS
v/Østebrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes



Plan 1. etasje
HUSTYPE A
LEIL. nr. 46, 47 og 48

BYA 214.09m²
BRA 425.77m²

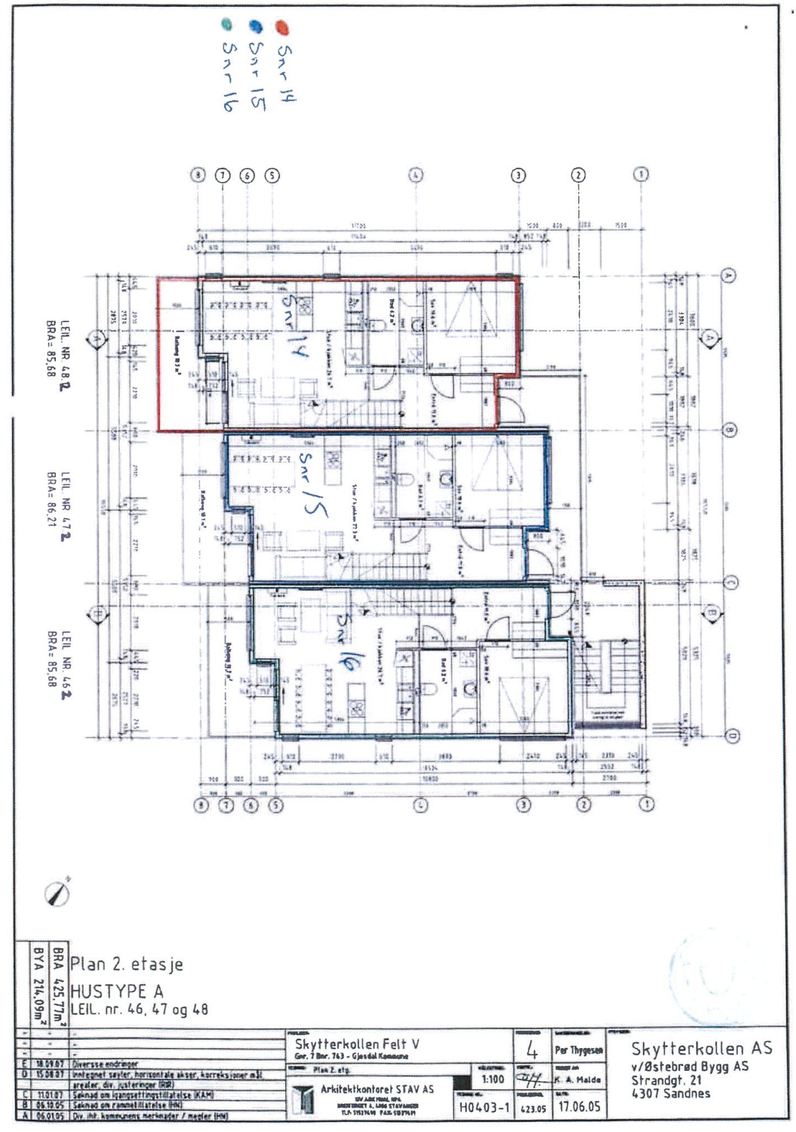
E	18.09.07	Diverse endringer
D	15.08.07	Innlegnet søyler, horisontale akser, korreksjoner mål, arealer, div. justeringer (RW)
C	11.01.07	Søknad om igangsettingstillatelse (KAM)
B	06.10.05	Søknad om rammetillatelse (HN)
A	06.01.05	Div. ihf. kommunens merknader / møter (HN)

Skytterkollen Felt V
Gnr. 7 Bnr. 743 - Gjesdal Kommune

Arkitektkontoret STAV AS
SIV.ARK. HANS. MEHL MNAL
MARKVEIEN 6, 4306 STAVANGER
TLF: 51521490 FAX: 51521491

Plan 1. etg.
1:100
H0402-1
4
423.05
Per Thygesen
K. A. Malde
17.06.05

Skytterkollen AS
v/Østebrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes



Plan 2. etasje
HUSTYPE A
LEIL. nr. 46, 47 og 48

BYA 214.09m²
BRA 425.77m²

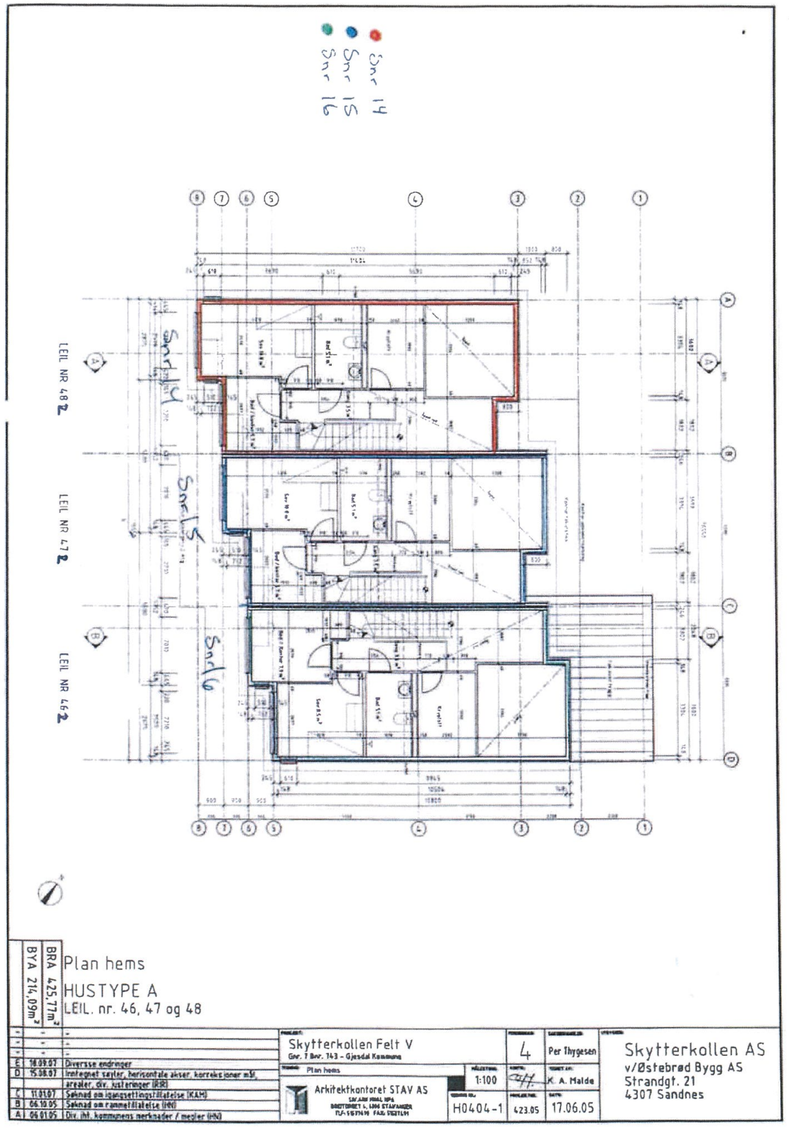
E	18.09.07	Diverse endringer
D	15.08.07	Innlegnet søyler, horisontale akser, korreksjoner mål, arealer, div. justeringer (RW)
C	11.01.07	Søknad om igangsettingstillatelse (KAM)
B	06.10.05	Søknad om rammetillatelse (HN)
A	06.01.05	Div. ihf. kommunens merknader / møter (HN)

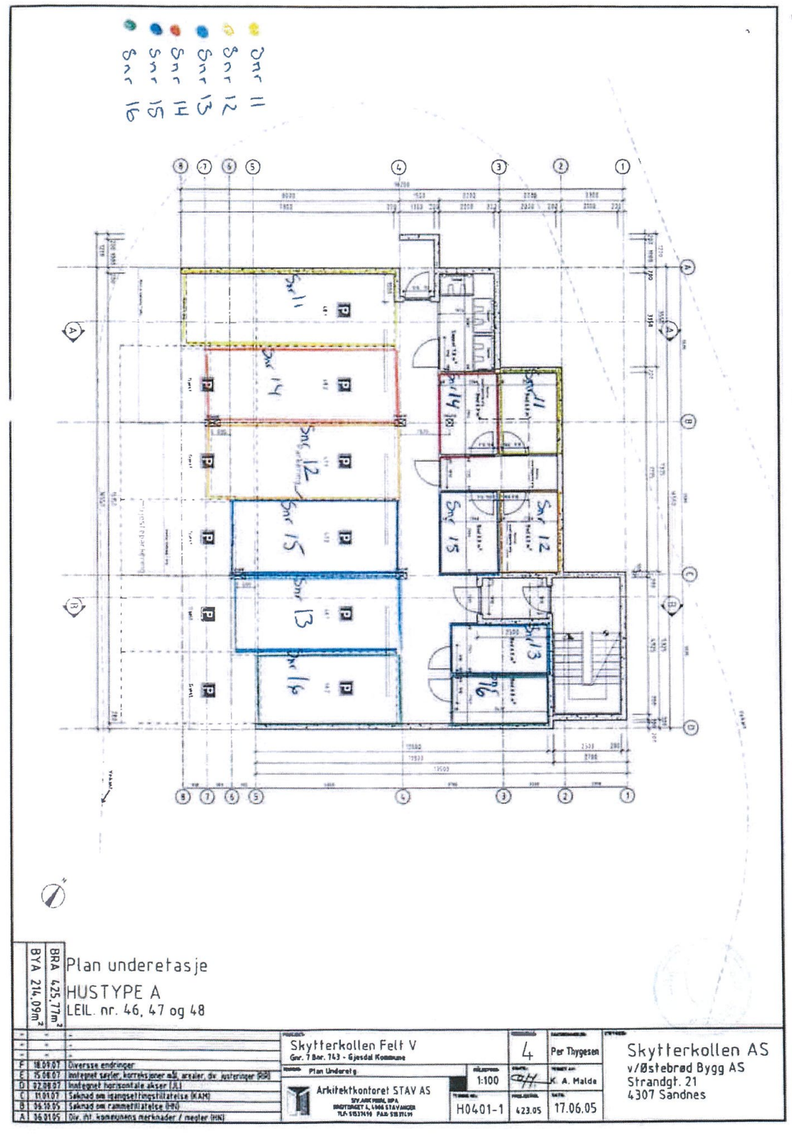
Skytterkollen Felt V
Gnr. 7 Bnr. 743 - Gjesdal Kommune

