

**aktiv.**

Kalamyrveien 57A, 4310 HOMMERSÅK

**Tiltalende brl leilighet med  
stor hage og terrasse -  
IN ordning - ingen  
dokumentavgift!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Trond Kristoffersen

**Mobil** 450 07 761

**E-post** trond.kristoffersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren avdeling Sandnes

Flintergata 4, 4340 BRYNE. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 245 616,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 745 412,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 696,-  
**Selger:** Edel Annette Lilleland

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 46/51 kvm  
**Tomtstr.:** 12734.1 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 109, bnr. 838  
**Andelsnr.:** 120  
**Oppdragsnr.:** 1417260003

# Ditt nye hjem i Hommersåk?

Velkommen til Kalamyrveien 57a!

Leiligheten ligger i 1 etasje og fremstår som lys og trivelig. Entre med plass til oppbevaring av klær og sko.

Stuen har store vindusflater som gir rommet et lyst og luftig preg. Vegger har tapetserte/malte flater i moderne farger. Lys laminat på gulv.

Kjøkken ligger skjermet fra stuerommet med god skap og benkplass. Det er praktisk utformet i L-form med innredning i glatte fronter som gir et rent og moderne uttrykk.

Romslig spiseplass i overgangen mellom stue og kjøkken. Herfra er det utgang til en solrik og usjenert terrasse.

Badet er innredet med vask i seksjon, dusjkabinett og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvvarme for den beste start på dagen.

Soverommet har god garderobeplass. Vegger er malt i moderne avstemte farger. Rett og slett et godt sted og våkne opp.

Det er god lagringsplass i både en innvendig og utvendig bod.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	35
Tilstandsrapport .....	45
Nabolagsprofil .....	141
Budskjema .....	151

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 51 kvm

TBA: 35 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 kvm Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod / teknisk rom og soverom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

- Terrasse- 35 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Utvendig bod - 5 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

12734.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Denne leilighet disponerer en stor terrasse og en stor hage.

### Beliggenhet

På Hommersåk er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur eller oppleve naturen. Det er flotte tur og bademuligheter i nærområdet. I Vågen, som er få minutter unna, finner du det aller meste av servicetilbud og fasiliteter. Vågen i Hommersåk har de siste årene blitt betydelig utviklet. Området er i dag et samlingspunkt for folk i

området. Med hurtigbåten når du dessuten sentrum av Stavanger i løpet av et kvarter. Bussforbindelsen til Sandnes er godt utbygd.

Kalamyrveien 57a ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Hommersåk. Her har du gangavstand til skole, barnehage, butikk og idrettsanlegg med svømmehall. Flotte turområder og lekeplasser i nærområdet. Kalamyrveien er en rolig gate med lite trafikk. Ypperlig for barnefamilier

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter.

### **Skolekrets**

Konf. Sandnes Kommune.

### **Bygningssakkyndig**

Simen Sabalis

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Tomannsbolig oppført med ringmur i betong. Veggkonstruksjonen er i tre og utvendig kledd med stående kledning. Taket har en saltaksform som er tekket med takstein.

Bygningen er fundamentert med ringmur i betong på ukjent byggegrunn.

Grunnmuren består av en ringmur i betong.

Dreneringen er fra byggeåret 2005.

Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk i tre, med utvendig stående bordkledning.

Taket er en saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er utført i aluminium.

Etasjeskillene er konstruert som et trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det registreres svelling i foring ved vindu på soverom. Vinduet tar i karm ved åpning og lukking. Det er også registrert rust/ir på håndtak samt krakelering i maling på vinduet.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er registrert noe rust på hengsler til terrassedør.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ventilasjon er testet med papir, og det registreres utilstrekkelig avtrekk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det registreres irr på kobberrør. Dette kan indikere fuktpåkjønning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Gjennomført av borettslaget.

Beskrivelse: Byttet dør til bod.

## **Innhold**

BRA-i 46 kvm: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod / teknisk rom og soverom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 35 kvm: Terrasse og balkongareal

## **Standard**

Velkommen til Kalamyrveien 57a!

Leiligheten ligger i 1 etasje og fremstår som lys og trivelig.

Entre med plass til oppbevaring av klær og sko.

Stuen har store vindusflater som gir rommet et lyst og luftig preg. Vegger har tapetserte/malte flater i moderne farger. Lys laminat på gulv.

Kjøkkenet ligger skjermet fra stuerommet med god skap og benk plass. Det er praktisk utformet i L-form med innredning i glatte fronter som gir et rent og moderne uttrykk.

Romslig spise plass i overgangen mellom stue og kjøkken. Herfra er det utgang til en solrik og usjenert terrasse.

Badet er innredet med vask i seksjon, dusjkabinett og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvvarme for den beste start på dagen.

Soverommet har god garderobeplass. Vegger er malt i moderne avstemte farger. Rett og slett et godt sted og våkne opp.

Det er god lagringsplass i både en innvendig og utvendig bod.

Velkommen til visning.

## **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

## **Hvitevarer**

Hvitevarer medfølger ikke i handelen.

## **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox.

### **Parkering**

Like utenfor døren.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0004582295

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
  - Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
  - Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
  - Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
  - Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
  - Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
  - Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
  - Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning
- Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere utvasket til overtakelsen.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Borettslaget/Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 490 000

### Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

---

245 616 (Andel av fellesgjeld)

---

2 735 616 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 745 412 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 754 312 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 757 112 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 587 044 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 348 177 for år 2024

### **Informasjon om 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).  
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene dekker andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, fiberaksess fra Altibox, honorar til styret/forretningsfører/revisor, samt drift & vedlikehold.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 696

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 245 616

**Fellesgjeld pr. dato**

15.04.2026

**Andel fellesformue**

Kr 19 833

**Andel fellesformue dato**

15.04.2026

**Forkjøpsfrist**

2026-04-29T22:00:00Z

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Kalamyrvegen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

986894950

**Andelsnummer**

120

**Om borettslaget**

- Borettslaget består av 34 andeler.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Avtale om kollektiv brannvarsling med Verisure.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Låne nummer: 1355063610, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 15.04.2026: 5 639 644

Andel av saldo: 245 617

Første termin/første avdrag: 30.12.2007 ( siste termin 30.12.2031 )

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Fristen for å melde forkjøp er 30.04.26 kl.12.00. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er båndtvang i Kalamyrvegen Borettslag og ellers i alle boligfelt i Rogaland. Respekter dette!

Man kan maksimum ha 2 husdyr per husstand ifølge vedtektene. Respekter din nabos hage og unngå avføring på andre eiendommer og fellesområder. Husk poser når du går tur med hunden. Ønsker du å ha katteluke så må dette søkes om til styret.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det gjennomføres dugnad to ganger i året, henholdsvis vår og høst, i borettslaget. Dette er for å spare borettslaget for kostnader, det betyr at er det arbeid som gjenstår etter dugnadene p.g.a for lite oppmøte eller annet, vil det måtte kjøpes inn tjenester fra firmaer for å få utført. Dette kan også medvirke til å øke felleskostnadene.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 109, bruksnummer 838 i Sandnes kommune. Andelsnr. 120 i Kalamyrvegen Borettslag med orgnr. 986894950

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/109/838:

15.12.2004 - Dokumentnr: 12948 - Rettigheter iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

15.12.2004 - Dokumentnr: 12948 - Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120543 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:843

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120543 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:844

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120543 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om vedlikeholdsplikt for felles avløpsledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2004 - Dokumentnr: 12055 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1108 Gnr:109 Bnr:17

22.11.2004 - Dokumentnr: 12055 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 726843 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:109 Bnr:838

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 16.05.2007.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.05.2007.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Private avløpsledninger er separert.

#### **Regulerings- og arealplaner**

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

Gjeldene planer:

PlanID 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038. Flomfare.

PlanID 82110 - Reguleringsplan for Hommersåk, Frøyland og Riska, Trekanten. Vedtatt dato: 07.08.1984. Dato for siste endring: 25.09.2025.

PlanID 82310-04 - Bebyggelsesplan for felt B1, B2 Trekanten, Hommersåk. Vedtatt dato: 16.06.2004. Dato for siste endring: 08.11.2004.

PlanID 202213 - Detaljregulering for barneskole på Hommersåk

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Trond Kristoffersen  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
[trond.kristoffersen@aktiv.no](mailto:trond.kristoffersen@aktiv.no)  
Tlf: 450 07 761

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , organisasjonsnummer  
834001942  
Flintergata 4, 4307 SANDNES

### **Salgsoppgavedato**

22.04.2026

# **Velkommen til Kalamyrveien 57A**

presentert av Trond Kristoffersen, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS. Foto:

Hanne Karlsen

Lys og innbydende  
borettslagsleilighet  
i første etasje med stor, solrik terrasse.

Inngangspartiet er koselig og gir et hyggelig  
førsteintrykk av leiligheten.

Det er gode parkeringsmuligheter i felles  
gårdsrom.



## Velkommen inn!

Entre med plass til oppbevaring av klær og sko.

Stuen har store vindusflater som gir rommet et lyst og luftig preg. Vegger har tapetserte/malte flater i moderne farger. Lys laminat på gulv.





Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse, som gir en fin overgang mellom inne- og uterom. Terrassen har god plass til utemøbler.



Rommet har en god og effektiv planløsning med rikelig plass til både sofagruppe og spisegruppe.





Spisebordet er plassert ved vinduet og i nærhet til kjøkkenavdelingen, noe som gir en praktisk og naturlig flyt mellom matlaging og måltider.

Kjøkkenen ligger skjermet fra stuerommet.



## Praktisk løsning

Kjøkkenet er praktisk utformet i L-form med innredning i glatte fronter som gir et rent og moderne uttrykk.

Benkeplaten er i laminat, som er både slitesterk og lettstelt.







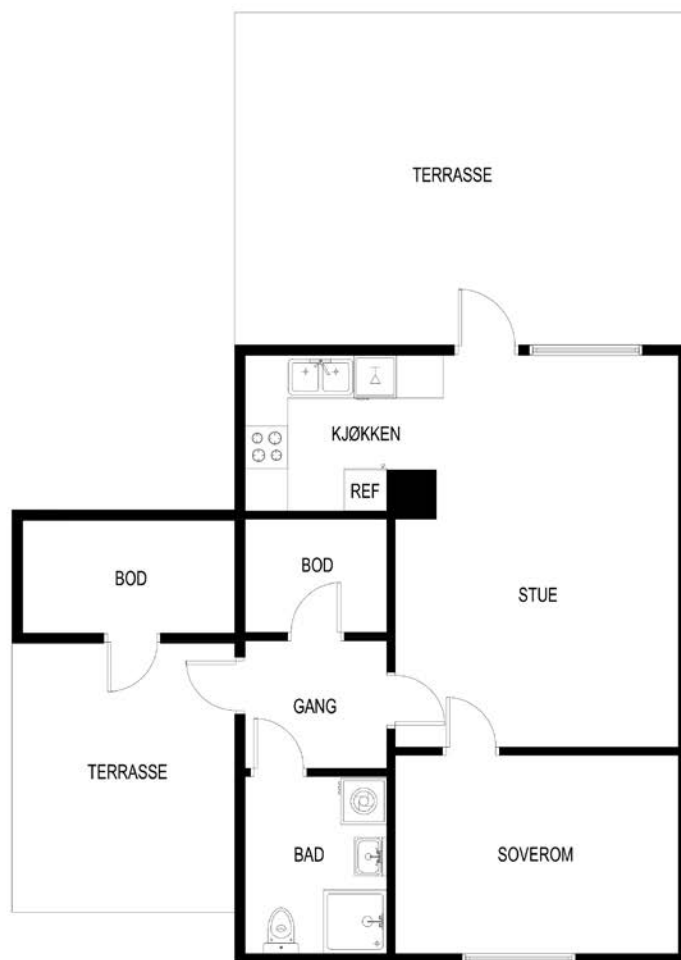
Soverommet har god størrelse.  
Det er god plass til stor seng, garderobeskap og mindre møbler som nattbord eller kommode.



Bad/vaskerom har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler som sørger for god komfort.



Rommet er innredet med servant nedfelt i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin, som gir en praktisk løsning for vask i egen bolig. Badet fremstår funksjonelt og lettstelt.



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

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







# Vedlegg

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

### Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <b>EDEL ANNETTE LILLELAND</b>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

### Boligen som selges

Adresse <b>Kalmyrv. 57A</b>	Postnummer <b>4310</b>	Sted <b>HOMMERSÅK</b>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

### Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

**EL**

## Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Byttet dør til bod. via borettslaget.</p>

Selgers initialer:

EL

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

## Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

E L

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

## Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

EL

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

EL

## Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

EL

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

EL

Selgers initialer:

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

## Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer:

EL

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

## Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

EL

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

## Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

## Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

## Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

## Signatur

Selger 1: sted <i>Hammervik</i>	Selger 1: dato <i>14/4-26</i>	Selger 1: underskrift <i>Edel Anette Lilleland</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		


# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kalamyrveien 57A , 4310 HOMMERSÅK

 SANDNES kommune

 gnr. 109, bnr. 838

 Andelsnummer 120

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1248

Referansenummer: VM3681

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

Medlem av



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

## Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

### Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tomansbolig som er oppført med ringmur i betong.  
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående kledning.  
Taket har saltaksform tekkt med takstein.  
Etasjeskille er et trebjelkelag.  
Takrenner/nedløp i aluminium.  
Vindu og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår med normal stand iht. alder.  
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Tomansbolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner og nedløp av aluminium.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.  
Det er avløpsrør av plast fra byggeår.  
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindu, noe som er normalt for byggeåret.  
Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2005, plassert i kjøkkenskap.  
El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2005.  
Bygningen har ringmur.  
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

[Gå til side](#)

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert, og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

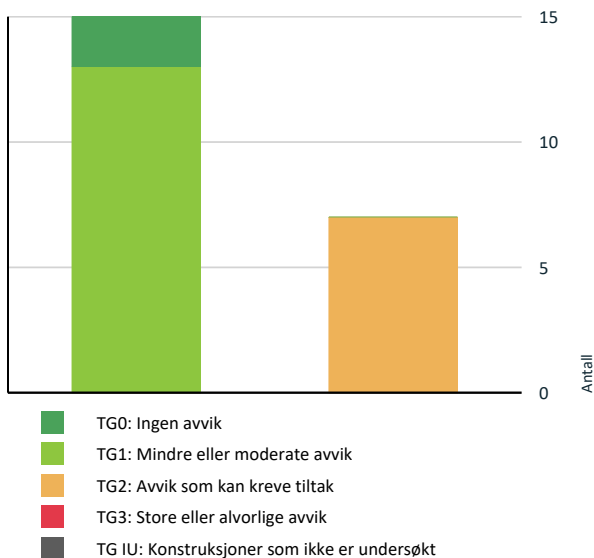
[Gå til side](#)

### Tomansbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, innvendig dører etc, blir stedsvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

## Oppsummering av avvik

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

## Tomannsbolig

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres svelling i foring ved vindu på soverom. Vinduet tar i karm ved åpning og lukking. Det er også registrert rust/ir på håndtak samt krakelering i maling på vinduet.

#### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe rust på hengsler til terrassedør.

#### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres irr på kobberrør. Dette kan indikere fukt påkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

#### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

#### ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

#### ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

# Sammendrag av boligens tilstand

Ventilasjon er testet med papir, og det registreres  
utilstrekkelig avtrekk.

---

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

2005

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

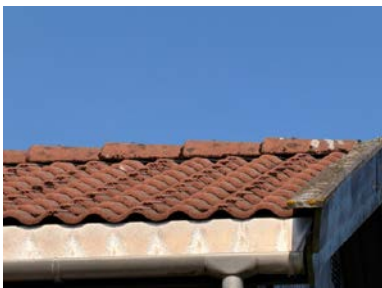
#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

(Vedlikehold og utskiftning utvendig faller inn under sameiet/borettslagets ansvar)



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring, ingen registrert avvik. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i aluminium er 30 - 50 år.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under borettslagets ansvar)

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under borettslagets ansvar)

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svelling i foring ved vindu på soverom. Vinduet tar i karm ved åpning og lukking. Det er også registrert rust/ir på håndtak samt krakelering i maling på vinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere kontroll av årsak til svelling, da dette kan være relatert til fuktpåvirkning. Vindu bør justeres for å sikre normal funksjon og redusere slitasje.

Overflater og beslag bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse.



## 📍 TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

# Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe rust på hengsler til terrassedør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaterust kan medføre økt slitasje og redusert funksjon over tid. Vedlikehold anbefales.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Normalt vedlikehold må påregnes.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.  
Overflater i normal stand iht. alder.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.  
Overflater i normal stand iht. alder.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avvik i fall mot sluk vil gulvet kunne lede eventuelt lekkasjevann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan gi økt risiko for lokale vannansamlinger. Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannbelastningen på gulvet.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringstidspunktet. Jevnlig tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ventilasjon er testet med papir, og det registreres utilstrekkelig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Redusert avtrekk kan medføre dårligere luftutskifting og økt fuktbelastning. Rens og kontroll av ventilasjonsanlegget anbefales.



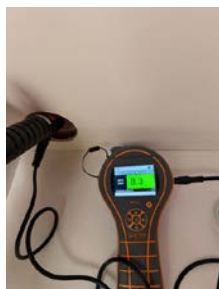
## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Overflater i normal stand iht. alder.



### ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

##### Ledningsnett

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

# Tilstandsrapport

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres irr på kobberør. Dette kan indikere fukt påkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

### Ledningsnett

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindu, noe som er normalt for byggeåret.  
Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2005, plassert i kjøkkenskap.

### Utstyr sanitær installasjoner

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder tilkoblet via støpsel kan medføre økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Det anbefales å etablere fast tilkobling.



## 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 forenklete 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

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.  
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2005.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

(Vedlikehold og utskifting faller normalt sett inn under sameiets/borettslagets ansvar)

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har ringmur. Det ble ikke registrert sprekker eller riss ved befarings.

(Vedlikehold/repasjoner faller normalt sett inn under sameiets/borettslagets ansvar)

## TG 0 Terrenghorhold

#### Beskrivelse

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert, og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

# 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

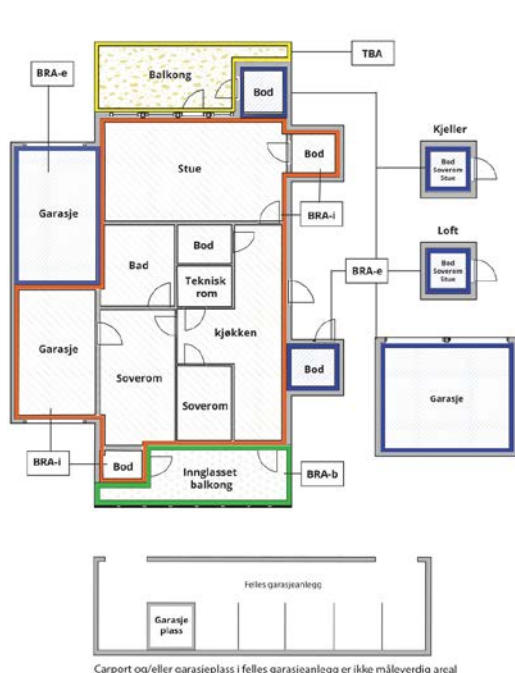
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	46	5		51	35
<b>SUM</b>	<b>46</b>	<b>5</b>			<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod / teknisk rom, soverom	Utvendig bod	

### Kommentar

- Terrasse- 35 m<sup>2</sup> - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Utvendig bod - 5 m<sup>2</sup>. - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Edel Annette Lilleland Simen Sabalis	Kunde Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	838		0	12734.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Kalamyrveien 57A

#### Hjemmelshaver

Kalamyrvegen Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
986894950			Lilleland Edel Annette

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

120

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

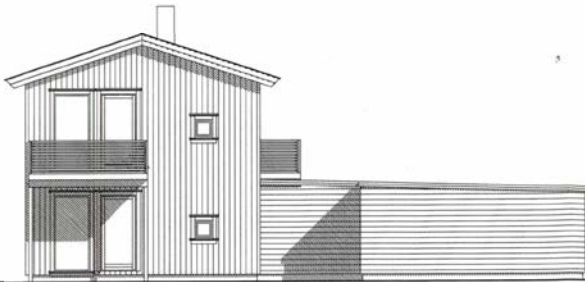
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

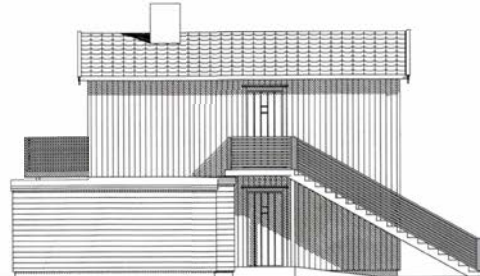
### Personvern

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

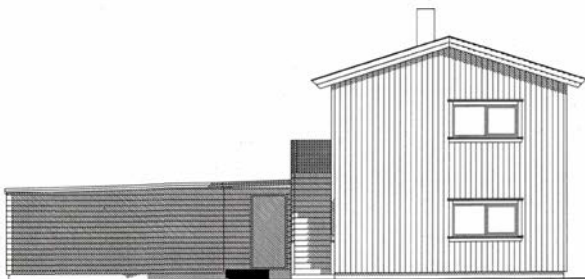
200405482 | VEDLEGG E4



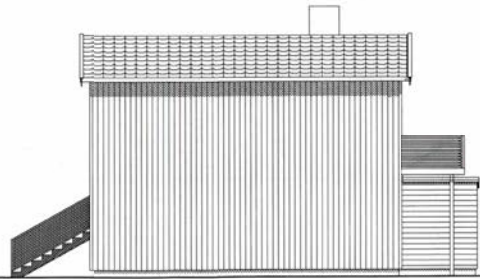
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

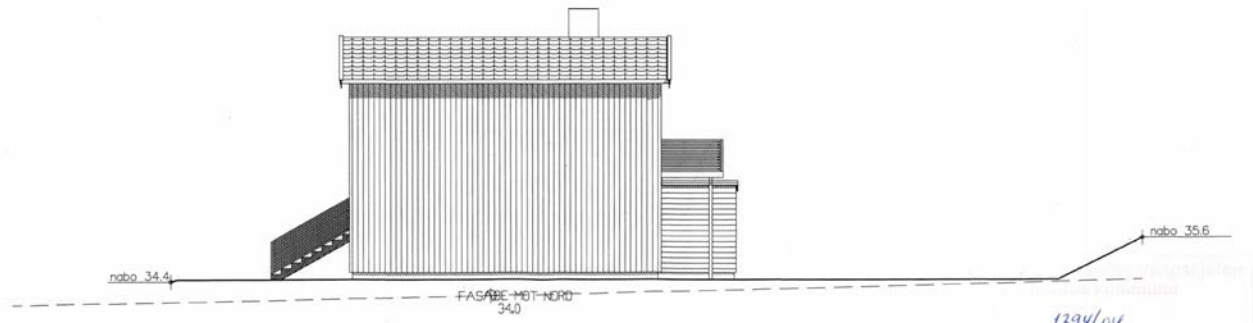
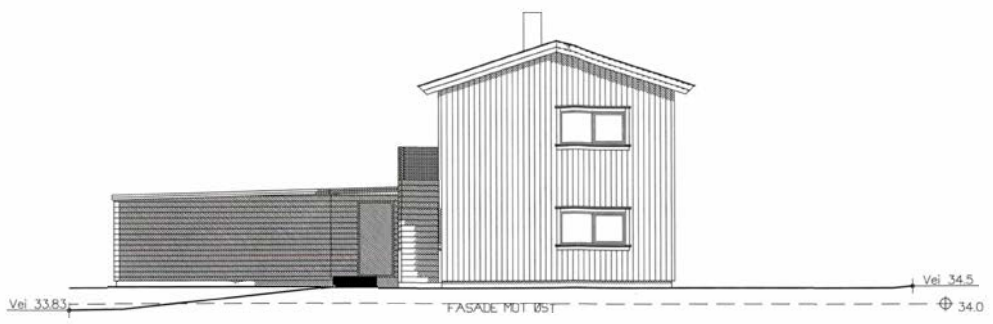


FASADE MOT NORD

1394/04

Type E		A	BM	14.09.2004	VVL
Tiltakshaver:	Sandnes Boligbyggelag	Målestokk	Tegn SØ	Dato 01.03.2004	
Byggeplass:	Trekanten, Hommersåk	1:100	Trac	Dato	
Kommune:	Sandnes Grnr 109 Bnr	Disk Avsm	Sak Hus	20-21	
Utbygger:	<b>JADARHUS</b>	Planlegger	 <small>© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett</small>		

200405462 |

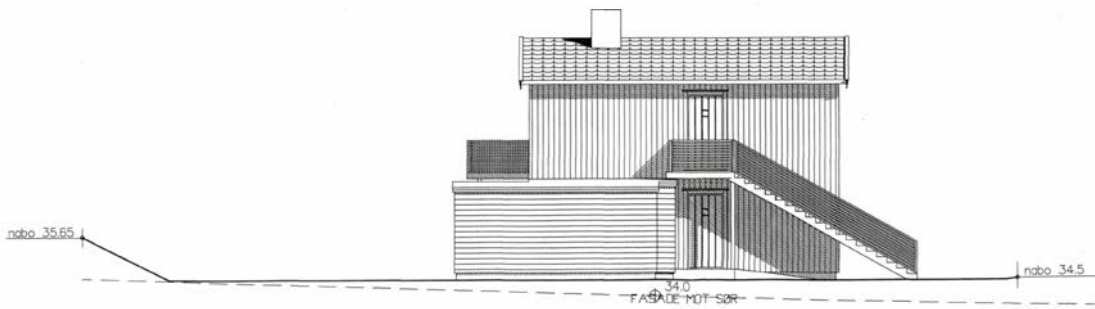
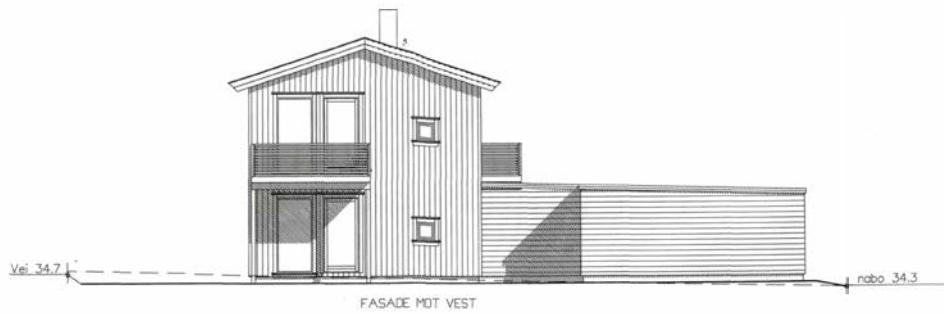