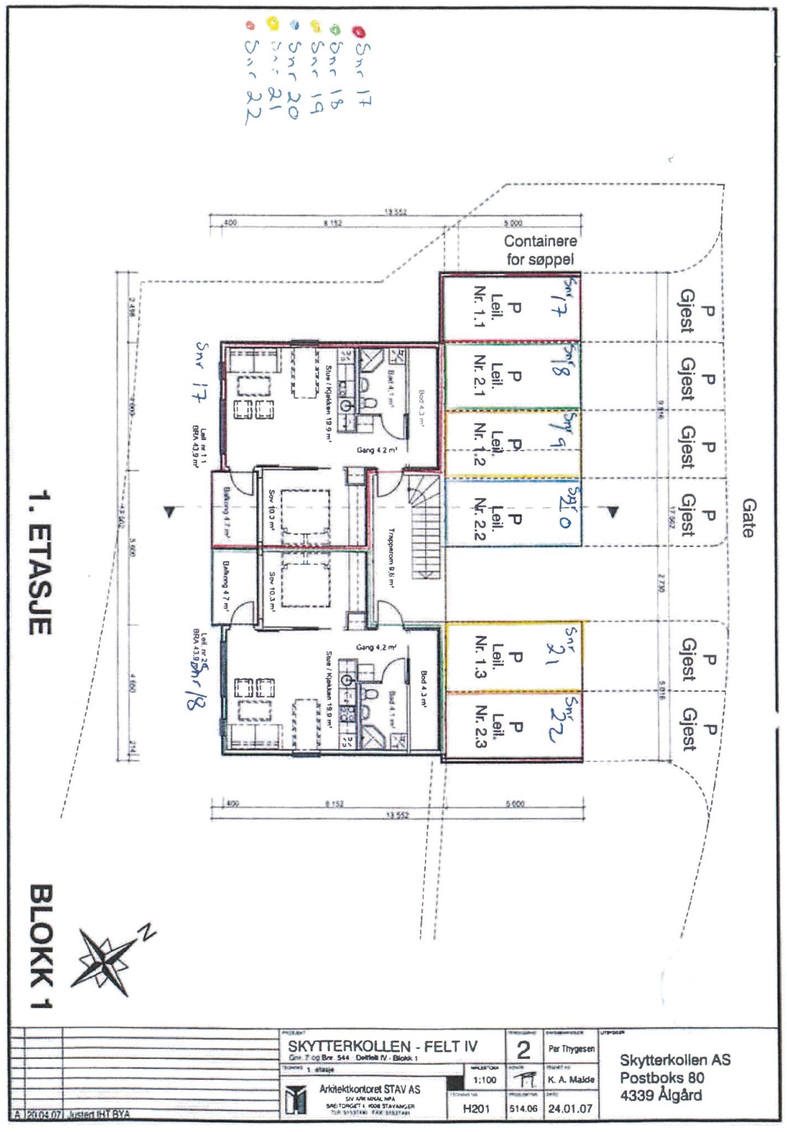
Arkitektkontoret STAV AS
SIV.ARK. HANS. MEHL MNAL
MARKVEIEN 6, 4306 STAVANGER
TLF: 51521490 FAX: 51521491

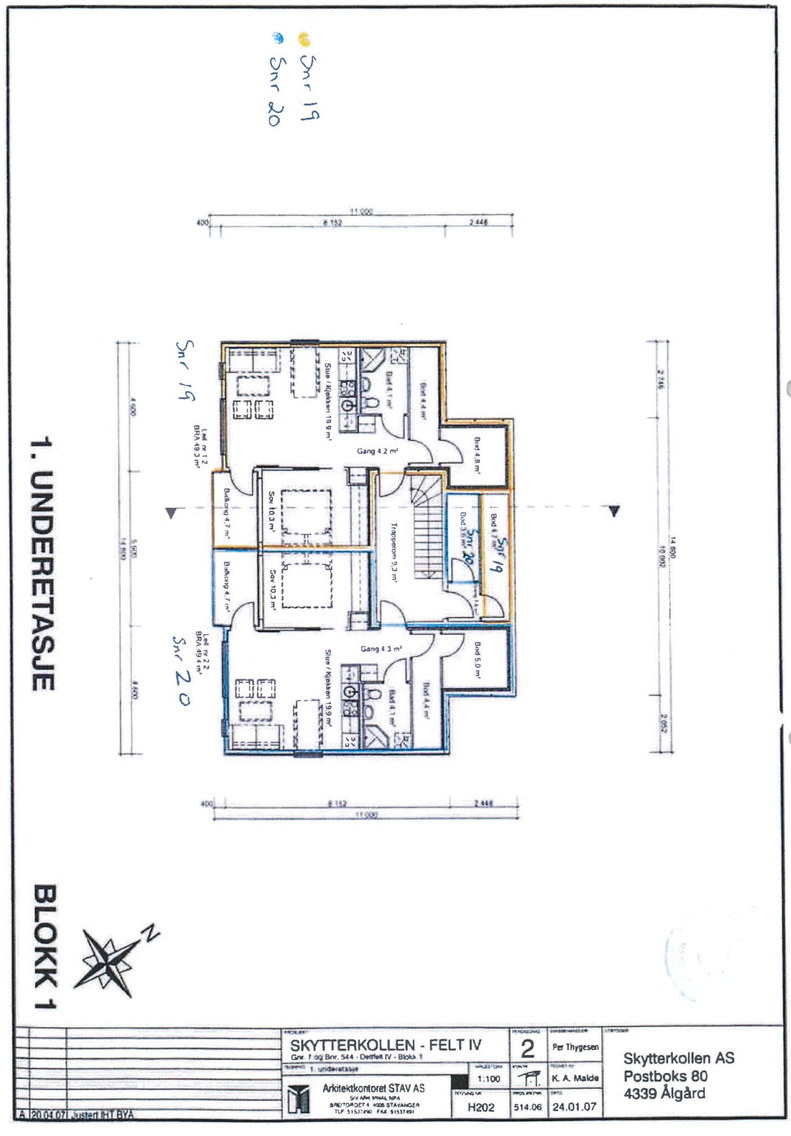
Plan 2. etg.
1:100
H0403-1
4
423.05
Per Thygesen
K. A. Malde
17.06.05

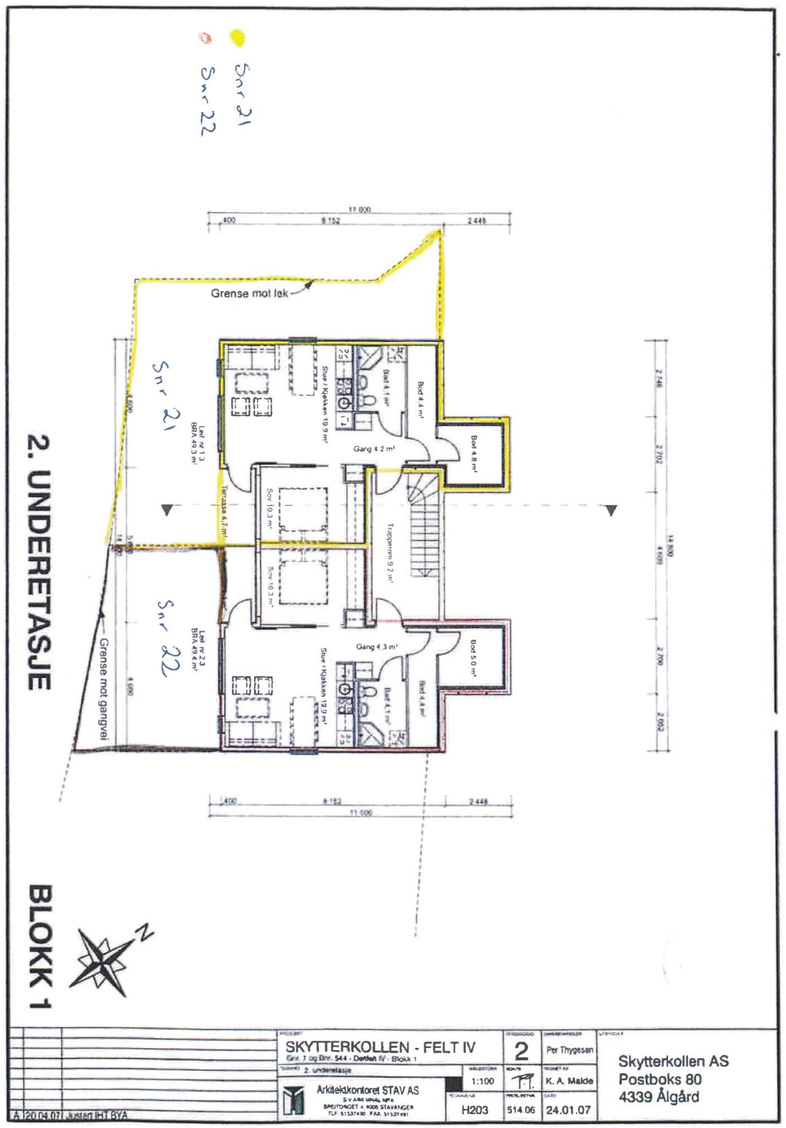
Skytterkollen AS
v/Østebrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes

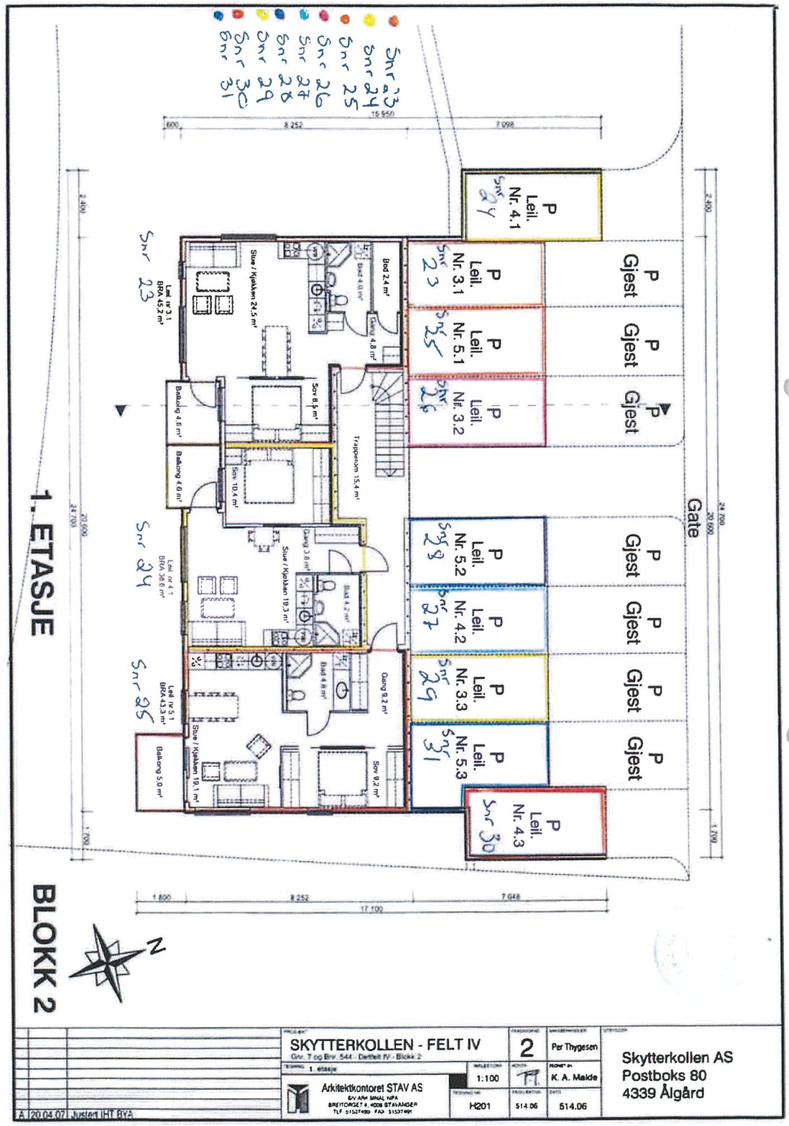

Snr 14
Snr 15
Snr 16
LEIL NR 48
LEIL NR 47
LEIL NR 46
Snr 14
Snr 15
Snr 16
Plan hems
HUSTYPE A
LEIL. nr. 46, 47 og 48
BRA 425.77m²
BYA 214.09m²
Skytterkollen Felt V
Gnr. 7 Bnr. 143 - Gjesdal Kommune
Arkitektkontoret STAV AS
H0404-1
1:100
4
Per Thygesen
K. A. Malde
17.06.05
Skytterkollen AS
v/Østebrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes

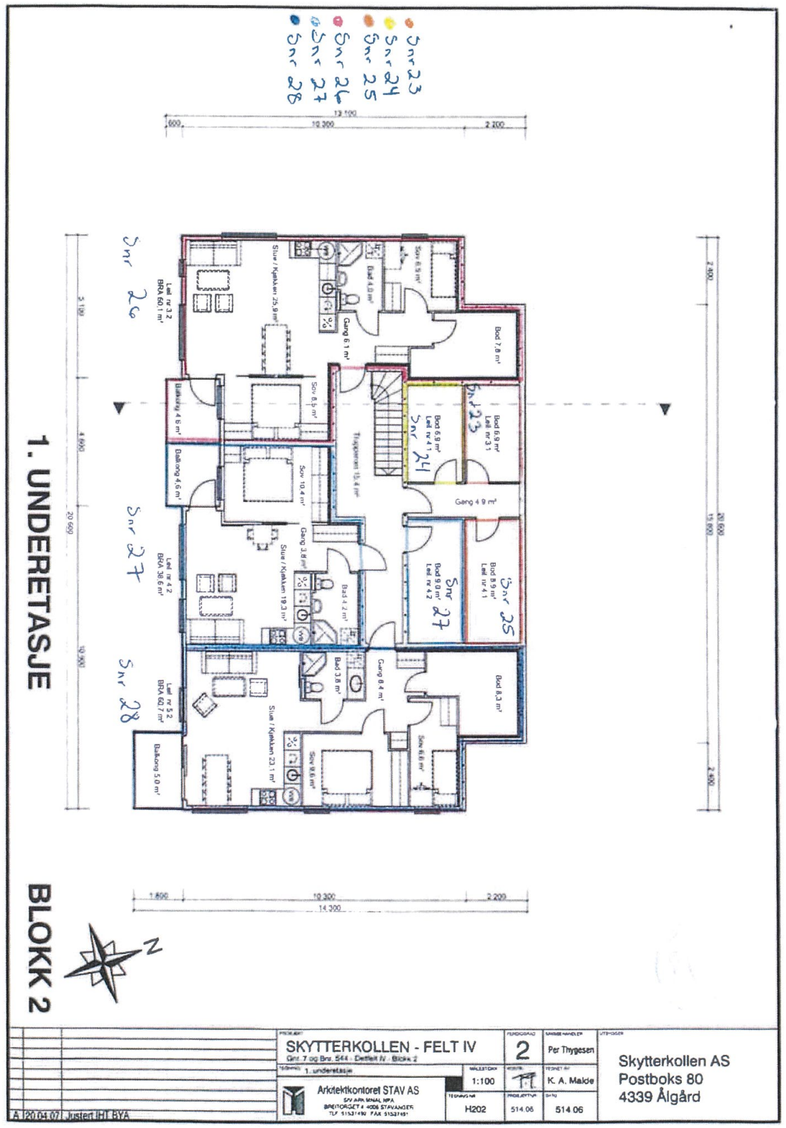

Snr 11
Snr 12
Snr 13
Snr 14
Snr 15
Snr 16
Plan underetasje
HUSTYPE A
LEIL. nr. 46, 47 og 48
BRA 425.77m²
BYA 214.09m²
Skytterkollen Felt V
Gnr. 7 Bnr. 143 - Gjesdal Kommune
Arkitektkontoret STAV AS
H0401-1
1:100
4
Per Thygesen
K. A. Malde
17.06.05
Skytterkollen AS
v/Østebrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes

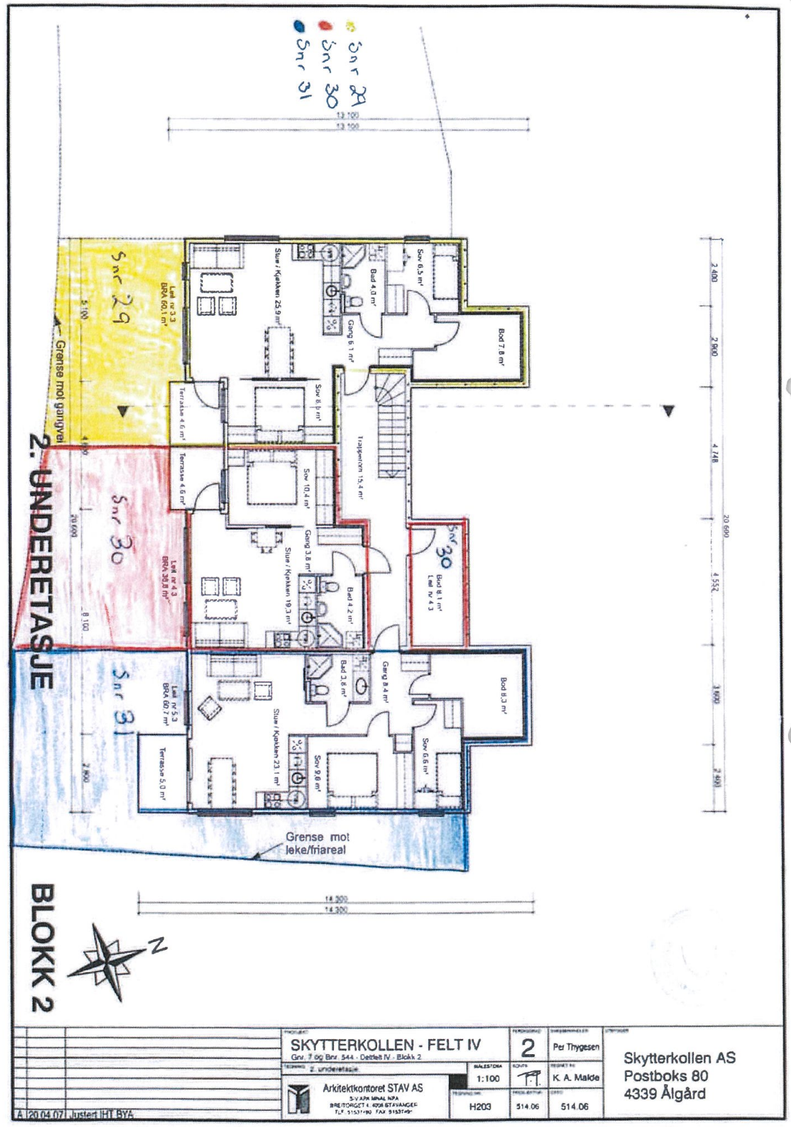

Snr 17
Snr 18
Snr 19
Snr 20
Snr 21
Snr 22
Containere for søppel
P Leil. Nr. 1.1
P Leil. Nr. 2.1
P Leil. Nr. 1.2
P Leil. Nr. 2.2
P Leil. Nr. 1.3
P Leil. Nr. 2.3
P Gjest
Gate
1. ETASJE
BLOKK 1
SKYTTERKOLLEN - FELT IV
Gnr. 7 og Bnr. 544 - Deltelt IV - Blokk 1
Arkitektkontoret STAV AS
H201
514.06
24.01.07
Per Thygesen
K. A. Malde
1:100
Skytterkollen AS
Postboks 80
4339 Ålgård
A 20.04.07 Justert IHT BYA


Snr 19
Snr 20
1. UNDERETASJE
BLOKK 1
SKYTTERKOLLEN - FELT IV
Gnr. 7 og Bnr. 544 - Deltelt IV - Blokk 1
Arkitektkontoret STAV AS
H202
514.06
24.01.07
Per Thygesen
K. A. Malde
1:100
Skytterkollen AS
Postboks 80
4339 Ålgård
A 20.04.07 Justert IHT BYA


2. UNDERETASJE
BLOKK 1
Snr 21
Snr 22
Grense mot nabo
Grense mot gangvei
Bad 4.1 m²
Bad 4.4 m²
Bad 4.8 m²
Gang 4.2 m²
Gang 4.3 m²
Trapperom 9.2 m²
Bad 5.0 m²
Bad 4.1 m²
Bad 4.8 m²
Stue / Kjøkken 19.9 m²
Stue / Kjøkken 19.3 m²
Sov 10.3 m²
Sov 10.3 m²
Leil. nr 2.3
BRA 43.4 m²
Leil. nr 2.2
BRA 43.2 m²
Terrasse 4.7 m²
11 000
400
8 152
2 448
14 600
4 600
2 700
2 092
4 000
SKYTTERKOLLEN - FELT IV
Gnr. 7 og Bnr. 544 - Dertlett IV - Blokk 1
2. underetasje
Arkitektkontoret STAV AS
SIV ARK MNAL MFA
BREITORGET 4 4006 STAVANGER
TLF 51537490 FAX 51537491
1:100
H203
514.06
24.01.07
2
Per Thygesen
K. A. Malde
Skytterkollen AS
Postboks 80
4339 Ålgård
A 20.04.07 Justert IHT BYA


1. ETASJE
BLOKK 2
Snr 23
Snr 24
Snr 25
Snr 26
Snr 27
Snr 28
Snr 29
Snr 30
Snr 31
Snr 23
Snr 24
Snr 25
Snr 26
Snr 27
Snr 28
Snr 29
Snr 30
Snr 31
P Leil. Nr. 4.1
P Leil. Nr. 3.1
P Leil. Nr. 5.1
P Leil. Nr. 3.2
P Leil. Nr. 5.2
P Leil. Nr. 4.2
P Leil. Nr. 3.3
P Leil. Nr. 5.3
P Leil. Nr. 4.3
P Gjest
Gate
Leil. nr 5.1
BRA 43.2 m²
Leil. nr 5.2
BRA 38.6 m²
Leil. nr 5.3
BRA 43.3 m²
Stue / Kjøkken 24.5 m²
Stue / Kjøkken 19.3 m²
Stue / Kjøkken 19.1 m²
Bad 2.4 m²
Bad 4.2 m²
Bad 4.8 m²
Gang 4.8 m²
Gang 3.6 m²
Gang 9.2 m²
Sov 8.5 m²
Sov 10.4 m²
Sov 9.2 m²
Trapperom 15.4 m²
Trapperom 9.2 m²
Balkong 4.6 m²
Balkong 4.6 m²
Balkong 5.0 m²
600
8 252
7 098
15 950
2 400
24 700
20 600
1 700
1 800
8 252
7 048
17 100
SKYTTERKOLLEN - FELT IV
Gnr. 7 og Bnr. 544 - Dertlett IV - Blokk 2
1. etasje
Arkitektkontoret STAV AS
SIV ARK MNAL MFA
BREITORGET 4 4006 STAVANGER
TLF 51537490 FAX 51537491
1:100
H201
514.06
514.06
2
Per Thygesen
K. A. Malde
Skytterkollen AS
Postboks 80
4339 Ålgård
A 20.04.07 Justert IHT BYA

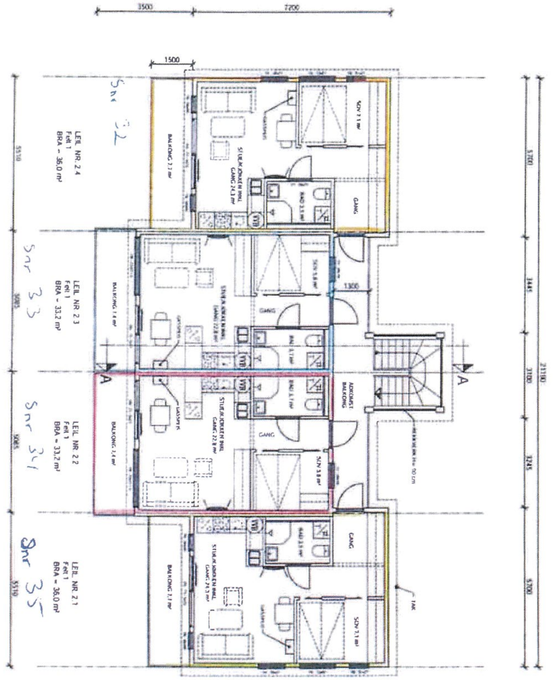

Snr 23
Snr 24
Snr 25
Snr 26
Snr 27
Snr 28
1. UNDERETASJE
BLOKK 2
Snr 26
Snr 27
Snr 28
Snr 23
Snr 24
Snr 27
Snr 25
Gang 4.9 m²
Bad 8.5 m²
Bad 7.8 m²
Bad 4.3 m²
Gang 6.1 m²
Stue/Kjøkken 25.9 m²
Bad 5.9 m²
Bad 6.0 m²
Bad 3.6 m²
Gang 3.8 m²
Stue/Kjøkken 19.3 m²
Bad 4.2 m²
Gang 6.4 m²
Bad 8.3 m²
Stue/Kjøkken 23.1 m²
Bad 3.6 m²
Bad 6.6 m²
Bad 5.0 m²
Trapperom 15.4 m²
Balkong 4.6 m²
Balkong 5.0 m²
Leil nr 2.2
BRA 60.1 m²
Leil nr 2
BRA 38.6 m²
Leil nr 5.2
BRA 60.7 m²
1 800
10 300
2 200
14 200
N
SKYTTERKOLLEN - FELT IV
Gnr. 7 og Bnr. 544 - Dettelt IV - Blokk 2
1. underetasje
Arkitektkontoret STAV AS
SIV ARK MNAL NPA
BRETOGET 4 4006 STAVANGER
TLF 51537190 FAX 51537191
H202
1:100
514.06
514 06
2
Per Thygesen
K. A. Malde
Skytterkollen AS
Postboks 80
4339 Ålgård
A 20.04.07 Justert IHT BYA


Snr 29
Snr 30
Snr 31
2. UNDERETASJE
BLOKK 2
Snr 29
Snr 30
Snr 31
Grense mot gategrunn
Grense mot leke/friareal
Gang 5.1 m²
Bad 4.0 m²
Bad 7.8 m²
Stue/Kjøkken 25.9 m²
Bad 8.1 m²
Leil nr 4.3
Gang 3.8 m²
Stue/Kjøkken 19.3 m²
Bad 4.2 m²
Gang 6.4 m²
Bad 8.3 m²
Stue/Kjøkken 23.1 m²
Bad 3.6 m²
Bad 6.6 m²
Trappenm 15.4 m²
Terrasse 4.6 m²
Terrasse 5.0 m²
Leil nr 4.3
BRA 60.1 m²
Leil nr 5.3
BRA 38.8 m²
Leil nr 5.3
BRA 60.7 m²
14 200
N
SKYTTERKOLLEN - FELT IV
Gnr. 7 og Bnr. 544 - Dettelt IV - Blokk 2
2. underetasje
Arkitektkontoret STAV AS
SIV ARK MNAL NPA
BRETOGET 4 4006 STAVANGER
TLF 51537190 FAX 51537191
H203
1:100
514.06
514.06
2
Per Thygesen
K. A. Malde
Skytterkollen AS
Postboks 80
4339 Ålgård
A 20.04.07 Justert IHT BYA

1-ROMS LEILIGHET - ~~TOPPETASJE~~ - Hustype B
Deltelt I

3.et.

Snr 32
Snr 33
Snr 34
Snr 35

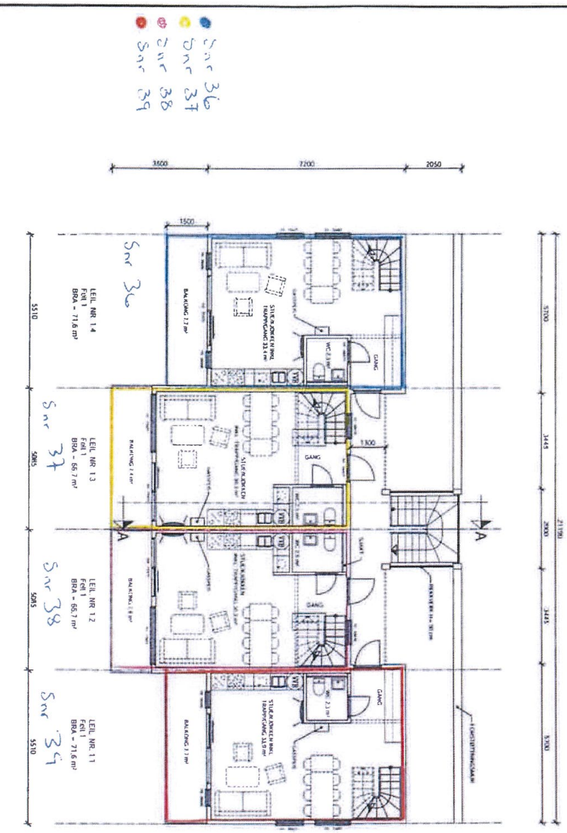


Skytterkollen - Ålgård Gnr. 7 Bnr. 544		2	P.Thygesen	SKYTTERKOLLEN AS Postboks 80 4339 Ålgård
Plan 1-Roms Leil. - Deltelt I	1:100		A.Barlow	
Arkitektkontoret STAV AS BIV.ARK MNAL NPA BREITORGET 4, 4006 STAVANGER TLF: 51857450 FAX: 51857451		213.00	01.04.07	

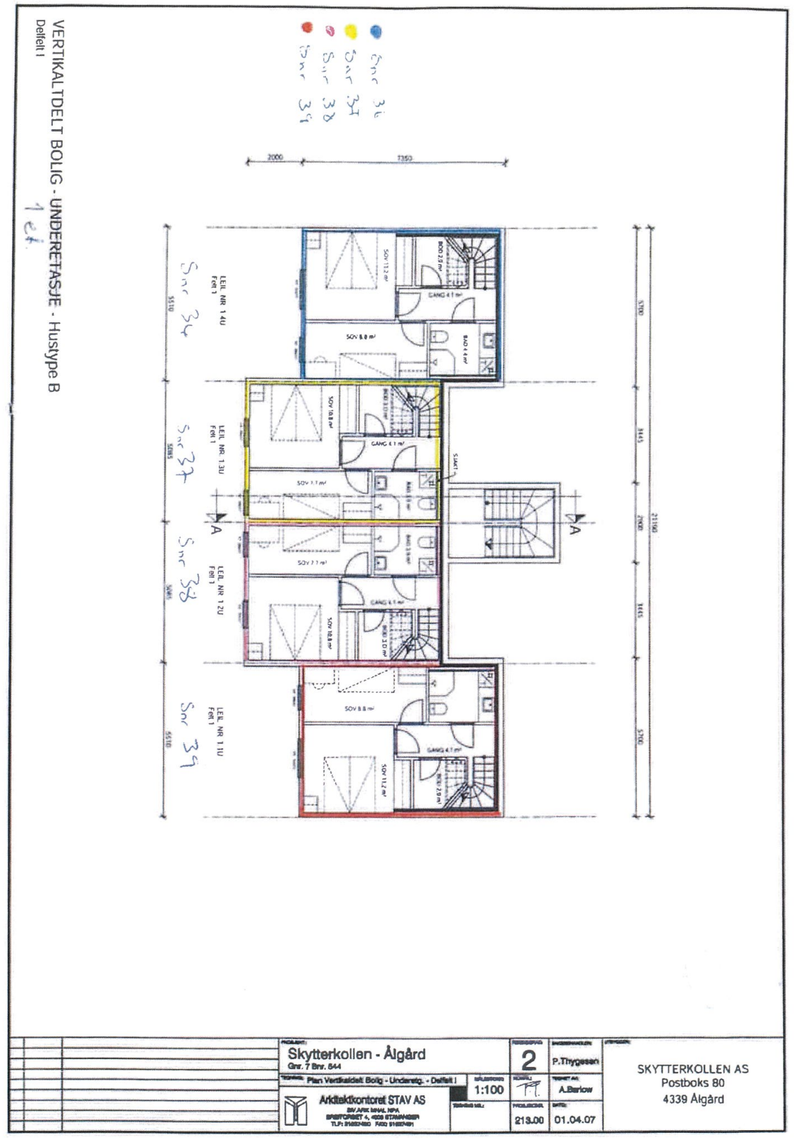
VERTIKALTDELT BOLIG - ~~1-ETASJE~~ - Hustype B
Deltelt I