Type E

1394/04

Titelshover: Sandnes Bøligbyggelag	Målestokk: 1:100	Tegn VVL	Dato 14.09.2004
Byggeplass: Trekanten, Hommersåk		Trac	Dato
Kommune: Sandnes	Gnr 109 Bnr	Disk 4cm	Sak Hus 20-21
Utbygger	Planlegger		
<b>JADARHUS</b>		<b>KLEPP PROSJEKTERING AS</b>	
<small>© Tegningen er beskyttet på lov om opphavsrett</small>			

200405462 |

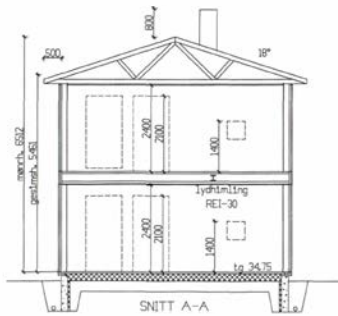
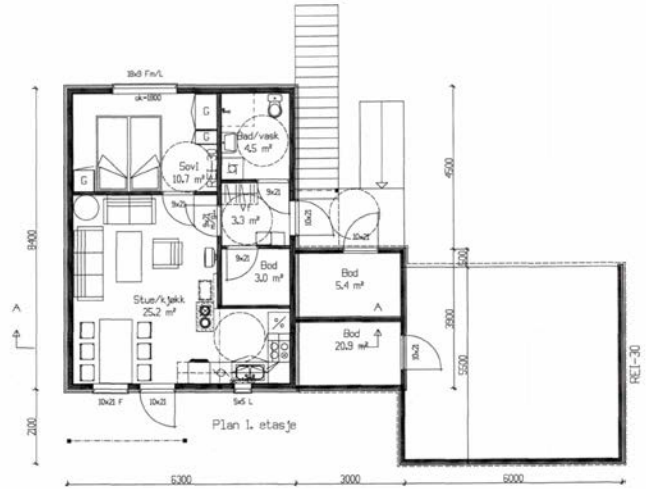


1394/04

Type E

Tiltskshaver: Sandnes Boligbyggelag	Målestokk: 1:100	Tegn VVL	Dato 14.09.2004
Byggeplass: Trekanten, Hommersåk	Trac	Date	
Kommune: Sandnes Grnr 109 Bnr	Disk Aram	Sak Hus 20-21	
Utbygger: <b>JADARHUS</b>	Planlegger: <b>KLEPP PROSJEKTERING AS</b>	© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett	

200405462



BYA 78,09 m² Gr.F1 52,92 m²

Pr. lott	BRA	B.fakt	BA	ERA-K
Hovedplan	48,04	L0	48,04	48,04
Sum 1 m²	48,04		48,04	48,04

Type E

Tiltakshaver: Sandnes Boligbyggelag	Målestokk	Tegn S0	Dato 01.03.2004
Byggeplass: Trekanten, Hommersåk	1:100	Trac	Dato
Kommune: Sandnes	Grnr 109	Bnr	Disk Aram Sak Hus 20-21
Utbygger	Planlegger		
<b>JADARHUS</b>		<b>KLEPP PROSJEKTERING AS</b>	
		© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett	

1394/04

Jadarhus AS  
Gamle Forusvei 6  
4033 STAVANGER



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Sandnes, 16.05.2007

Deres ref.:  
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref.: 200405462-5  
Arkivkode: O: 109-838

## FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 109/838 Byggeadresse: KALAMYRVEIEN 57 A

Tiltakets art: Nybygg  
Byggets/anleggets art: Tomannsbolig/rekkehus  
Ansvarlig søker m/adr: Jadarhus AS, Gamle Forusvei 6, 4033 STAVANGER  
Tiltakshaver: Sandnes Boligbyggelag

D-sak nr: 1394/2004  
Siste dokument mottatt 07.05.2007

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 12.02.2007 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningsjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim  
Bygningssjef

Marina Rørheim  
Saksbehandler

Kopi til:

tiltakshaver

ansv. søker

brannsjef/feier - v/ montert ildsted

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes  
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

# Grunnkart

Adresse: Kalamyrveien 57A, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/838/0/0

Dato: 2026-04-15

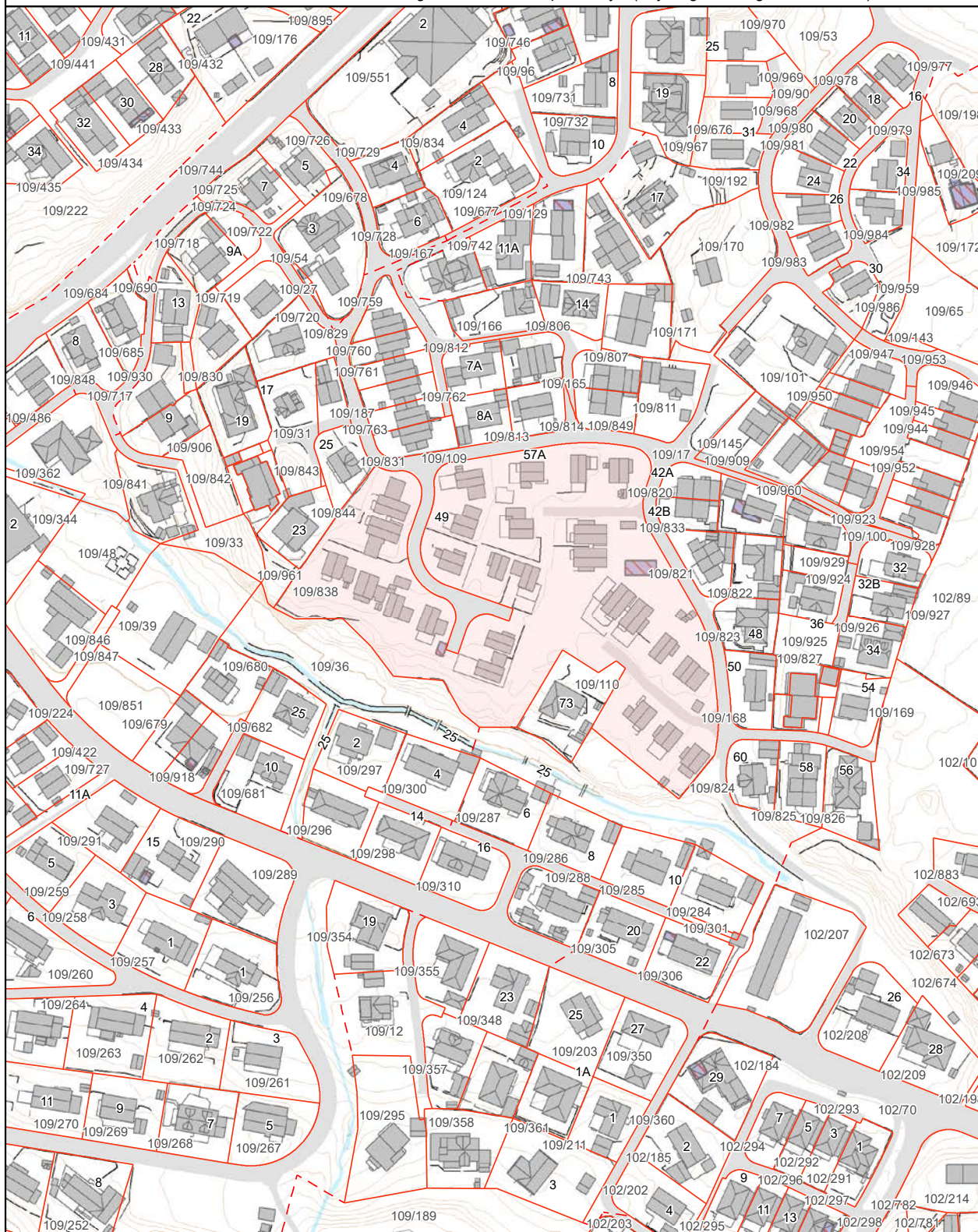
Målestokk: 1:2,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

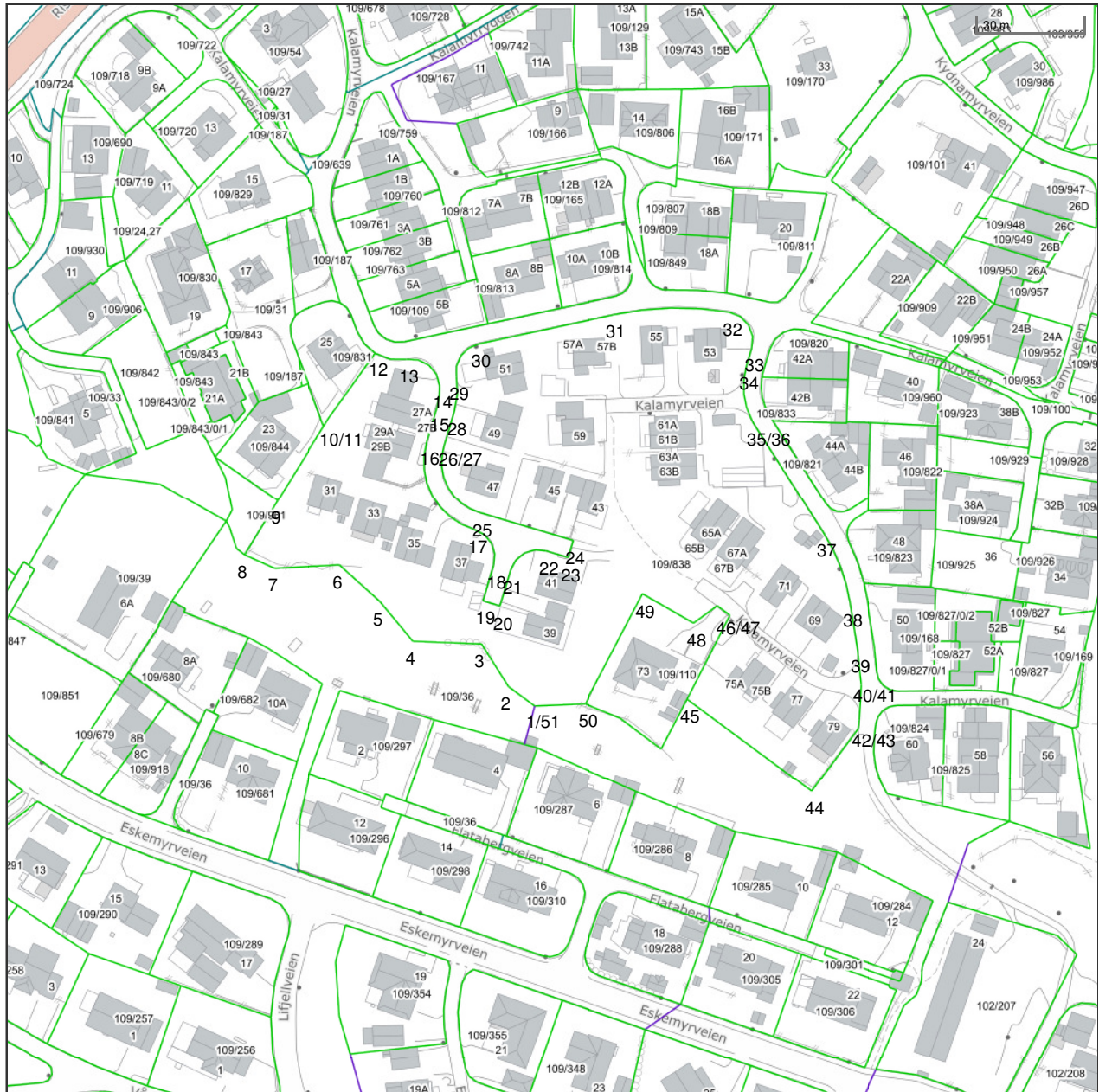
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





# Eiendomskart for eiendom 1108 - 109/838//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

Areal		12 734,10 m <sup>2</sup>		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6535616,91	Øst	318283,44
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6535561,45	318255,41	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,32			
2	6535566,44	318249,32	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,87			
3	6535578,75	318242,31	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,17			
4	6535580,38	318223,07	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,31			
5	6535592,02	318214,29	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,58			
6	6535602,81	318203,39	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,34			
7	6535602,69	318184,94	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,45			
8	6535606,91	318176,64	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,31			
9	6535621,8	318186,73	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,99			
10	6535642,16	318200,76	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,73			
11	6535644,31	318202,25	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,62			
12	6535662,06	318216,29	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,63			
13	6535659,91	318224,98	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,16	12,45		
14	6535652,05	318233,96	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,47	8,02		
15	6535646,08	318232,98	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,08	17,14		
16	6535636,42	318229,6	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,23			
17	6535610,94	318241,87	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,41	19,99		
18	6535600,73	318246,77	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,58	8,07		
19	6535590,83	318243,31	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,49			
20	6535589,17	318248,02	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,99			
21	6535599,08	318251,49	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,50			
22	6535603,98	318261,69	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,57	8,05		
23	6535601,84	318267,82	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,49			
24	6535606,56	318269,47	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00			
25	6535615,66	318243,52	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,50			
26	6535634,77	318234,32	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,56	14,94		
27	6535637,03	318235,11	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39			
28	6535644,44	318237,7	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,85			
29	6535654,47	318238,81	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,18	22,87		
30	6535663,3	318245,44	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,19	7,89		

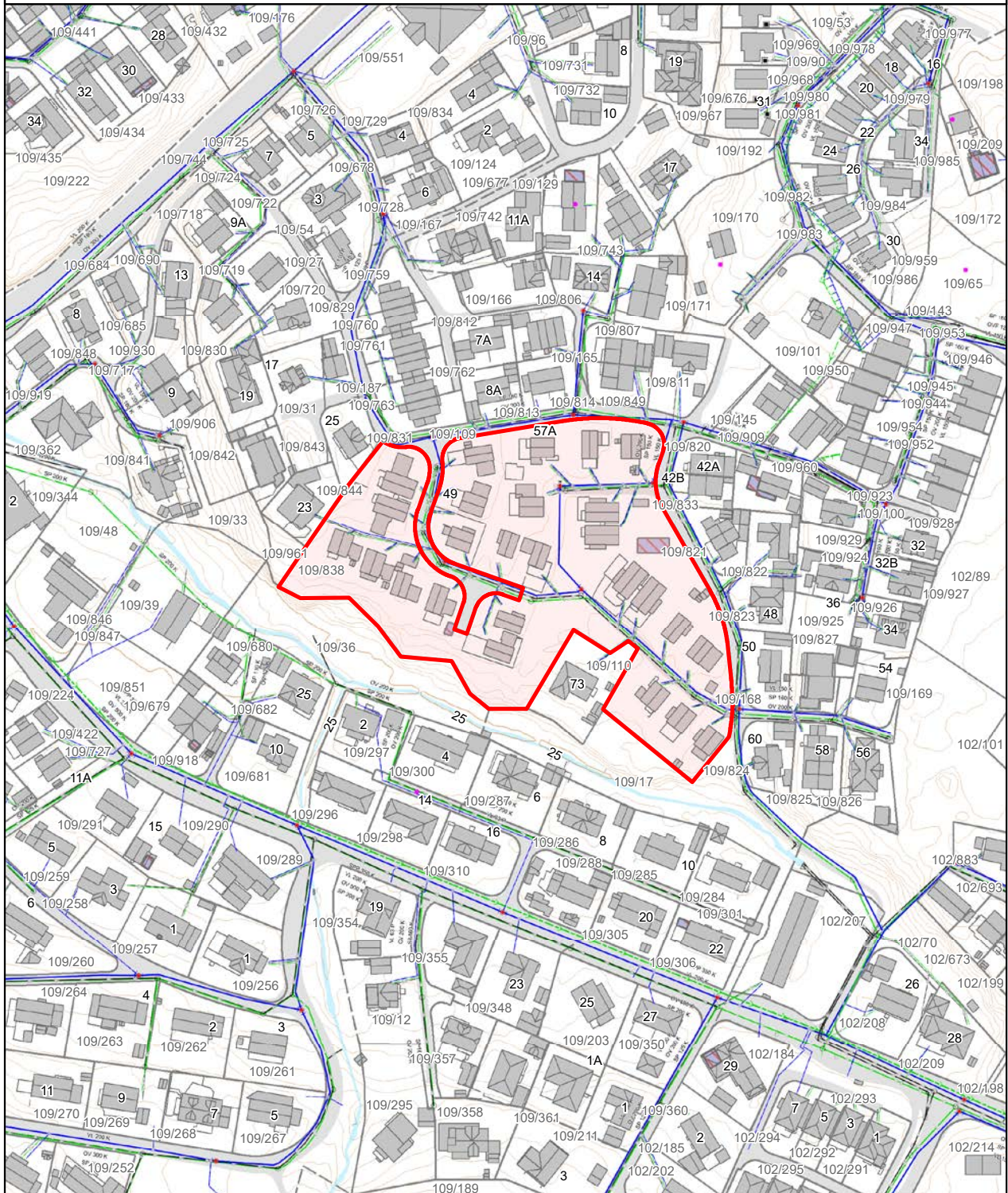
31	6535669,69	318283,92	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,01	
32	6535668,91	318316,68	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,96	87,95
33	6535658,44	318322,55	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,57	8,04
34	6535653,63	318320,86	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,10	
35	6535637,95	318321,74	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,12	20,26
36	6535636,66	318322,43	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,46	
37	6535605,45	318340,29	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,96	
38	6535585,3	318346,9	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,35	52,73
39	6535572,31	318348,36	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,07	
40	6535565,94	318348,69	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,38	79,33
41	6535562,13	318348,97	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	3,82	
42	6535552,41	318347,92	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,78	69,82
43	6535549,91	318347,51	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,53	
44	6535532,88	318333,55	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,02	
45	6535560,5	318299,66	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,72	
46	6535583,45	318312,86	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,48	
47	6535586,3	318309,4	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,48	
48	6535581,75	318302,5	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,27	
49	6535590,67	318288,47	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,63	
50	6535560,56	318270,77	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,93	
51	6535560,61	318256,43	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,34	

# Vann- og avløpskart



Adresse: Kalamyrveien 57A, 4310 HOMMERSÅK  
Gnr/Bnr: 109/838/0/0  
Dato: 2026-04-15  
Målestokk: 1:2,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

# Reguleringsbestemmelser for Hommersåk, Frøyland og Riska, «Trekanten»

---

## Reguleringsbestemmelser

### PlanID 82110

Saksnummer

---

#### 1. Avgrensning – reguleringsformål.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt på planen.

#### 2. Byggeområder.

##### 2.0 Boliger

2.01 Feltene merket B1, B2, B3 og B4 skal utbygges med konsentrert bebyggelse, som gruppebebyggelse, rekkehus o.l.

2.02 Ingen tomt eller del av feltene B1, B2, B3 og B4 kan bebygges før det foreligger bebyggelsesplan godkjent av byplanrådet.

Planen skal vise bebyggelsens plassering, tomtedeling, adkomstforhold, terrengbearbeidelse, gangveier, parkering og lekeplasser.

Det skal også vises plass til en garasje pluss en oppstillingsplass pr. bolig. Garasjene og parkeringsplassene kan utføres som fellesanlegg.

Vinduer og døråpninger kan ikke tillates i vegg nærmere eiendomsgrensen enn 2,5m.

Vinduer og dører i rom for varig opphold kan ikke tillates i 2. etasje i vegg nærmere eiendomsgrensen enn 4,0 m. Vinduer i andre rom i 2. etasje skal være høytsittende med minst 1,6 m til underkant vindu.

Antall boliger på de enkelte felt skal ligge innenfor de grenser som er anført på reguleringskartet.

2.03 Feltene merket B5 til og med B37 skal bebygges med frittliggende boligbebyggelse.

Bygningsrådet kan tillate annen tomtedeling enn den som er vist på planen.

Bebyggelsens endelige plassering på tomten skal fastsettes av bygningsrådet.

Ved byggeommelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel, samt garasje plass for 1 bil pr. leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med bolighuset.

I tillegg til garasje skal det vises 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn.

#### 2.04 For byggeområdene gjelder:

Største tillatte byggehøyde er

- for bolig uten eller med nedgravd kjeller:  
mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6,0 m over grunnmur.
- for bolig med underetasje:  
mønehøyde 6,0 m og gesimshøyde 3,0 m over grunnmur.

Om en tomt skal kunne bebygges med underetasje, fastlegges i bebyggelsesplanen

For enkelttomter avgjøres dette av bygningsrådet.

- Bebygd grunnflate på hver tomt må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje med maks. grunnflate 50 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Garasjer kan bare oppføres i 1. etasje.

Bygningsrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrense.

Bygningsrådet kan også tillate at garasje plasseres med veggen 1m fra veikant når garasjens lengderetning er parallell med veien. Dette gjelder ikke langs Rv. 516 og Rv. 340.

Når garasjen plasseres vinkelrett på den gate hvorfra den har sin adkomst, skal avstanden fra gatekant være 5,0 m.

2.1 Tomt for allmennyttig formål  
kan bebygges med inntil 30 % av tomtens nettoareal.

2.2 Areal regulert til industri/kontor  
skal nyttes til oppføring av bygninger for lettere industri, service og/eller kontorvirksomhet.  
Tomtene kan bebygges med inntil 50 % av netto arealet.

Bebyggelsens takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Situasjonsplanen som sendes inn sammen med byggeommeldelsen skal vise tilkjøring, lagring, innhegning, beplantning og mulige framtidige utvidelsesretninger.

Bygningsrådet kan kreve utendørs lagring innhegnet.

## 3. Trafikkområder.

Bygningsrådet skal godkjenne alle avkjørsler. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Det tillates ikke direkte adkomst fra Rv. 516 eller Fv. 340 utenom de tilknyttinger som er vist på planen.

De viste frisktsoner må ikke beplantes eller disponeres på en slik måte at friskten i en høyde over 0,5m over veiens nivå blir hindret.

## 4. Friområder.

Friområdene skal nyttes til park, lekeplasser og ballplasser. Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter nærmere godkjenning av bygningsrådet.

Det kan også oppføres bygg for tekniske anlegg, slike som pumpehus, trafokiosk o.l.

## 5. Fellesarealer.

Tilliggende felles lekeplasser skal opparbeides samtidig med veianleggene.

## 6. Fellesbestemmelser.

6.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særskilte grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

6.2 Etter at planen er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

**Endringer etter vedtak:**

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
20.05.2010		Endring i plan 82110 og plan 7402 – kryssutbedring av RV516 Hommersåkveien x Maudlandsveien.  Tekniske planer/byggeplaner for kryssutvidelse med dråpe i sideveg, fortau m.v. skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak igangsettes.
25.05.2010	201003199	Gnr. 101, bnr. 114 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.
02.06.2010	201002274	Gnr. 102, bnr. 894 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.
21.07.2010	201003199	Gnr. 101, bnr. 114 og den framålte tomt tillates bebygd med en boenhet pr. tomt.

09.09.2011	201101637	Den framålte tomt på gnr. 102, bnr.27 tillates bebygd med en boenhet.
21.10.2011		Gnr. 109, bnr. 145: Den vestre tomten kan bebygges med en bolig en tilleggsleilighet dersom kravet til uteoppholdsareal og parkering kan tilfredsstilles, den østre tomten tillates bebygd med kun en boenhet.
03.05.2012		Gnr. 109, bnr. 40: tomtene kan bebygges med boliger med pulttak. Høyeste gesims 7,5 m og nedre gesims 6,7 m målt fra topp grunnmur. 4 tomter kan bebygges med en bolig med en boenhet og en tomt kan bebygges med en tomannsbolig med en boenhet pr. del.
12.06.2012	201201362	For gnr. 109, bnr. 100 gjelder følgende tillegg: Tomtene 1,2,4,5 og 6 tillates bebygd med kun en boenhet, tomt 3 kan tillates bebygd med en bolig med en mindre tilleggsleilighet dersom kravet til uteoppholdsareal og parkering kan tilfredsstilles.
15.01.2014		Midterste tomten på eiendommene gnr.101, bnr.30, 55 og 100 tillates bebygd med kun en boenhet.
22.09.2015		For gnr. 109, bnr. 53 gjelder følgende tillegg: For bolig uten eller nedgrav kjeller: Mønehøyde 8,8 m (+ 0,3 m) og gesimshøyde 6,3 m (+0,3 m). For bolig med underetasje: Mønehøyde 6,15 m (+0,15 m) og gesimshøyde 3.15, (+0,15 m).
12.10.2016		For tomt 64 i felt B26 gjelder følgende tillegg: Det tillates totalt 3 boenheter på tomten. Bolig kan oppføres med gesimshøyde på 6,3 meter. Tillatt BYA maks 35%. Det tillates oppført garasje/carport til hver av de 3 boenhetene innenfor tomt 64. Solforhold og størrelsen på hage må dokumenteres i byggesøknaden. Det skal være frisikt 2*5 meter fra eiendommen mot Kydnastien. Kjørefelt snevres inn 4 meter bredde der det er kjøring på gang- og sykkelvei. Avkjørsel til tomten skal ikke være bredere enn 4 meter mot Kydnastien. Det må etableres et fysisk skille mellom eiendommen og tilgrensende gang- og sykkelveg (Kydnastien). Det presiseres at denne behandlingen gjelder for arealbruken. Det arkitektoniske. Uttrykket på forslaget avklares og bearbeides fram mot byggesøknaden.
08.08.2018	18/04523	Gnr 102 bnr 140 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det tillates saltak, pulttak, eller flatt tak for de nye tomtene.</li> <li>• Garasje og bod tillates plassert utenfor regulert byggesone.</li> <li>• Overvann skal håndteres innenfor tomtene, slik at fortettingen ikke medfører økt overvannsbelastning på offentlig overvannsnett.</li> </ul>
05.09.2018	18/05569	Gnr 109 bnr 169 og 827: Bolig på ny tomt skal bygges med flatt tak. Høyde topp grunnmur TG = 33,55 , gesimshøyde 5,8 m over topp grunnmur.