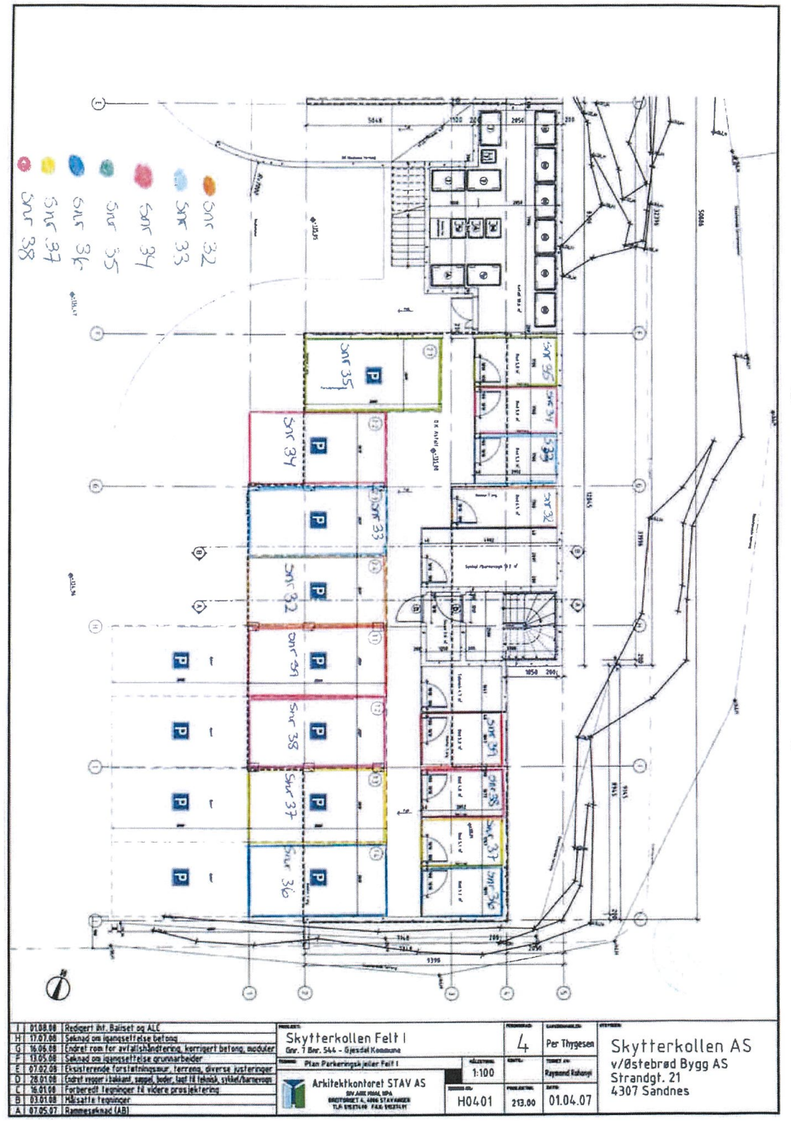
2 et

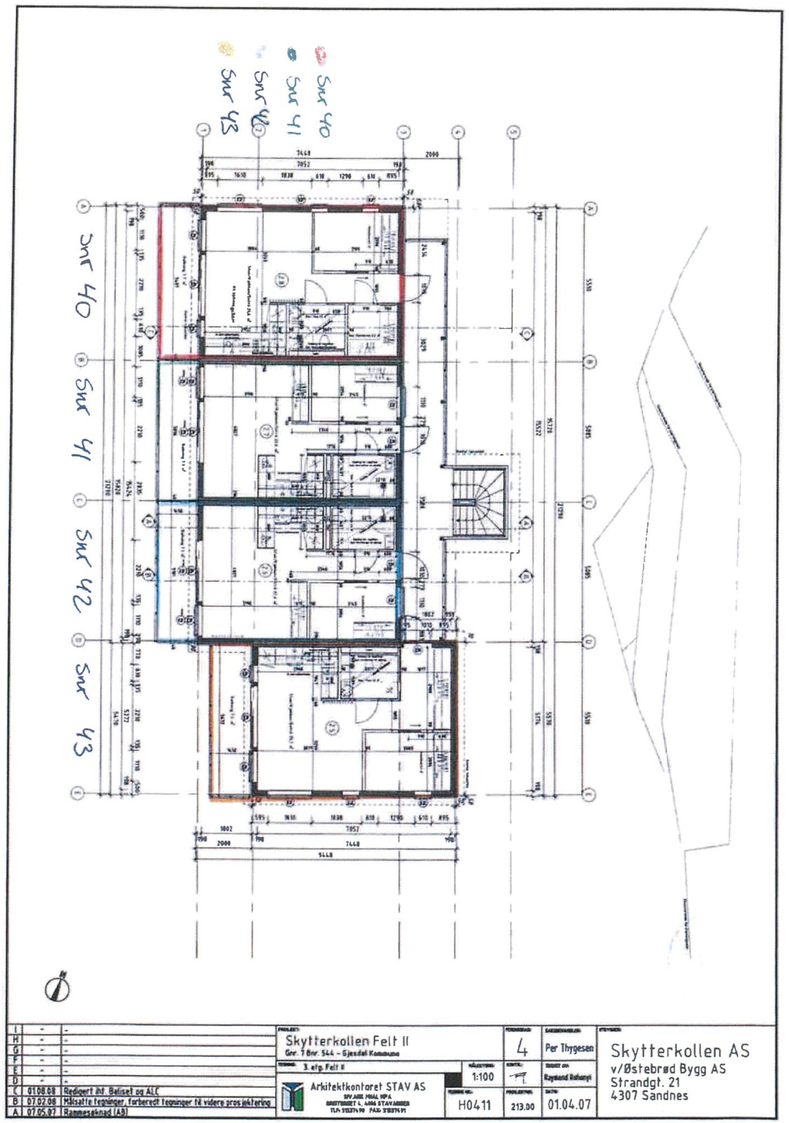
Snr 36
Snr 37
Snr 38
Snr 39

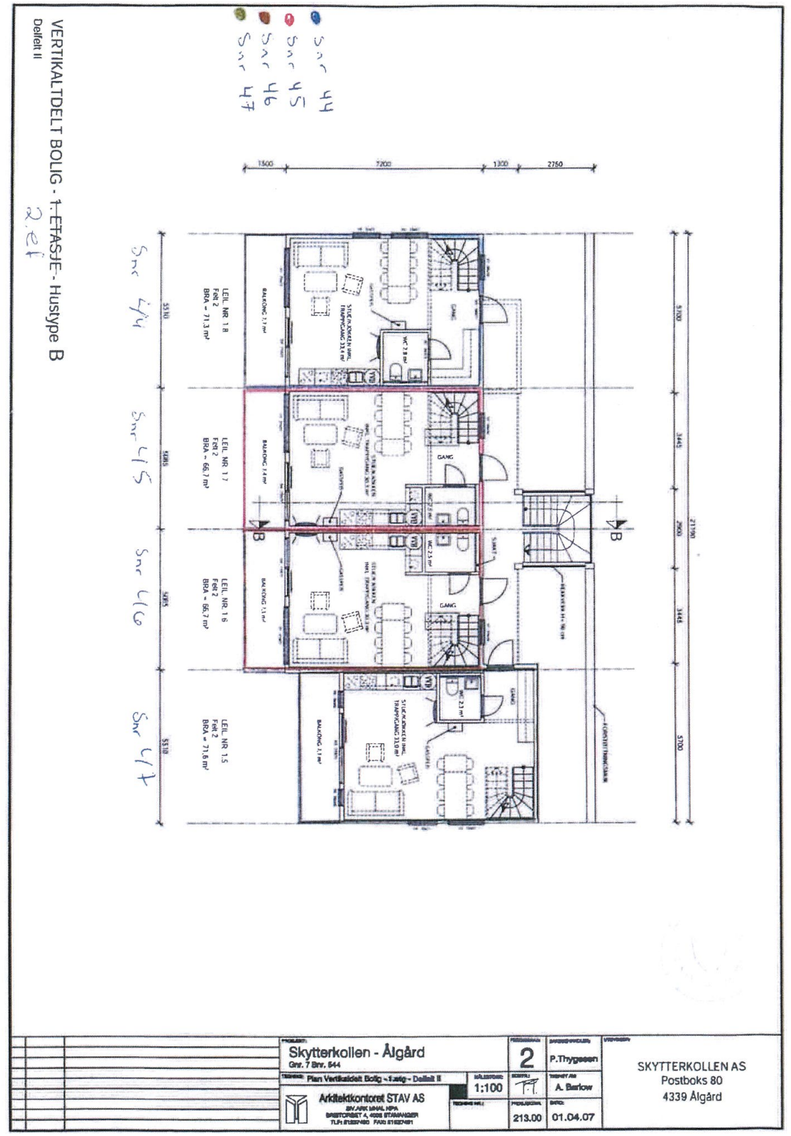


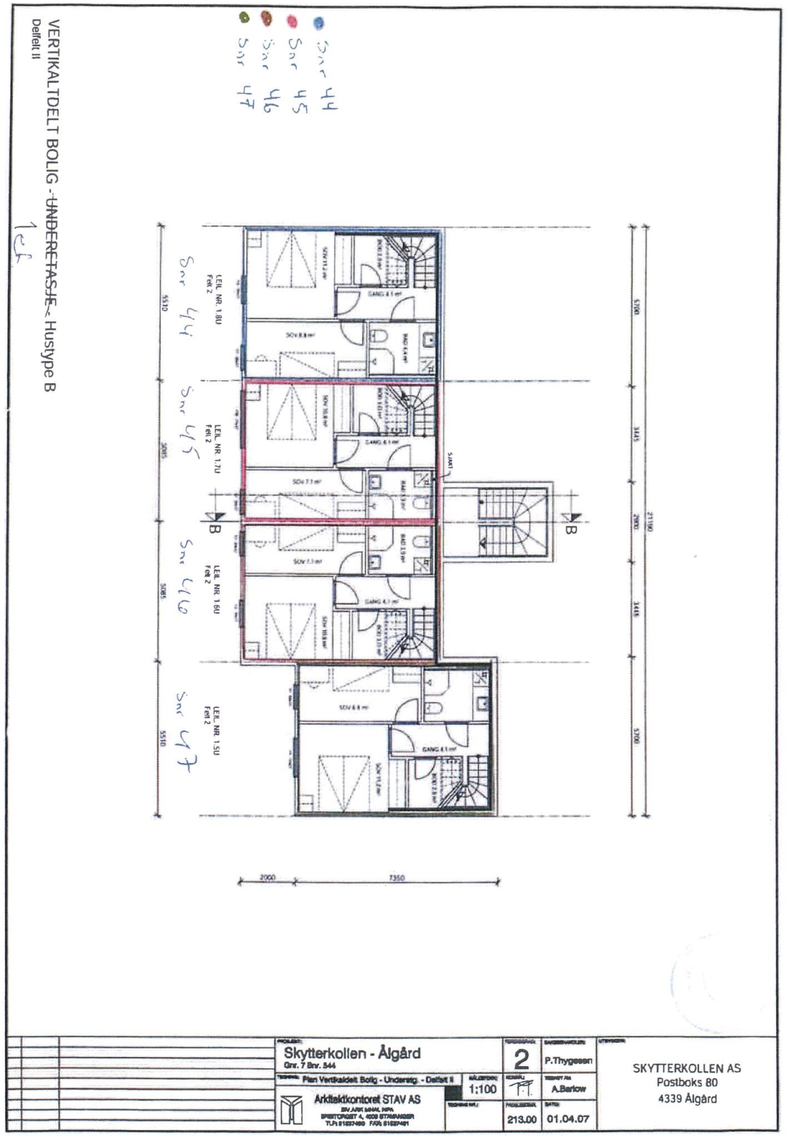
Skytterkollen - Ålgård Gnr. 7 Bnr. 544		2	P.Thygesen	SKYTTERKOLLEN AS Postboks 80 4339 Ålgård
Plan Vertikaldelt Bolig - 1 etg. - Deltelt I	1:100		A. Barlow	
Arkitektkontoret STAV AS BIV.ARK MNAL NPA BREITORGET 4, 4006 STAVANGER TLF: 51857450 FAX: 51857451		213.00	01.04.07	

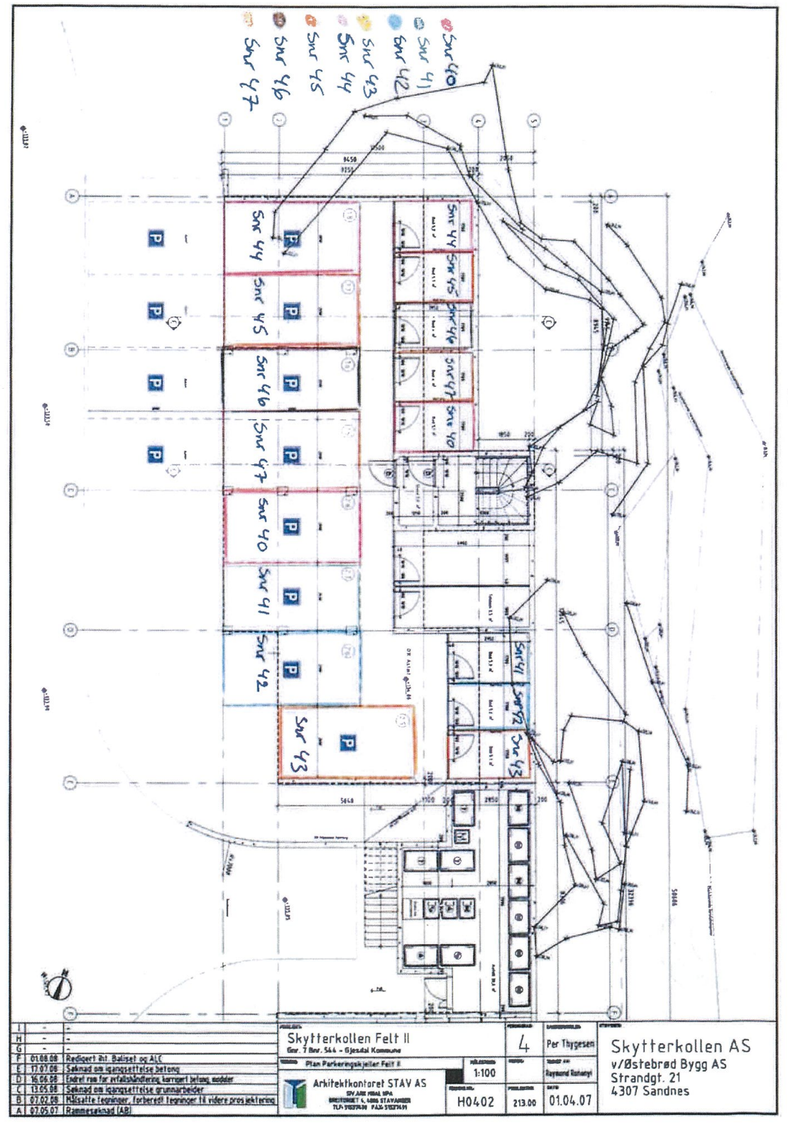

VERTIKALTDELT BOLIG - UNDERETASJE - Hustype B
Delfelt I
1 et
Snr 36
Snr 37
Snr 38
Snr 39
Snr 34
Snr 37
Snr 39
2000
7350
SOV 11.2 m²
GANG 4.1 m²
SOV 8.8 m²
SOV 10.3 m²
SOV 7.1 m²
SOV 8.8 m²
SOV 11.2 m²
5150
5295
5300
8445
21060
2900
3245
3300
A
A
Skytterkollen - Ålgård
Gnr. 7 Bnr. 544
Plan Vertikaldelt Bolig - Underetg. - Delfelt I
1:100
Arkitektkontoret STAV AS
2
P.Thygesen
A.Barlow
219.00
01.04.07
SKYTTERKOLLEN AS
Postboks 80
4339 Ålgård


Snr 32
Snr 33
Snr 34
Snr 35
Snr 36
Snr 37
Snr 38
P
1950
2900
5644
5900
9390
I 01.08.08 Redigert iht. Bailset og ALC
H 17.07.08 Søknad om igangsettelse betong
G 16.06.08 Endret rom for avfallshåndtering, korrigert betong, moduler
F 13.05.08 Søknad om igangsettelse grunnarbeider
E 07.02.08 Eksisterende forstøtningsmur, terrenq, diverse justeringer
D 28.01.08 Endret rogger i bakkant, saupel, bøler, fast fil fellesb, sykkel/barnevogn
C 16.01.08 Forberedt tegninger fø videre prosjektering
B 01.01.08 Håndsatte tegninger
A 07.05.07 Rammesøknad (AB)
Skytterkollen Felt I
Gnr. 7 Bnr. 544 - Gjesdal Kommune
Plan Parkeringsplasser Felt I
1:100
Arkitektkontoret STAV AS
H0401
4
Per Thygesen
Ryasund Rakanji
213.00
01.04.07
Skytterkollen AS
v/Østebrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes


Snr 40
Snr 41
Snr 42
Snr 43
Skytterkollen Felt II
Gnr. 7 Bnr. 544 – Gjesdal Kommune
3. etg. Felt II
1:100
H04.11
213.00
01.04.07
4
Per Thygesen
Skytterkollen AS
v/Østebrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes
Arkitektkontoret STAV AS
H 08.08 Rådgivert Ark. Balisel og ALC
G 07.02.08 Målsatte tegninger, forberedt tegninger til videre prosjektering
A1 07.05.07 Rammesøknad (AS)


VERTIKALTDELT BOLIG - 1-ETASJE - Husstype B
Delfelt II
2 et
Snr 44
Snr 45
Snr 46
Snr 47
Snr 44
Snr 45
Snr 46
Snr 47
Skytterkollen - Ålgård
Gnr. 7 Bnr. 544
Plan Vertikaldelt Bolig – Katalog - Delfelt II
1:100
213.00
01.04.07
2
P.Thygesen
A. Berlow
Arkitektkontoret STAV AS
SKYTTERKOLLEN AS
Postboks 80
4339 Ålgård


Snr 44
Snr 45
Snr 46
Snr 47
1 etg
Snr 44
Snr 45
Snr 46
Snr 47
2000
7350
VERTIKALTDELT BOLIG - UNDERETASJE - Hustype B
Deltelt II
Skytterkollen - Ålgård
Gnr. 7 Bnr. 544
Plan Vertikaldelt Bolig - Underetg. - Deltelt II
Arkitektkontoret STAV AS
1:100
2
P.Thygesen
A.Barlow
213.00
01.04.07
SKYTTERKOLLEN AS
Postboks 80
4339 Ålgård


Snr 40
Snr 41
Snr 42
Snr 43
Snr 44
Snr 45
Snr 46
Snr 47
Skytterkollen Felt II
Gnr. 7 Bnr. 544 - Gjesdal Kommune
Plan Parkeringskjeller Felt II
Arkitektkontoret STAV AS
1:100
H0402
4
Per Thygesen
Raymond Rotmyr
213.00
01.04.07
Skytterkollen AS
v/Østebrød Bygg AS
Strandgt. 21
4307 Sandnes

Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/743/0/40
Adresse: Kalaberget 9
Utskriftsdato: 16.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

VEG
- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing
- Vegskulderkant
- Vegbom

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Reguleringshøyde
- Boligbebyggelse, blokker
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Parkering
- Friluftsformål
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Bygninger
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Stedsnavn og andre tekster
- Abc Navn på samferdsel

Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/743/0/40
Adresse: Kalaberget 9
Utskriftsdato: 16.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
- Grønnstruktur - eksisterende
- Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - eksisterende
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - framtidig
- Adkomstveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

VEG
- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant på bro
- Vegdekkekant i tunnell
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing
- Vegskulderkant
- Vegbom