		<p>Takutstikk/balkong i 2.etg. kan overskride regulert byggesone med ca. 2 m fra vegg.</p> <p>BYA for ny tomt = 40 % (bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod).</p> <p>Garasjer og utvendig bod kan bygges utenfor regulert byggesone. Økt overvannsrenning som følge av fortetting og klimaendringer må disponeres lokalt innenfor tomtene. Fortettingen skal ikke medføre økt overvannsbelastning på offentlig overvannsnett.</p>
09.01.2019	18/08012	<p>Gjelder for alle tre tomtene på gnr 109 bnr 79 og 346 med følgende tillegg:</p> <p>BYA = 40 % (bolig, garasje/carport, biloppstillingsplass og utvendig bod).</p> <p>Tomt 1 og 2 skal bygges med 2 etasjer (underetasje) og tomt 3 skal bygges med 3 etasjer (to underetasjer).</p> <p>For tomt 1 og 2 skal høyde på topp underetasje være maks 0,5 m over høyde Kalamyrveien og for tomt 3 skal høyde gulv første underetasje være maks 0,5 m over høyde Kydnamyerveien.</p> <p>Boligene kan bygges med saltak eller pulttak. Maks gesimshøyde = 6,0 m over gjennomsnittlig terreng.</p> <p>Nødvendige trapper og forstøtningsmurer kan tillates bygd utenfor regulert byggelinje</p>
10.01.2019	18/11445	<p>Gjelder for alle tre tomtene på gnr 101 bnr 50 og 86 med følgende tillegg:</p> <p>Alle tomtene skal bygges med en bolig.</p> <p>BYA=40 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass).</p> <p>Boligene skal bygges med saltak eller pulttak. Maks gesimshøyde = 6,0 m målt fra topp gulv plate på mark og maks mønehøyde ved saltak = 8,0 m målt fra topp gulv plate på mark.</p> <p>Maks mønehøyde tomt i nord k= 31,0, maks mønehøyde tomt i midten og i sør k = 36,3.</p> <p>Eventuelle trapper og forstøtningsmurer kan bygges utenfor regulert byggesone.</p>
27.01.2022	20/39568	<p>Gjelder for gnr 102 bnr 150 og den fradelte tomt med følgende tillegg:</p> <p>BYA= 40% ( Bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass).</p> <p>Boligen på ny tomt kan bygges med 3 etasjer inkludert underetasje. Maks mønehøyde = 9,0m og maks gesimshøyde = 7,3m, maks mønehøyde kote 61,5 og maks gesimshøyde kote 59,8.</p> <p>Garasje kan være sammenbygget med bolig med minimum avstand 1,5m fra eiendomsgrense i sørøst.</p> <p>Garasje sammenbygget med boligen innenfor regulert byggegrense kan ha gesimshøyde som boligen.</p> <p>Det kan oppføres garasje med opptil 50m<sup>2</sup> BYA.</p> <p>Det kan tillates takterrasse på garasjen, men ikke nærmere nabogrense enn 4,0m.</p> <p>Nødvendige murer, trapper, gjerder o.l. kan bygges utenfor regulert byggegrense.</p> <p>Eiendommen skal støyskjermes i tråd med støyretningslinjen T-1442 ( se støyrapport vedlegg 6 ).</p> <p>Økt avrenning av overvann må håndteres på eiendommen. Vann og avløp må sikres i henhold til krav i plan- og bygningsloven § 27-1 og § 27-2 før det kan gis deletillatelse og byggetillatelse på eiendommen.</p>

07.12.2022	22/01145	Gjelder for gnr 102 bnr 150 med følgende tillegg: Eiendommen er støyutsatt. Det er utført støyrapport ( Brekke Strand datert 01.12.21) som viser at det må bygges støyskjerm mot Hommersåkeveien og inn langs eiendomsgrenser i nord og sør, det er også lydkrav til vinduer i boligen. Støyskjermen sikrer utearealer i hagen under gul sone – se vedlegg 3 og 5). Mindre del av takkonstruksjonen ( lengde ca.3m over inntrekk balkong mot vest) kan overskride maks gesimshøyde ( vedlegg 4).
27.11.2023	23/00879	Gjelder gnr 109 bnr 53: De regulerte tomtegrensene for de tre tomtene med adkomst til Kydnamyrvæien justeres slik at tomtene får en litt jevnere størrelse. For bolig uten eller med nedgravd kjeller: mønehøyde 8,8 m og gesimshøyde 6,3 m. For bolig med underetasje: mønehøyde 6,2m og gesimshøyde 3,2m.
25.09.2025	25/00746	Endringer for veg 0_KV1

## Bebyggelsesplan for felt B1, B2 – Trekanten, Hommersåk

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 82310-04

Saksnummer 200207501

---

#### Generelt

§ 1 Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til, og i den grad det er avvik, framfor reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan 82110, stadfesta 07.08.1984.

§ 2 Riskabekken skal ikke forurennes, verken i byggeperioden eller seinere.

#### Byggeområde

§ 3 Innafor planområdet kan det oppføres 36 boliger. Bebyggelsen skal plasseres innafor vist byggesone.

§ 4 Bebyggelsen skal ikke ha høyere gesimshøyde enn 6 meter eller høyere mønehøyde enn 7 meter målt fra ferdig golv i 1. etasje.

§ 5 Ingen av boligene kan bygges med sokkeletasje.

§ 6 Minimum ti av leilighetene skal ha livsløpsstandard.

§ 7 Bygga skal sikres tilfredsstillende mot radon (under 200 Bq/m<sup>3</sup>) innendørs.

§ 8 Når det gjelder antall parkeringsplasser, så er det parkeringsnormen i Sandnes som gjelder.

§ 9 Det tillates ikke direkte avkjørslar fra Kalamyrveien.

§ 10 Garasjer tillates oppført inntil 2 meter fra Kalamyrveien, også når de er sammenbygd med bolighus, og de kommer utafor vist byggesone. Garasjene skal ikke være større enn 18 m<sup>2</sup>.

#### Fellesområder

§ 11 Alle fellesareal skal være tilgjengelig for funksjonshemma.

§ 12 Offentlig og felles friområde skal ryddes for element som ikke hører naturlig til i disse områda. Det må opparbeides adkomst til areal avsatt til offentlig friområde fra gangveien. Skrenter som anses som farlige må vurderes sikra. Lekeareala skal opparbeides sånn at de dekker både sandlek- og kvartalslekefunksjoner, og ha en størrelse på til sammen 400 m<sup>2</sup>.

§ 13 Felles grøntareal er felles for alle eiendommene innafor planområdet. Felles avkjørslar og felles parkeringsplasser er felles for de eiendommene som bruker disse.

### Spesialområde

**§ 15** Innfor viste frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over veiplanum.

### Rekkefølgekrav

**§ 16** Lekeplass og annet fellesareal skal opparbeides samtidig med den øvrige tekniske opparbeidelsen etter egen plan, som på forhånd må være godkjent av kommunen.

Før boligene tas i bruk, skal det uopparbeide grøntarealet ryddes/skjødsles. Kratt ol. skal kjøres vekk. Borettslaget skal ellers ha ansvar for rydding og skjødsling av dette området.

Fartsdempende tiltak i Kalamyrveien skal gjennomføres, før boligene tas i bruk.

### Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
08.11.2004		Navnet Frøylandsbekken endret til Riskabekken

# Reguleringsplan for Hommersåk, Frøyland og Riska, Trekanten

---

## Reguleringsbestemmelser

### PlanID 82110

Saksnummer

---

Godkjent 07.08.1984

1. Avgrensning – reguleringsformål.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt på planen.

2. Byggeområder.

2.0 Boliger

2.01 Feltene merket B1, B2, B3 og B4 skal utbygges med konsentrert bebyggelse, som gruppebebyggelse, rekkehus o.l.

2.02 Ingen tomt eller del av feltene B1, B2, B3 og B4 kan bebygges før det foreligger bebyggelsesplan godkjent av byplanrådet.

Planen skal vise bebyggelsens plassering, tomtedeling, adkomstforhold, terrengbearbeidelse, gangveier, parkering og lekeplasser.

Det skal også vises plass til en garasje pluss en oppstillingsplass pr. bolig. Garasjene og parkeringsplassene kan utføres som fellesanlegg.

Vinduer og døråpninger kan ikke tillates i vegg nærmere eiendomsgrensen enn 2,5 m.

Vinduer og dører i rom for varig opphold kan ikke tillates i 2. etasje i vegg nærmere eiendomsgrensen enn 4,0 m. Vinduer i andre rom i 2. etasje skal være høytsittende med minst 1,6 m til underkant vindu.

Antall boliger på de enkelte felt skal ligge innenfor de grenser som er anført på reguleringskartet.

2.03 Feltene merket B5 til og med B37 skal bebygges med frittliggende boligbebyggelse.

Bygningsrådet kan tillate annen tomtedeling enn den som er vist på planen.

Bebyggelsens endelige plassering på tomten skal fastsettes av bygningsrådet.

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel, samt garasjeplass for 1 bil pr. leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med bolighuset.

I tillegg til garasje skal det vises 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn.

#### 2.04 For byggeområdene gjelder:

Største tillatte byggehøyde er

- for bolig uten eller med nedgravd kjeller:  
mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6,0 m over grunnmur.
- for bolig med underetasje:  
mønehøyde 6,0 m og gesimshøyde 3,0 m over grunnmur.

Om en tomt skal kunne bebygges med underetasje, fastlegges i bebyggelsesplanen

For enkelttomter avgjøres dette av bygningsrådet.

- Bebygd grunnflate på hver tomt må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje med maks. grunnflate 50 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Garasjer kan bare oppføres i 1. etasje.

Bygningsrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrense.

Bygningsrådet kan også tillate at garasje plasseres med veggen 1m fra veikant når garasjens lengderetning er parallell med veien. Dette gjelder ikke langs Rv. 516 og Rv. 340.

Når garasjen plasseres vinkelrett på den gate hvorfra den har sin adkomst, skal avstanden fra gatekant være 5,0 m.

#### 2.1 Tomt for allmennyttig formål kan bebygges med inntil 30 % av tomtens nettoareal.

#### 2.2 Areal regulert til industri/kontor skal nyttes til oppføring av bygninger for lettere industri, service og/eller kontorvirksomhet.

Tomtene kan bebygges med inntil 50 % av netto arealet.

Bebyggelsens takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Situasjonsplanen som sendes inn sammen med byggeanmeldelsen skal vise tilkjøring, lagring, innhegning, beplantning og mulige framtidige utvidelsesretninger.

Bygningsrådet kan kreve utendørs lagring innhegnet.

#### 3. Trafikkområder. Bygningsrådet skal godkjenne alle avkjørsler. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Det tillates ikke direkte adkomst fra Rv. 516 eller Fv. 340 utenom de tilknyttinger som er vist på planen.

De viste frisisiktsoner må ikke beplantes eller disponeres på en slik måte at frisikten i en høyde over 0,5 m over veiens nivå blir hindret.

4. Friområder.

Friområdene skal nyttes til park, lekeplasser og ballplasser. Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter nærmere godkjenning av bygningsrådet.

Det kan også oppføres bygg for tekniske anlegg, slike som pumpehus, trafokiosk o.l.

5. Fellesarealer.

Tilliggende felles lekeplasser skal opparbeides samtidig med veianleggene.

6. Fellesbestemmelser.

6.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særskilte grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

6.2 Etter at planen er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

### EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	109	<b>Bruksnr</b>	838	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under bakken

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner i vannsøylen

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	12730.99 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringssone 4
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	1017.68 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H320_1
<b>Kpfare</b>	320 - Flomfare
<b>Areal</b>	12420.43 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

<b>Areal</b>	310.56 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Grønnstruktur

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	82310-04
<b>Navn</b>	Bebyggelsesplan for felt B1, B2 Trekanten, Hommersåk
<b>Plantype</b>	32 - Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06/16/2004 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_82310-04.pdf</a>

### Delarealer

<b>Areal</b>	16.97 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	9.79 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	4.47 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	3.19 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	29.91 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	0.6 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	29.74 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	26.08 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	29.32 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone
<b>Areal</b>	27.08 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktsone

<b>Areal</b>	10.09 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktzone
<b>Areal</b>	28.94 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktzone
<b>Areal</b>	71.11 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktzone
<b>Areal</b>	5.26 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktzone
<b>Areal</b>	45.26 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktzone
<b>Areal</b>	73.96 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	640 - Frisiktzone
<b>Areal</b>	26.98 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	790 - Annet fellesareal
<b>Areal</b>	7.8 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	790 - Annet fellesareal
<b>Areal</b>	26.93 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	790 - Annet fellesareal
<b>Areal</b>	508.73 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Areal</b>	520.47 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Areal</b>	18.72 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	790 - Annet fellesareal
<b>Areal</b>	164.11 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	102.96 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	710 - Felles avkjørsel
<b>Areal</b>	23.62 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	780 - Felles grøntareal

<b>Areal</b>	913.88 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Areal</b>	2.87 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	400 - Offentlig friområde
<b>Areal</b>	1782.19 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Areal</b>	286.91 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	730 - Felles parkeringsplass
<b>Areal</b>	283.41 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	730 - Felles parkeringsplass
<b>Areal</b>	115.65 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	780 - Felles grøntareal
<b>Areal</b>	204.63 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	710 - Felles avkjørsel
<b>Areal</b>	1700.91 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	750 - Felles lekeareal
<b>Areal</b>	3293.83 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Areal</b>	1.73 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei
<b>Areal</b>	1317.52 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Areal</b>	1139.08 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
<b>Areal</b>	287.22 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	710 - Felles avkjørsel

<b>Id</b>	82110
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for Hommersåk, Frøyland og Riska, Trekanten
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	08/07/1984 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_82110.pdf</a>

## Delarealer








































<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	400 - Offentlig friområde
<hr/>	
<b>Areal</b>	0.03 kvm
<b>Feltnavn</b>	B5
<b>Regform</b>	111 - Frittliggende småhusbebyggelse











































<b>Id</b>	202213
<b>Navn</b>	Detaljregulering for barneskole på Hommersåk
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02/03/2025 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_202213.pdf</a>

## Delarealer

<b>Areal</b>	0.8 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_KV2
<b>Rparealformal</b>	2011 - Kjøreveg








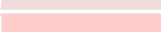




















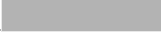

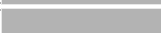




























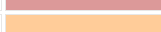
Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsepark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	







## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

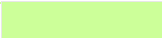

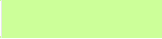
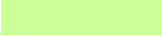