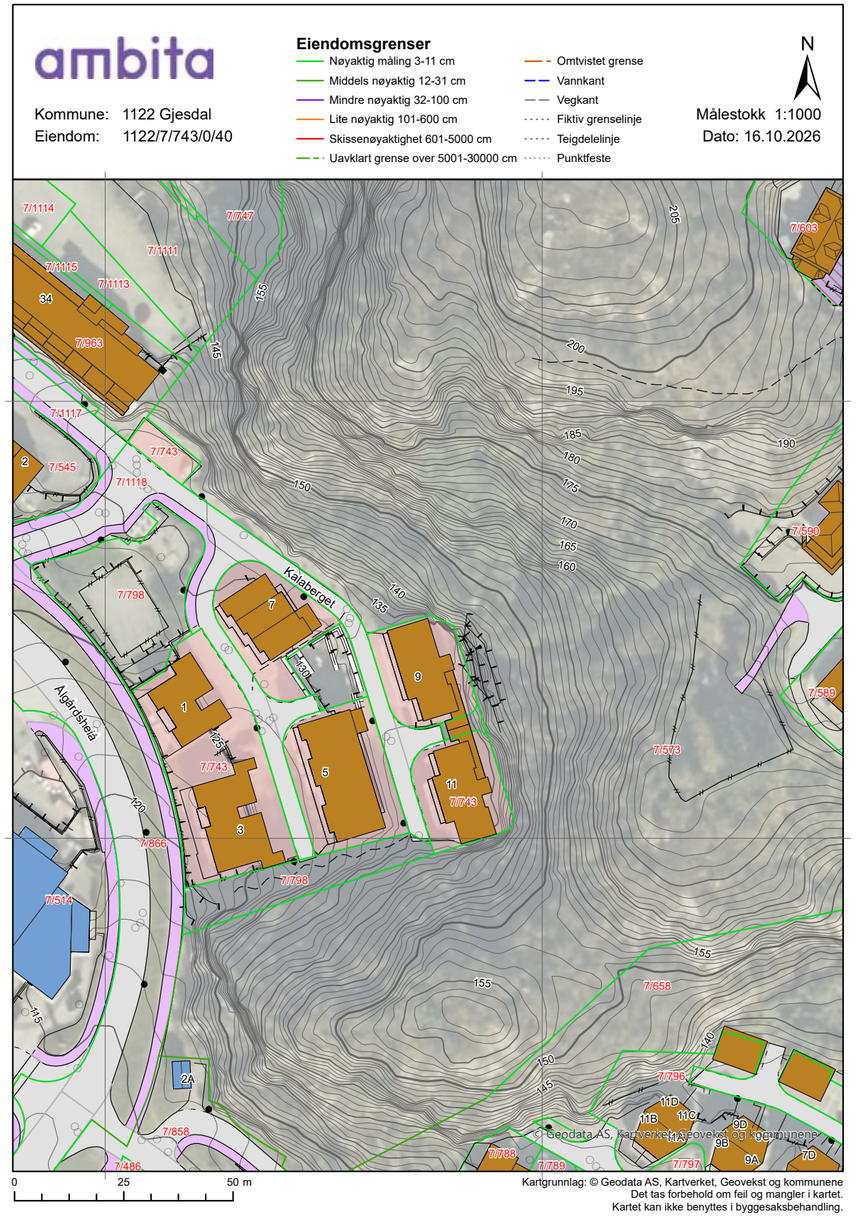
Bygninger
- Takriss
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

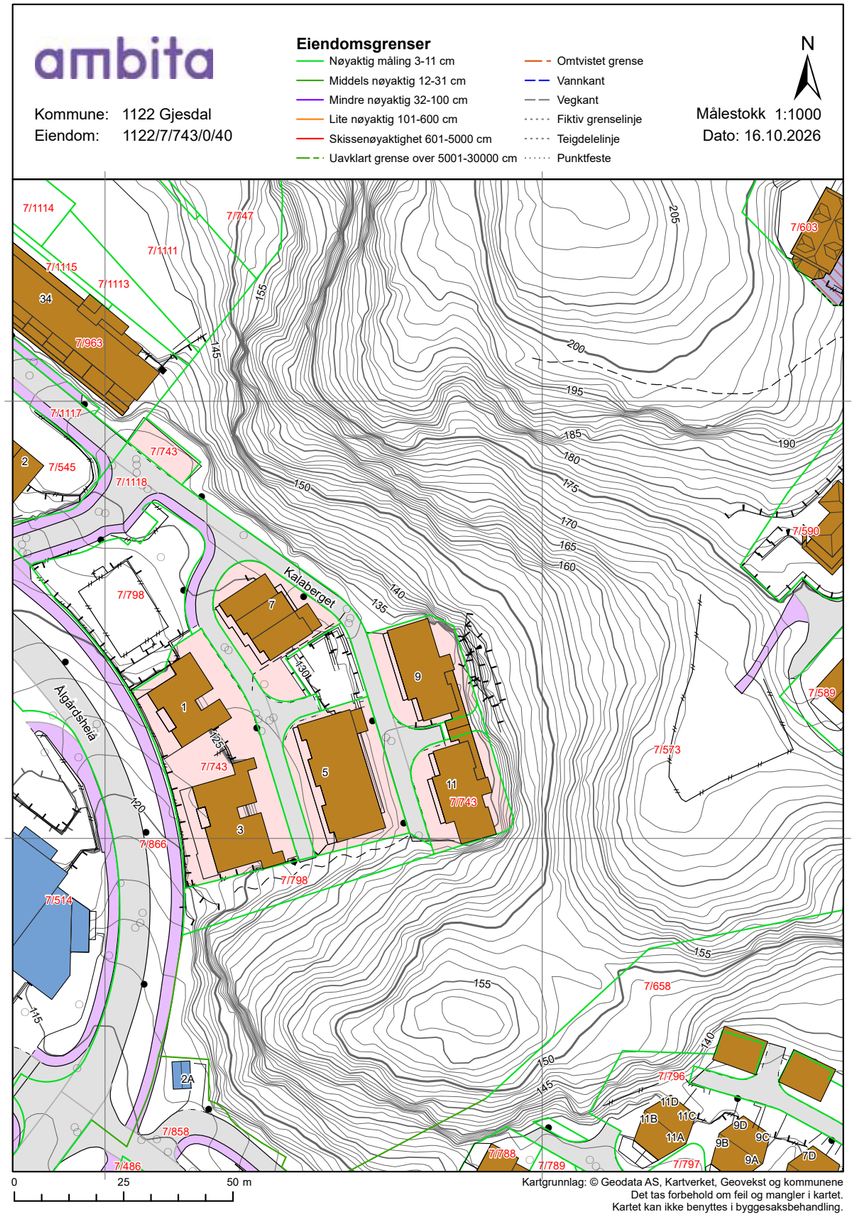
Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Stedsnavn og andre tekster
- Abc Navn på samferdsel
- Ahr Vegnummer


ambita
Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/7/743/0/40
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 16.10.2026
Kalaberget
Aigårdshella
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/7/743/0/40
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 16.10.2026
Kalaberget
Aigårdshella
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

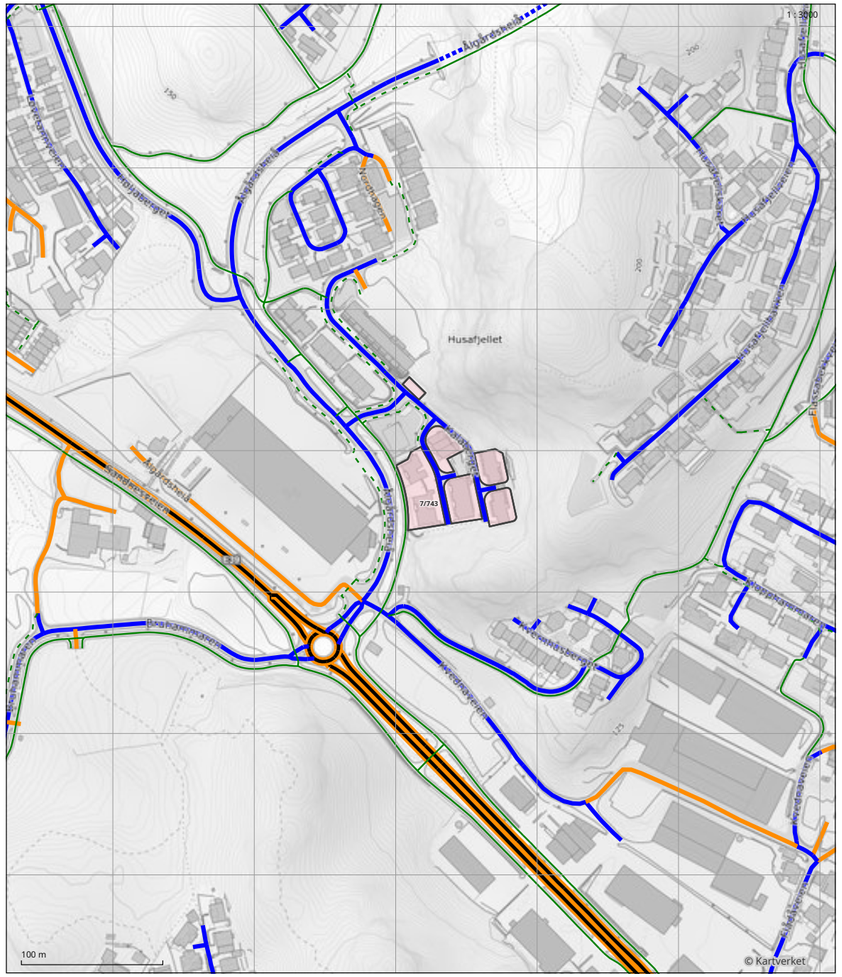
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita **Vegstatuskart**

Kommune: Gjesdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/743/0/40
Adresse: Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/10/2026



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kalaberget 9, 4331 ÅLGÅRD. Gnr. 7, bnr. 743, snr. 40 i oppdragsnr.: 1200260177
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

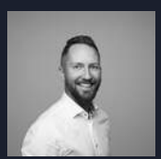
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Bjarne Edland
Eiendomsmegler MNEF /
Partner
474 16 895
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no