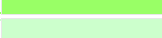

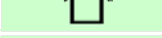






Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

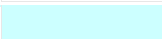
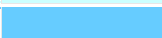






Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	






















## 3. Grønnstruktur

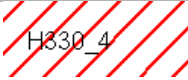
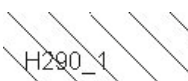
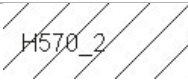
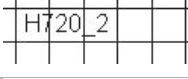
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

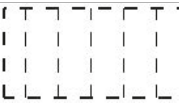
<b>4. Forsvaret</b>	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





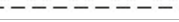








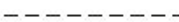



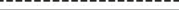



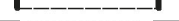





<b>5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)</b>	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	











<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
<b>RpJuridiskLinje</b>	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	



## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Beverting
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

## LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde

## OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drose)
Bussterminal
Busholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsted
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

## FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

## SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimaverområde
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrengingrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

## FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårds plass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

## FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



## KOMBINERTE FORMÅL

## KOMBINERTE FORMÅL

Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uyansert formål

## Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

## Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Frisiktsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylesesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

# Kommuneplan

Adresse: Kalamyrveien 57A, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/838/0/0

Dato: 2026-04-15

Målestokk: 1:2,000

Planident: 202005

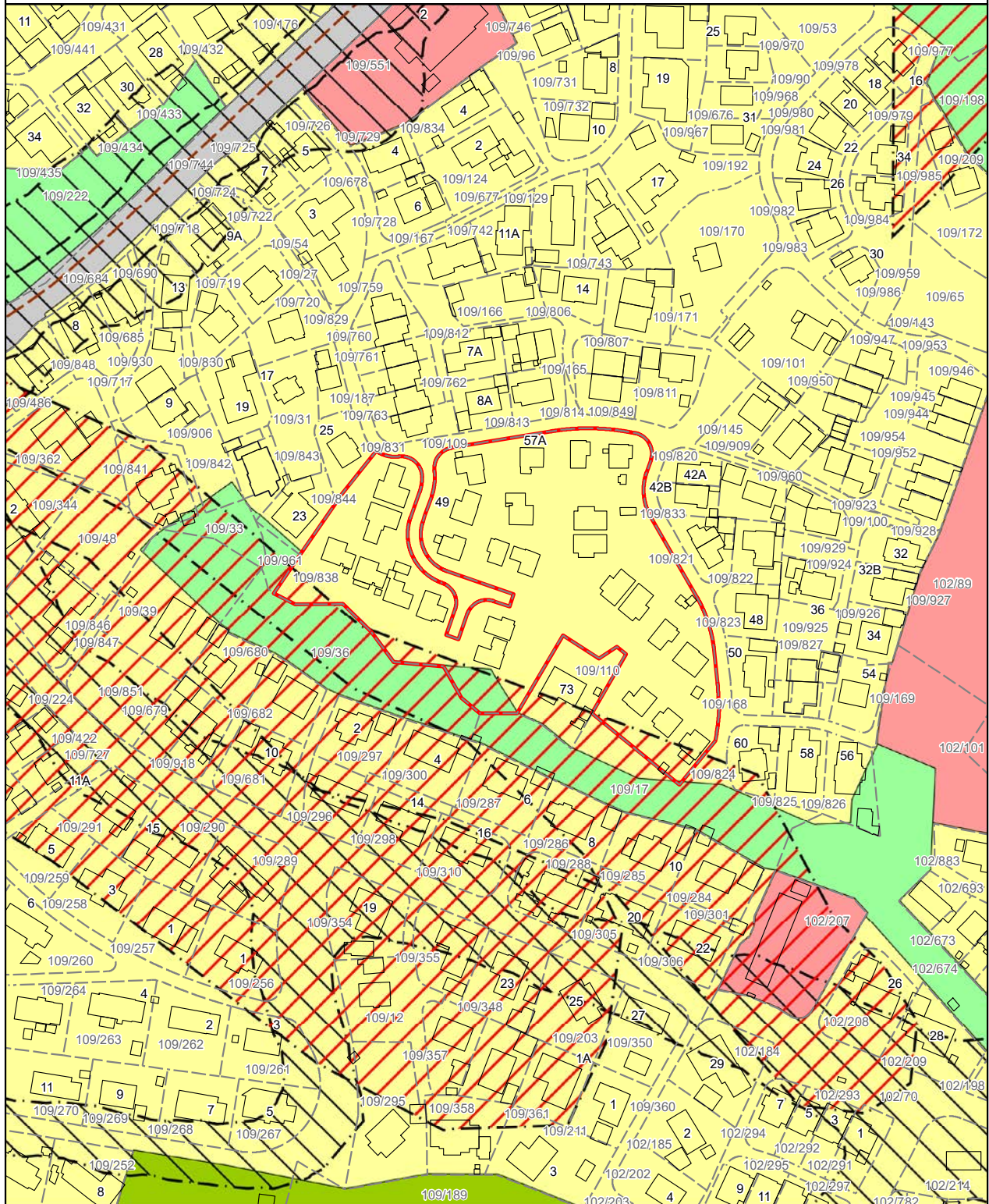
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

<b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk <sup>1)</sup>						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

# Vedtekter

for Kalamyrveien borettslag org nr.986894950  
tilknyttet Bate boligbyggelag  
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.04.2004.  
Endret 23.04.2013. Ny endring per 20.04.2015, § 1-2 (1) og (2) og § 8-1 (1). Sist oppdatert  
14.04.2023. Ny endring 18.04.2024, § 5-1 (8).

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Kalamyrveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borettsrett og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettsretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt, med begrensning om maks 2 husdyr per husstand, jf. ordensreglene.

(6) Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Dette gjelder for alle endringer, herunder for eksempel montering av varmpumpe, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(7) Det er tillatt å installere varmpumper i borettslaget. Installasjon av varmpumpe skal søkes om og godkjennes av styret på forhånd. Andelseier må oppfylle gjeldende vilkår vedtatt av generalforsamlingen.

(8) Andelseier har eksklusiv bruksrett til det uteområdet som ligger i naturlig tilknytning til egen andel.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i inntil tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Andelseier er ansvarlig for å dekke alle kostnader i den forbindelse.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å underrette styret i borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Utvendig maling, samt vedlikehold og vasking og skraping av kledning, utføres på dugnad hvor den enkelte andelseier sørger for at egen bolig og eventuelle tilleggsbygg blir malt. Borettslaget kjøper inn maling til bolig. Andelseier må selv sørge for stillas/stige/lift o.l., malerkoster etc. Boliger må males i de farger som fastsettes av styret i borettslaget. Dersom en andelseier ikke utfører sin dugnadsplikt innenfor den frist styret i borettslaget fastsetter, kan styret sørge for at det blir gjort på andelseiers kostnad.

(9) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for det uteområdet som den har eksklusiv bruksrett til, jf. punkt 4-1 (7).

(10) Andelseier har vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftningsansvar for de bygningsmessige tiltak som er utført på eller i tilknytning til egen andel, herunder for eksempel tilbygg, påbygg, utvidede terrasser m.m. Dersom andelseier unnlater å utføre nødvendig vedlikehold etter oppfordringer fra styret, kan styret iverksette slikt nødvendig vedlikehold på andelseiers regning.

(11) Andelseier som har installert varmepumpe etter godkjenning fra styret, overtar selv det fulle vedlikeholdsansvaret for denne, herunder også reparasjons- og utskiftningsansvar. Dersom varmepumpen midlertidig må fjernes som følge av ordinært vedlikehold av fasaden, er andelseier ansvarlig for de merkostnader dette medfører.

(12) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel. Det samme gjelder dersom borettslagets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det andelseier har ansvaret for å vedlikeholde.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gi skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Generalforsamlingens form**

- (1) Styret beslutter hvorvidt generalforsamlingen skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.
- (2) Minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når andelseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av generalforsamlingen.

### **9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det **innen fristen**.

### **9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved møteleders dobbeltstemme.

### **10. Parkering**

- (1) Alle andelseiere er har minimum én tildelt fast parkeringsplass på borettslagets eiendom. Eneboligene har parkeringsplass i tilknytning til boligen, mens leilighetene har tildelte plasser på borettslagets felles parkeringsplass.
- (2) De eneboligene med garasje/carport har selv vedlikeholdsansvaret for denne.
- (3) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

### **11. Elektronisk kommunikasjon**

- (1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Andelseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-postadresse.
- (2) Styret har egen styree-post: [kalamyrvegen@styretmitt.no](mailto:kalamyrvegen@styretmitt.no)
- (3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.
- (4) Andelseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

### **12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **12-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **12-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **12-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **13-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf.

borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **13-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## MINI HÅNDBOK FOR KALAMYRVEGEN BORETTSLAG



*I denne Mini Håndboken for beboere i Kalamyrvegen Borettslag, vil du finne diverse opplysninger, samt ordensregler for feltet.*

Her er noen spørsmål du vil finne svar på i denne håndboken:

- Hvem bestemmer i ett borettslag
- Hva må det søkes godkjenning til og hvordan søkes det
- Hvilke bestemmelser gjelder i et borettslag
- Hvem sitter i styret
- Hvordan kontakter jeg styret
- Vedlikehold og ansvar
- Forsikringer i borettslaget og eksterne kontraktører
- Ordensregler



## HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET

*I utgangspunktet kan man si at det er beboerne, altså du og jeg som bestemmer.*

*Beboerne samles 1 gang i året til generalforsamling. Her avgjøres saker som faller utenfor styrets ansvarsområde og dere orienteres om styrets arbeid.*

*Men for at du og jeg skal gjøre ting lovlig og korrekt, er vi underlagt lover og regler som vi må forholde oss til.*

*Stort sett er det styret som passer på dette, men i noen tilfeller må styret videreformidle spørsmål og få en «lovkyndig» til å se på saken – for å ta en korrekt avgjørelse.*

*Disse er de viktigste lovene vi må ta hensyn til:*

- Husleieloven
- Lov om borettslag
- Borettslagets egne vedtekter
- Borettslagets ordensregler

*For at styret skal kunne påse at regler blir fulgt, trenger det selvsagt å ha kjennskap til det som skjer i borettslaget. Blant de sakene som kan skape et problem, er prosjekter beboerne setter i gang uten at styret på forhånd er gjort kjent med planene. Er det blitt foretatt noe uten tillatelse så kan det føre til at arbeidet som blir utført, må gjøres om igjen, eller oppføringer må rives ned igjen. Noen endringer kan også være uønsket av felleskapet. Slikt er svært kjedelig for både beboere og styret. Får styret anledning til å gi råd på et tidlig stadium, kan mye tid og penger blir spart.*

Dagens styre består av:

Styreleder: Liz Veronica Nygård – Kalamyrveien 79 – mob: 91609820

Styremedlem: Tanja Thaule – Kalamyrveien 41 – mob: 93627875

Styremedlem: Isabel Brustad – Kalamyrveien 65b – mob: 47382646

**Alle saker skal meldes skriftlig til styret på mail: [kalamyrvegen@styretmitt.no](mailto:kalamyrvegen@styretmitt.no)**

NB: Husk at styret består av mennesker som bruker av sin egen fritid, og som har egne familier, jobber og andre sysselsettinger. Dette gjør at vi ofte trenger litt tid på å gå igjennom sakene dere sender inn. Vi ber derfor om forståelse for at det kan ta et minimum av 14 dager før man får svar på henvendelse. Behandlingstid på saken du sender inn, blir opplyst om i svaret du mottar, og vil variere etter sakens innhold. I juli måned behandles kun akutte henvendelser.

Borettslaget har også sin egen private facebookside, denne kan søkes opp og heter: «Kalamyrvegen borettslag». Vær obs på skrivemåten.

Alle mottar informasjon fra styret digitalt, om man ønsker å reservere seg mot dette og ønsker å få informasjon i papirform, så må styret kontaktes.

## **RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER**

### Hva må det søkes godkjenning til?

Både leilighetene/boligene og tomtene er borettslagets eiendom. I utgangspunktet skal enhver endring derfor søkes om til styret. Imidlertid er det et klart skille mellom innvendige og utvendige endringer. Dessuten må en skille mellom endringer og vedlikehold.

### Innvendige endringer:

Utskiftning av innvendige dører, baderoms innredning, parkett, fliser o.l. er i hovedsak vedlikehold. Slike typer endringer er ikke meldepliktig. Vær likevel oppmerksom på at alt arbeid som medfører endringer av røropplegg, det elektriske anlegget, våtrom eller avtrekksanlegg må søkes om til styret og kan eventuelt bli sendt videre til generalforsamling for avgjørelse. Flytting eller ny oppføring av innvendige vegger og dører karakteriseres som innvendig ombygging og må søkes om til styret.

Om det utføres endringer som ikke er søkt inn til styret eller vedlikeholdskravet til enheten ikke er blitt overholdt, står man erstatningsansvarlig, endringen dekkes ikke av forsikring og tilbakeføring til originalt utgangspunkt/utførelse av vedlikehold på andelseiers regning kan kreves. Advarsel om boforhold kan også forekomme. Se vedtekter for mer informasjon.

### Utvendige endringer:

Alle utvendige endringer skal i henhold til borettslagets vedtekter søkes og godkjennes av styret før arbeidet eventuelt tiltar.

Eksempler kan være:

- Alle slags påbygg, nybygg og fasadeendringer
- Endringer eller utvidelse av terrasser, innsetting av katteluker, vinduer, ytterdører og faste elektriske installasjoner, utvendige paneler o.l.
  
- Vi har pr. i dag 3 fargevalg til kledningen på husene våre:
  - 2271-Berg (Den mørke)
  - 343-antikkhvit (Den lyse)
  - 762-Capri (Den lyseblå)
  
- Om noen ønsker fargeskifte så må alle malingsstrøk utover det første, dekkes av andelseier selv.
  
- Se spesifikasjoner i våre vedtekter

#### Endringer og nye oppføringer på utvendige arealer:

Vesentlige endringer av utvendige arealer er søknadspliktig. Dette kan gjelde vesentlige endringer av eksisterende hageanlegg, oppføring av hekk og gjerde, og inngangsparti, evt. Plattinger, carport o.l.

#### Hvordan gå frem med en søknad?

Vedlagt søknadsskjema skal benyttes.

#### Hvem skal dekke kostnaden?

Det er søkeren som bærer alle omkostninger en forandring/oppføring medfører. Det gjelder også kostnader i forbindelse med innhenting av tillatelse fra kommunen o.l. Søkeren må ta alle kostnader knyttet til prosjektet både før, under og etter oppføring. Se vedtekter.

#### Hvem skal godkjenne søknaden?

Dette kan avhenge av endringens omfang. Søknaden vil bli godkjent/avslått av styret. I noen tilfeller vil styret ta opp saken i generalforsamling, hvor andelseierne og styret stemmer over endringen sammen. En slik avstemming krever 2/3 stemmer for å bli godkjent. Blir prosjektet påbegynt uten godkjenning – vil andelseier stå til ansvar for å måtte tilbake stille prosjektet for

egen regning. Noen endringer er søknadspliktig kommunen, men alle endringer må også godkjennes av styret.

## **VEDLIKEHOLD OG ANSVAR**

Å bo i et borettslag gir mange fordeler og lovbestemte rettigheter. Men det gir oss også lovbestemte forpliktelser.

En av disse er ansvaret for vedlikehold av boligen. En bolig vil ved manglende vedlikehold forfalle og vil kunne synke i verdi, samt kunne påvirke borettslagets omdømme. Det er opp til alle å sørge for at det nødvendige vedlikeholdet blir utført.

Styret utfører årlig bygningskontroll, hvor dere i etterkant vil bli informert om eventuelle feil og mangler/behov for utbedringer og vedlikehold. Det vil bli satt en frist for eventuell utbedring. Dersom dette ikke overholdes, vil styret utbedre på andelseiers bekostning.

Hva er det så den enkelte kan foreta seg? Hva kreves i første omgang av innvendig vedlikehold?

I ethvert borettslag kan det være spesielle forhold ved boligen som gjør visse vedlikeholdsoppgaver viktigere enn andre. Det kan være f.eks. hustypen eller materialene som er brukt.

Friskluftanlegget til boligene er knyttet til kjøkkenvifta og blir styrt fra denne. Andelseier har ansvar for at denne vifta holdes ren og fri for matfett, samt at ventilasjonssystem/motor blir jevnlig rensed/vedlikeholdt. Dette er viktig for hele ventilasjonen i boligen. Ventilasjonen skal også sørge for at det er tilstrekkelig tilførsel av ny luft slik at det ikke oppstår undertrykk i boligen. Husk at matfett også er brannfarlig.

## **FORSIKRINGER I BORETTSLAGET**

Borettslagets bygninger er forsikret. Men det er viktig å presisere at denne forsikringen ikke gjelder innbo og løsøre i den enkelte bolig. Alle beboere må derfor selv sørge for å ha innboforsikring for sine eiendeler. For mer informasjon, se vedtekter.

Hva gjør du hvis uhellet er ute?

Ta kontakt med styret i borettslaget, og meld ifra til IF forsikringsselskap på if.no eller pr telefon på 21 49 24 00. Forsikringsselskapet står deretter for besiktigelse av skaden og videre saksbehandling.

## **Borettslagets avtaler med eksterne kontraktører**

Borettslaget har noen eksterne avtaler som er greie å vite om:

*Bate:* Bate er et boligbyggelag som drifter borettslag i hele landet. Vi bruker Bate som rådgiver og til regnskap, HMS og til generalforsamlinger og forhandler avtaler og bistår med rettshjelp om nødvendig. Det er også disse man kontakter i forbindelse med forkjøpsrett eller utleie av egen andel, samt tar seg av felleskostnader. Mer info finner du på Min side på Bate.no eller på tlf: 51849500.

*Verisure:* «Verisure er en sikkerhetsbedrift som tilbyr alarmløsninger til boliger og bedrifter». Her har vi brannvarslingssystem, som er seriekoblet i hele borettslaget. Dette fungerer på en slik måte at om din alarm utløses så får du en telefon fra Verisure som sjekker at du har situasjonen under kontroll. Verisure skal varsles når du fraflytter borettslaget og når du flytter inn.

Kontaktinfo:

Mail: [borettslag@verisure.no](mailto:borettslag@verisure.no)

Tlf: 06010

*Norsk Brannvern:* «Norsk brannvern er en totalleverandør innen brannsikkerhet».

Norsk brannvern kommer på årlig kontroll for å sørge for at vi oppfyller alle forskriftsmessige brannkrav, for å ivareta sikkerheten til den enkelte og borettslaget som helhet.

*Lyse:* Vi har en basispakke i Lyse som dekker muligheten til å kunne koble seg på nett, og inkluderer de vanligste tv-kanalene og utstyr.

## **ORDENSREGLER**

Vær oppmerksom på at ordensregler ikke bare pålegger plikter, men også gir rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele

boligområdet. Alle beboere bør derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og bidra til å skape den respekt for reglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted.

#### Det skal være ro:

Hverdager mellom kl. 23:00 – 06:00

Helgedager mellom kl. 24:00 – 08:00

Det er heller ikke nødvendig med «unødig» støy eller uvanlig høy musikk ellers på døgnet.

Respekter at din nabo kanskje ikke har samme interesse som deg.

#### Husdyrhold:

Det er båndtvang i Kalamyrvegen Borettslag og ellers i alle boligfelt i Rogaland. Respekter dette! Man kan maksimum ha 2 husdyr per husstand ifølge vedtektene. Respekter din nabos hage og unngå avføring på andre eiendommer og fellesområder. Husk poser når du går tur med hunden. Ønsker du å ha katteluke så må dette søkes om til styret.

#### Søppelskur:

Avfall skal oppi dunken, ikke settes på asfalten eller på lokket eller andre steder. Hjelp til med å vedlikeholde søppelskuret, og skift på å ta ut/inn dunkene for tømming. Tømmekalenderen finner du i appen «Renovasjon i Sandnes» under Kalamyrveien Borettslag. Husk å brette pappen før du hiver den i dunken og husk kildesortering! Har du større mengder eller spesialavfall så kan dette tømmes ved dugnad eller det kan bestilles gratis henting av kommunen på: hentavfall.no.

#### Hekk:

Hver beboer er ansvarlig for at tomtene ser presentable ut. Vedlikehold uteplassen og rydd opp, og klipp hekker. Hekk må holdes etter kommunens reguleringer, disse finner du mer detaljert her: <https://www.sandnes.kommune.no/sti/vei-og-trafikk/klipp-hekker-og-busker/> Gå inn på nettsiden for bedre oversikt over egen eiendom. Som hovedregel skal hekk maksimalt være 2 meter om den ikke er plassert mot vei eller er til sjenanse for naboer eller andre. Er hekken mot vei, men ikke i kryss eller sving eller andre steder som påvirker sikt kan den være opp til 1,5 meter. Er hekken mot vei i et kryss, sving eller andre plasser som påvirker sikt skal

hekken maksimalt være 0,5 meter. Alle hekker skal være justert innen utgangen av mai måned hvert år. Hver vår kommer miljø container i forbindelse med dugnad slik at beboere kan benytte sjansen å kvitte seg med ting.

#### Dugnad

Vi gjennomfører dugnad to ganger i året, henholdsvis vår og høst, i borettslaget. Dette er for å spare borettslaget for kostnader, det betyr at er det arbeid som gjenstår etter dugnadene p.g.a for lite oppmøte eller annet, vil det måtte kjøpes inn tjenester fra firmaer for å få utført. Dette kan også medvirke til å øke felleskostnadene.

#### Parkering:

Ikke parker i gatene, da dette kan sperre for utrykningskjøretøy. Hver husstand skal bruke egen innkjørsel eller oppmerkede plasser. Større lastebiler o.l. er forbudt i boligfeltet, disse må henvises til andre områder.

#### Trampoline:

Se eget standard vedlegg om krav rundt oppsett, bruk og sikring av trampoline. Dette regelverket gjelder for samtlige, ettersom alle utearealer i borettslaget teknisk sett er felles arealer, uavhengig av disposisjonsrett.

# Kalamyrvegen

## Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

## Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Kalamyrvegen Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

### **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

## **Mandag 07.04.2025, kl. 18:00**

Klokkarlåven - Lions Klubben

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Årsregnskapet for 2024

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Kalamyrvegen Borettslag

## **2. Årsregnskapet for 2024**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 85 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

Hele styret stiller til gjenvalg.

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

Liz Veronica Nygård stiller til gjenvalg.

### **5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år**

Tanja Thaulé og Isabel Brustad stiller til gjenvalg.

### **5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Camilla Malmin og Jørgen Skibevåg stiller til gjenvalg.

### **5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

## 387 Kalamyrvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		1 071 384	973 968	1 210 602
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 544 518	1 634 358	0
Innbetalt til felles lån - renter		483 048	280 763	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 098 950</b>	<b>2 889 089</b>	<b>1 210 602</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	91 280	77 588	96 300
Forretningsførerhonorar		78 912	75 300	83 000
Tilleggstjenester forretningsfører		24 608	25 639	22 850
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	9 800
Drift og vedlikehold	3	307 418	316 502	415 700
TV og/eller internett		40 392	40 392	40 400
Forsikringer		228 992	198 939	262 300
Kommunale avgifter		348 993	279 730	418 800
Kontingent Boligbyggelag		10 200	10 200	11 900
Administrasjonskostnader		24 578	9 379	7 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 164 951</b>	<b>1 042 488</b>	<b>1 368 650</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 933 999</b>	<b>1 846 601</b>	<b>-158 048</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		54 472	41 357	30 000
Rentekostnader		483 291	279 473	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>428 819</b>	<b>238 115</b>	<b>-30 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>1 505 180</b>	<b>1 608 486</b>	<b>-128 048</b>

## 387 Kalamyrvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Tomter	5	4 192 223	4 192 223
Bygninger	5	35 999 964	35 999 964
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 192 187</b>	<b>40 192 187</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		72 884	64 499
Andre fordringer		3 189	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		960 537	1 014 076
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 036 610</b>	<b>1 078 575</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 228 797</b>	<b>41 270 762</b>

## 387 Kalamyrvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt andelskapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		21 582 706	20 077 526
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>21 586 106</b>	<b>20 080 926</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	8 161 786	10 870 818
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	4 894 614	3 730 794
Borettsinnskudd		6 500 000	6 500 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 556 400</b>	<b>21 101 613</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 042	10 547
Leverandørgjeld		76 250	69 461
Annen kortsiktig gjeld		0	8 215
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 292</b>	<b>88 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 642 691</b>	<b>21 189 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 228 797</b>	<b>41 270 762</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Liz Veronica Nygård  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Isabel Ragna Anita Brustad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tanja Thaulle  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

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

### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære addrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	80 000	68 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	9 588
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>91 280</b>	<b>77 588</b>

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	160 246	34 484
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	367	101 739
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	36 185	74 168
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	110 620	106 111
<b>Sum</b>	<b>307 418</b>	<b>316 502</b>

## Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
Resultat	1 505 180	1 608 486
Avdrag på lån	-1 545 213	-1 633 332
<b>Endring disponible midler</b>	<b>-40 033</b>	<b>-24 846</b>
Omløpsmidler	1 036 610	1 078 575
Kortsiktig gjeld	86 292	88 223
<b>Disponible midler</b>	<b>950 319</b>	<b>990 351</b>

**Note 5 - Varige driftsmidler**

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 192 187
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 192 187
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 192 187
Anskaffelsesår :	2005
Antatt levetid i år :	

**Note 6 - Egenkapital**

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	3 400	0	3 400
Egenkapital	21 582 706	1 505 180	20 077 526
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>21 586 106</b>	<b>1 505 180</b>	<b>20 080 926</b>

### Note 7 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>1355063610</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	33 724 000
Lånesaldo 01.01:	10 870 818
Avdrag i perioden:	2 709 032
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>8 161 786</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 605 358
Andelssaldo 01.01:	3 730 794
Innbetalt IN i perioden:	1 558 630
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	394 811
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>4 894 614</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>13 056 400</b>

**Pantstillelse**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 19 556 400 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 40 192 187.

## Resultat og balanse med noter for Kalamyrvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Kalamyrvegen Borettslag**

Styreleder	Liz Veronica Nygård (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Tanja Thaule (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Isabel Ragna Anita Brustad (sign.)	12.03.2025



Til generalforsamlingen i Kalamyrvegen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalamyrvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 17:19:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VHFDS-J6Y50-HFSSE-5QIAJ-W7NQJ-CG5TA

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Informasjon fra styret

### Om Kalamyrvegen Borettslag

Kalamyrvegen Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 34 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 986894950.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Liz Veronica Nygård

Styremedlem, Tanja Thaule

Styremedlem, Isabel Ragna Anita Brustad

Varamedlem, Camilla Malmin

Varamedlem, Jørgen Skipevåg

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter med varaer tilstede og minst dobbelt så mange med kun hovedstyret, hvor i alt 20 protokollerte hovedsaker har vært behandlet, samt mange mindre saker som har blitt behandlet direkte.

Arrangementer: Det har blitt gjennomført vår- og høst dugnad, samt at styret med egne familier har gjennomført ekstra dugnader for å dekke de oppgavene som ikke ble gjort i forbindelse med de ordinære dugnadene, da antall deltakere har vært for få. Styret organiserte også en sommerfest/samling, som vi vil forsøke å gjennomføre årlig om mulig.

HMS-arbeid: Det har blitt utført månedlige hms kontroller av området, samt årskontroll av lekeplass og området rundt, i samarbeid med Bate. Den årlige bygningskontrollen er også gjennomført og rapport til andelseiere er utsendt.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Bygningene begynner å bli eldre, og i forbindelse med dette så kommer det en hel del saker om utskiftninger og oppgraderinger. I arbeidet med dette er det en betydelig jobb å sette oppgavene ut på anbud, innhente pristilbud og møte firmaer for befaringer og utregninger. Naturlig nok kommer det også en del forsikringsaker som inkluderer oppfølging med både Bate, forsikring, firmaer og andelseiere. Vi søker også tilskuddsordninger av kommune og diverse banker og fond, med håp om å få innvilget ekstra midler til oppgraderinger. Dette innebærer større søknadsprosesser med detaljerte planer og prisoverslag som må utarbeides. Vi jobber kontinuerlig med å få mest mulig gjort, for minst mulig penger, for blant annet å kunne holde felleskostnadene så lave som mulig, som ikke er en lett oppgave i denne dyrtiden. Det var også derfor vi opprinnelig ønsket å holde årets generalforsamling, samt informasjon rundt denne, digital. Da dette medfølger mye mindre kostnader. Samtidig som vi forsøker å holde kostnadene nede er det vesentlig at vi opprettholder bygningene og området verdi. Derfor bruker vi ressurser på å oppgradere lekeplass og forsøker kontinuerlig å minne om godt vedlikehold av bygningene, i blant annet nyhetsbrevet som kommer ut flere ganger i året. Det synes godt på boliger hvor dette ikke blir gjort og som dermed skaper verditap for borettslaget som helhet. På slike boliger blir det også vanskeligere å få dekning av forsikring og man kan i verste fall også få avslag om dekning av borettslaget på utvendige skader som følge av dårlig vedlikehold, i tråd med våre vedtekter.

Dere vil også se bygningsfirmaer i området i tiden fremover som er her for utbedringer av diverse enheter.

Styret jobber forøvrig med å betale regninger, lage budsjetter og planlegge vedlikeholdsarbeid og utvikling for årene fremover. Vi behandler saker som kommer inn, forbereder til generalforsamling og er i kontinuerlig kontakt med kommunen for å opprettholde de stadig nye kravene som blir lagt frem. Styret deltar også på jevnlig kursing for å holde oss oppdatert på lover, regler og systemer, samt andre gode løsninger for borettslag for å holde kompetansenivået oppe. Den kompetansen vi ikke måtte finne på å sitte med selv innhenter vi firmaer til å stå for, hvor vi er avhengig av å stole på deres vurderinger og kompetanse.

Vi ønsker å minne om viktigheten av å lese informasjonen som styret gir ut, ved å sette dere inn i vedtekter og minihåndbok, men også beboerlyst og annen informasjon som blir lagt ut på Facebook gruppen vår og det dere får tilsendt på mail. Informasjonen som kommer på disse kanalene er helt vesentlig for dere og vil gi dere svar på det meste. Der dere finner svar (altså i vedtekter o.l.) er der vi finner svar, på deres henvendelser, og er også de rammene vi har å jobbe innenfor og må forholde oss til, til enhver tid.

## Styrets planer fremover

I forbindelse med økonomiske og vedlikeholdsmessige hensyn har det blitt avgjort at vi går over til å evaluere malingsbehov for samtlige enheter årlig, istedenfor å ha faste intervaller. Det har også blitt avgjort i rådgivning med Bate og bygningsfirma, at alle hus på sikt skifter over til den kremhvite fargen, som en del av andelene våre allerede har. Dette gjør vi ettersom våre hus er vær-utsatt og kledningen begynner å bli eldre. Dette gjør at den lyseste fargen holder kledningen best, med tanke på solforhold og lignende. Dette vil også gjøre borettslaget mer stilrent, slik som det er ganske normalt at andre borettslag ser ut i dag. Utskiftningen vil skje etter behov, som vil si at når det blir vurdert under en årlig bygningskontroll at andelen uansett må males, så vil dere få utdelt ett strøk grunning og to strøk maling for å endre farge. Dermed vil denne utskiftningen skje gradvis over tid, som betyr mindre belastning på budsjettet og en overkommelig belastning for de det gjelder som må skifte farge, ettersom man uansett hadde vært nødt til å male huset når dette skiftet skal gjennomføres og man får en enhet som holder seg bra lenger. Dette til informasjon.

Forøvrig er det et lokalt firma på vei inn for å legge kutterflis som ny falldemping rundt våre lekestativer på lekeplassen og enkelte andre områder hvor dette er hensiktsmessig. Vi var uansett nødt til å oppgradere falldempingen nå for å opprettholde kommunale krav og i tillegg kommer dette til å hjelpe på problemet vi har med katteavføring, samt forbedre området rent estetisk. Samme firma kommer også inn å hjelper oss med oppsett av gapahuk på grusplassen bak basketbanen vi oppgraderte i fjor. Dette har ligget i planene i årevis og vi gleder oss til å kunne benytte oss av et forbedret området på en ny måte. I forbindelse med dette så setter vi stor pris på om folk kan melde seg som frivillig til å delta på å få dette på plass, om det skulle bli nødvendig med ekstra hjelp.

Vi minner om å bruke tidligere utsendt søknadsskjema på å søke om fasadeendringer, nyoppføringer, el-bil ladere, varmepumper, katteluker osv, FØR endringene utføres. Ved å ikke søke i forkant kan man ende opp med å måtte reversere oppføringer eller endre arbeidet som har blitt utført. Dette medfører ekstra jobb for både oss og dere.

## Forsikringsavtale

Kalamyrvegen Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004582295.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

## FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2025

.....  
(andelseiers underskrift)

**Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.**

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kalamyrvegen Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Klokkarlåven - Lions Klubben.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Silje Egeli ble valgt til møteleder og sekretær.

### 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Tanja Thauale ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 17 andelseiere og ingen fullmakter innlevert. Totalt 17 stemmeberettigede. Dessuten møtte Silje Egeli fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 85 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

**Vedtak:**

Liz Veronica Nygård ble valgt til leder for 2 år.

### **5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år**

**Vedtak:**

Tanja Thaule og Isabel Ragna Anita Brustad ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

### **5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

**Vedtak:**

Camilla Malmin og Jørgen Skipevåg ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

### **5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

**Vedtak:**

Liz Veronica Nygård ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

### **5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av**

Styreleder : Liz Veronica Nygård, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Tanja Thaule, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Isabel Ragna Anita Brustad, valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Camilla Malmin, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Jørgen Skipevåg, valgt for 1 år i 2025

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

Hommersåk, 07.04.2025

## Protokoll for Kalamyrvegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Silje Egeli (sign.)

08.04.2025

Protokollvitne

Tanja Thaule (sign.)

08.04.2025

# Nabolagsprofil

Kalamyrveien 57A - Nabolaget Riska - vurdert av 141 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kalamyrveien Linje 21, 45, N96	4 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	19 min 16.1 km
Stavanger Sola	31 min

## Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 177 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 313 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Maudland skole (1-7 kl.) 199 elever, 18 klasser	6 min 2.8 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	19 min 13.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	19 min 15.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Hommersåk Kai	13 min
---------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

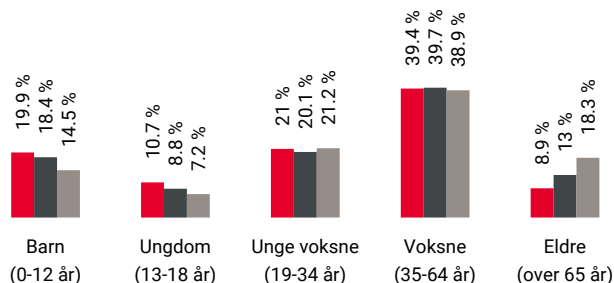
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Riska	2 287	785
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Riska barnehage (1-6 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ... 63 barn	6 min 0.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Riska PostNord	9 min 0.7 km
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	13 min 1.1 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 84/100

## Sport

- |                                      |        |   |
|--------------------------------------|--------|---|
| ⊕ Riska skole                        | 7 min  | 🚶 |
| Ballspill, friidrett                 | 0.6 km |   |
| ⊕ Hommersåk skole                    | 8 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 0.7 km |   |
| 🚴 Sport 4 you                        | 15 min | 🚶 |

## Boligmasse



- 76% enebolig
- 4% rekkehus
- 1% blokk
- 19% annet

«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»

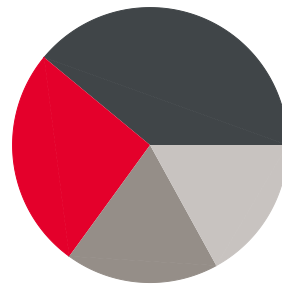
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |                            |        |   |
|----------------------------|--------|---|
| 📦 Bryggen Senter Hommersåk | 13 min | 🚶 |
| 📦 Vitusapotek Hommersåk    | 9 min  | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

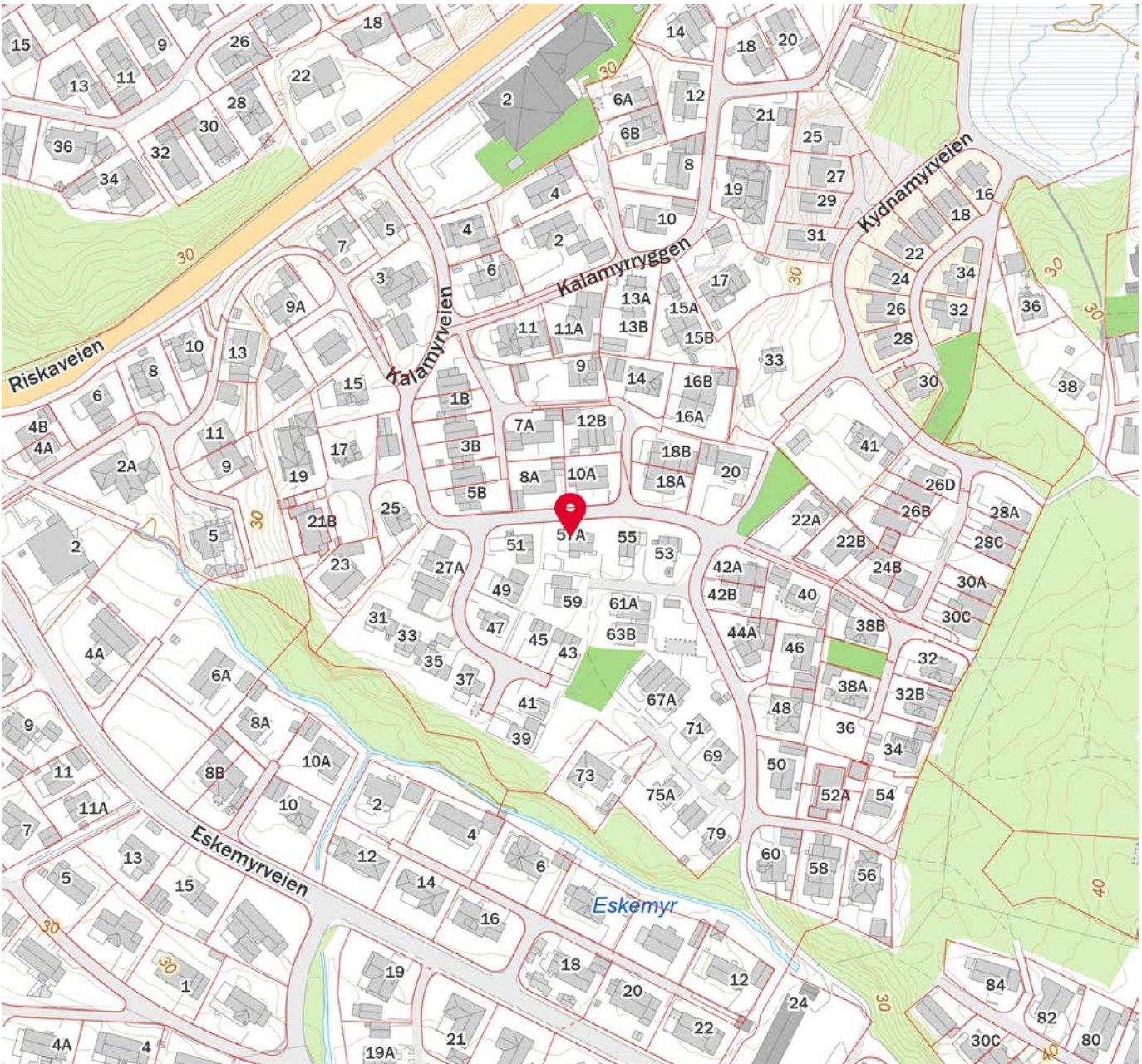


0% 43%

- Riska
- Hommersåk
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.



**jæren**  
sparebank



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. 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.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kalamyrveien 57A  
4310 HOMMERSÅK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Trond Kristoffersen

**Telefon:** 450 07 761  
**E-post:** trond.kristoffersen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre