

aktiv.



Kalaberget 11, leil. 304, 4331 ÅLGÅRD

Flott toppleilighet i ende
Nydelig utsikt
Sørvest-vendt balkong



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 45 00 77 61

E-post Trond.Kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00



Eiendomsmeglerfullmektig

Oscar Omland

Mobil 98 10 20 88

E-post oscar.omland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Leilighet med sentral og solrik beliggenhet på Ålgård.

Toppleilighet i ende med sentral og solrik beliggenhet på Ålgård.

Denne flotte toppleiligheten ligger i blokkens øverste etasje på hjørnet, og tilbyr en fantastisk utsikt over Ålgård. Med en romslig balkong som vender mot sørvest, er du sikret optimale solforhold store deler av dagen. Balkongen er ideell for å nyte lange solrike dager utendørs.

Leiligheten ligger på solsiden av Ålgård, med kort avstand til en rekke fasiliteter. Her finner du blant annet matbutikker, treningssenter, og kjøpesenteret AMFI Ålgård, samt Norwegian Outlet for shopping. Området er familievennlig med gangavstand til både skole og barnehage. For den som er glad i friluftsliv, er det flotte turmuligheter i nærheten.

Kommunikasjonen er også enkel, med gode bussforbindelser og rask tilgang til E39.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 490 000,-	Soverom:	1
Fellesgjeld:	Kr 10 448,-	Antall rom:	2
Omkostn.:	Kr 63 890,-	Gnr./bnr.	Gnr. 7, bnr. 743
Total ink omk.:	Kr 2 564 338,-	Snr.	32
Felleskostn.:	Kr 1 948,-	Oppdragsnr.:	1403240316
Selger:	Steinar Paulsen		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2009		
BRA-i/BRA Total	35/40 kvm		
Tomtstr.:	3478.1 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	29
Tilstandsrapport	34
Energiattest	53
Nabolagsprofil	140
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 40 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

3. etasje

BRA-i: 35 kvm Entre/gang/stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er bygge meldt og godkjent.

Balkong 7 m2 - TBA

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

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Felles gang ved entre 5 m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3478.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellesområdet er pent opparbeidet med asfalterte parkeringsområde, grus og ulik blomst- og buskbeplantning.

Beliggenhet

Kalaberget 11 har en kjekk beliggenhet på Ålgård.

Fra leiligheten har man gangavstand til både dagligvarebutikker og kjøpesenter. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra, ca 5 minutters gange fra leiligheten. Om man ønsker ytterligere fasiliteter og servicetilbud kan område by på AMFI Ålgård og Norwegian Outlet som har et rikt utvalg av flotte merkebutikker, dagligvarebutikk, samt kafe.

Fra leiligheten er det gangavstand til både skoler og barnehager. For den trenings og turglade finner man både treningssenter og flott turterreng i nærområdet. Gode bussforbindelser og enkel tilkomst til E39. Kun 10-15 minutters kjøring til Sandnes.

En kjekk beliggenhet for deg som ønsker gangavstand til det meste man måtte trenge i hverdagen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

konf. Gjesdal Kommune.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrappport:

Leilighet i boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende trepaneler.

Etasjeskillet i antatt betongdekke.

Pulttak i antatt tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

3. etg: Entré/gang, bad, stue, kjøkken og balkong.

Utvendig bod på 5m2.

Parkering i carport.

Standard

Vi har gledet oss å presentere en flott toppleilighet i enden i Kalaberget 11, beliggende sentralt på Ålgård.

Velkommen inn:

Praktisk entré med god plass til å sette fra seg ytterjakker og sko. Ytterdør er utstyrt med ny Danalock dørlås som gir deg tre alternativer: app, kode ved dør eller vanlig nøkkel. Videre har man tilgang til stue/kjøkken, bad og soverom.

Stuen er innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og har gode møbleringsmuligheter for ulike sittegrupper. Stuen er utstyrt med varmepumpe for å enkelt kunne regulere temperaturen i leiligheten, enestående for kalde vinterdager eller varme sommerdager. Fra stuen er det utgang til solrik balkong av god størrelse. Her kan man nyte solfylte sommerdager- og kvelder-

Hvit kjøkken med slette skapdører, god benk- og skaplass og god plass til spisebord. På kjøkkenet er det integrerte hvitevarer med ny koketopp og komfyr i 2020.

Soverommet er lyst og luftig med god plass til dobbelseng og ønsket soveromsinnredning.

Helfliset bad med varme i gulv, vegghengt toalett, vask i servant, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

Utvendig bod bak parkeringsplass.

Parkering i carport.

Felles nedgravd bossanlegg.

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normal slitasje i overflate terrasse, terrasse behøver rengjøring/overflatebehandling.

Tekking er ikke besiktet grunnet overliggende terrasse dekke.

Anbefalte tiltak

Rengjøring/overflatebehandling av terrasse må påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Stedvis noe brukslitasje i overflater.

Merknader:

- Svelling/ujevn skjøt benkeplate.

- Svelling i parkett omliggende innredning/kjøleskap, ingen utslag på fukt.(kjøleskap skiftet des 2025)

- Misfarging i benkeplate over oppvaskmaskin.

- Sprekk i benkeplate ved plate topp.

- Påregnelig med justering av enkelte fronter.

- Ulyd i kjøleskap.

Generell info:

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

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Svelling og skader i benkeplate samt svelling i parkett indikerer fuktpåvirkning. Justering av fronter må påregnes, og kjøleskap har ulyd. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedringer/utskifting.

Avløpsrør

Oppsummering av avløpsrør

Avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrerte på synlig opplegg.

Merknad:

- Det registreres sen avrenning i servant på bad, anbefaler rengjøring av vannlås.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Anbefalte tiltak

Rengjøre vannlås tilknyttet servant på bad.

Oppsummering vannledninger

Bygningens vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknad:

- Anbefaler bedre merking av stoppekran.
- Manglende sprutplate til fordeler skap for vann.

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Påpekte merknader vanskeliggjøre rask avstengning av vann og øke risiko for fuktskader ved lekkasje.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, ingen spesielle avvik registrert eller opplyst.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Eier opplyser at det nylig er utført service på varmepumpen, og at anlegget ble vurdert å være i god stand.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll/service av anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk ventilering på våtrom og kjøkken, øvrige rom er ventilert via vegg og vindusventiler.

Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.

Noe ulyd i aggregat.

Anbefalte tiltak

Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende, men ulyd i aggregat kan indikere behov for vedlikehold eller redusert funksjon over tid.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjikt er det økt risiko for lekkasjer.

Begrenset tilkomst for kontroll i sluk, membran synes så være ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Svelling i nedre del av sideplate, og bunnplate tilknyttet innredning.

Riss i fuge i overgang servant/vegg.

Begynnende avskalling i speil.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Skifte innredning på sikt.

Oppsummering innvendig overflater

Toppdekker og overflater i leilighet med varierende stand.

Stedvis riss i overgang vegg/tak, riss i plateskjøter himling og over dører/vindu.

Stedvis noe bruksmerker/skader, samt svelling i toppdekker, ingen utslag på fukt.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Nivellering er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak

Toppdekker må påregnes oppgradert.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra antatt byggeåret, varierende stand.

Merknader:

-Skadet håndtak, løs beslag tilknyttet terrasse dør.

-Fuktskadet terskel ved terrasse dør. ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

-Råte i listverk omliggende terrasse dør/vindu.

-Ytterdør henger og tar i karm.

-Registrert stedvis irring i beslag/hengsler.

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

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Skadet håndtak, hengsler/beslag anbefales utbedret.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av overflater

Flislagte overflater, stedvis noen skader.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Registrert vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Misfarging i fuger/pakning.

-Sprekk/riss i flis ved innfestning dusjdører, stedvis riss i fuger og bom på vegg i dusjnisen.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

-Kraclering i nedforet himling, tegn til korrodering i gipshjørner.

-Riss i sillikonfuge i overgang tak/vegg.

-Gjenstående tetting omliggende avløp under servant.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Avvikene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og behov for utbedringer.

Anbefaler å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fukt belastning i påvente av en oppgradering.

Kontroll/service av ventilasjon aggregat i himling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Fiberaksess fra Altibox er inkludert i felleskostnadene. Fiberaksess innebærer at hver enkelt seksjonseier selv bestiller den internett og/eller tv-avtalen seksjonseieren ønsker til rabatterte priser.

Parkering

Parkering i carport.

Gjesteparkering på feltet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring , polisenummer SP562522

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

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. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Varmepumpe.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

D

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

10 448 (Andel av fellesgjeld)

2 500 448 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

63 890 (Omkostninger totalt)

75 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 564 338 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 576 238 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 579 038 (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.

Kommunale avgifter

Kr 14 128 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 964 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i totalbeløpet for kommunale avgifter og utgjør kr 964,- pr år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 433 972 for år 2022

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 649 095 for år 2022

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022, ifølge skatteetaten.

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 salgsopgaven. 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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «kommunale avgifter»,

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

Eierbrøk

36 / 2 667

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførerhonorar, vaktmestertjenester, drift/vedlikehold, Altibox fiber-aksess, renter og avdrag på andel fellesgjeld, utvendig bygningsforsikring samt strøm til fellesareal.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 948

Andel Fellesgjeld

Kr 10 448

Fellesgjeld pr. dato

25.03.2026

Andel fellesformue

Kr 13 480

Andel fellesformue dato

25.03.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skyttarkollen 1

Organisasjonsnummer

993 645 532

Om sameiet

- Sameiet består av 47 boligseksjoner.
 - Sameiet har avtale om vaktmestertjenester.
 - Sameiet har både carport og oppstillingsplass.
 - Kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjonseier.
 - Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
 - Sameiet har nedgravd bossanlegg.
 - Parkering delvis i "åpne" carporter - under blokkene
 - Prosjekt overflatebehandling utført 2019. Kostnadsestimert til ca. kr. 2.000.000.-. Finansiert med låneopptak.
 - Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.
- Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12138419299, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 25.03.2026: 772 407

Andel av saldo: 10 449

Første termin/første avdrag: 28.09.2019 (siste termin 28.03.2029)pt.rente

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis sameiet lider tap som følge av at en seksjonseier 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.

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.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 743, seksjonsnummer 32 i Gjesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.10.2008 - Dokumentnr: 827298 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 32

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 36/2667

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.05.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.05.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan for Skytterkollen, gnr. 7, bnr. 545, 544, 560, Ålgård, med PlanID 20030005. Vedtatt dato: 15.12.2003.

Reguleringsplan for Kalaberget panorama, med PlanID 201403. Vedtatt dato 02.02.2015. Hensyn- og faresone: Delareal 73m2, ras- og skredfare.

Kommuneplanens arealdel 2023-2025 med PlanID 202101.

Adgang til utleie

Styret skal underrettes skriftlig om leieforhold, forøvrig ingen restriksjoner.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- og markedsføringspakke kr 14 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Partner / Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler bistås av

Oscar Omland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
oscar.omland@aktiv.no
Tlf: 981 02 088

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

30.03.2026

Velkommen til Kalaberget 11, leil. 304!

Toppleilighet i ende med sentral og solrik beliggenhet

Fotograf: Hanne Karlsen



Leiligheten er både lys og trivelig.



De store vindusflatene gir mye naturlig lys, samt at man kan nyte den flotte utsikten.



Det er en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken.



På kjøkkenet er det mye skap- og benkeplass.



Fra kjøkkenet er det utgang til balkongen.



Her kan man slappe av og la tankene fare.



Romslig soverom.



Inngangsparti.



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.



Det medfølger 2 p-plasser til leiligheten.



Mulighet for å lade el-bil.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240316	

Selger 1 navn
Steinar Paulsen

Gateadresse	
Kalaberget 11	

Poststed	Postnr
ALGÅRD	4331

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403240316

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 sprekker i flisene i dusjen, står i takst

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403240316

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

V

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403240316

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Paulsen	b57047c09cb1d24256ec99 eb4e2ef9b0be4cefa4	03.03.2025 16:06:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240316

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

Kalaberget 11 4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2009

BRA: 40 m²

BRA-i: 35 m²

Rapportdato: 25.3.2026 (Gyldig til 25.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

9

TG-3

2

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 7 BNR: 743 SNR: 32

Kåre Vatland
Takstingeniør
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Kalaberget 11
4331 Ålgård

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41376>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Pga. av manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Vinduer og dører fra byggeår med varierende stand. Skadet håndtak og løst beslag ved terrassedør. Fuktskadet terskel/parkett (ingen fuktutslag ved befaring). Råte i tilstøtende listverk. Ytterdør henger og tar i karm, med skade i dørblad. Stedvis iring i beslag og hengsler.
Våtrom: Bad/vaskerom - Overflater	Våtrom med avvik i fallforhold og registrert vannansamling ved sluk. Sprekk/riss i flis og fuger samt bom i dusjsone. Misfarging i fuger/pakninger. Krakelering i himling og tegn til korrosjon. Mangelfull tetting ved avløp under servant.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Normal slitasje i terrasseoverflate. Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Tekking er ikke besiktet grunnet overliggende terrasse.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Svelling og skader i benkeplate samt svelling i parkett indikerer fuktpåvirkning. Justering av fronter må påregnes, og kjøleskap har ulyd.
Avløpsrør	Avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrerte på synlig opplegg.
Vannledninger	Vannrør fra byggeår uten registrerte avvik på synlig opplegg. Mangelfull merking av stoppekran og manglende sprutplate i fordelerskap.
Varmesentral	Varmepumpe luft til luft, ingen spesielle avvik registrert eller opplyst. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
Ventilasjon	Ventilasjon fungerer tilfredsstillende, men ulyd i aggregat kan indikere behov for vedlikehold eller justering.
Våtrom: Bad/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjikt er det økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad/vaskerom - Sanitærutstyr	Manglende drengåpning fra innebygget susterne. Svelling i plater ved innredning, riss i fuge ved servant og begynnende avskalling i speil.
Innvendige overflater	Overflater i leiligheten med varierende stand. Riss i overganger og plateskjøter, samt stedvis bruksmerker og noe svelling uten registrert fukt.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	Ingen tegn til konstruksjonssvekkelser.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Anbefales hevet til dagens krav på 100cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.3.2026

Rapportdato
25.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Steinar Paulsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg forsikring**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningssakkyndig:

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.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom leilighet.

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

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.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kalaberget 11, 4331 Ålgård**

Kommunenr: **1122**

Gårdsnr: **7**

Bruksnr: **743**

Festenr:

Seksjonsnr: **32**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0304**

Byggeår: 2009 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende trepaneler.
Etasjeskillet i antatt betongdekke.
Pulttak i antatt tre som er tekket med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fra byggeåret.

Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid og brukslitasje.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	40	35 Romfordeling: Entre/gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.	5 Romfordeling: Utvendig bod	0	7
Totalt m²	40	35	5	0	7

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Soverom ikke besiktet grunnet manglende tilkomst på befarinbgsdagen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Råte/nedbrytning/avskalling i rekkverk. Eier opplyser at rekkverk faller inn under sameiets ansvar, tilstand ikke satt. Iht. styreleder holder sameier på med vedlikeholdsplan for utbedring av balkongene i sameiet. Konferer med sameiet for ytterlige informasjon.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Normal slitasje i overflate terrasse, terrasse behøver rengjøring/overflatebehandling. Tekking er ikke besiktet grunnet overliggende terrasse dekke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring/overflatebehandling av terrasse må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører fra antatt byggeåret, varierende stand.

Merknader:

- Skadet håndtak, løs beslag tilknyttet terrasse dør.
- Fuktskadet terskel/parkett ved terrasse dør. ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
- Råte i listverk omliggende terrasse dør/vindu.
- Ytterdør henger og tar i karm, skade i dørblad.
- Stedvis iring i beslag/hengsler.

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

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Skadet håndtak, hengsler/beslag anbefales utbedret.

Kostnadsestimat

20 000 - 100 000

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	
TG-1	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger var det ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.	

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2



Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.
Stedvis noe brukslitasje i overflater.

Merknader:

- Svelling/ujevn skjøt benkeplate.
- Svelling i parkett omliggende innredning/kjøleskap, ingen utslag på fukt.(kjøleskap skiftet des 2025)
- Misfarging i benkeplate over oppvaskmaskin.
- Sprekk i benkeplate ved plate topp.
- Påregnelig med justering av enkelte fronter.
- Ulyd i kjøleskap.

Generell info:

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

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje. Svelling og skader i benkeplate samt svelling i parkett indikerer fuktpåvirkning. Justering av fronter må påregnes, og kjøleskap har ulyd. Dette kan medføre redusert levetid og behov for utbedringer/utskifting.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Anbefales hevet til dagens krav på 100cm.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrerte på synlig opplegg. Merknad: -Det registreres sen avrenning i servant på bad, anbefaler rengjøring av vannlås. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøre vannlås tilknyttet servant på bad.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Bygningens vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknad:

-Anbefaler bedre merking av stoppekran.

-Manglende sprutplate til fordeler skap for vann.

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påpekte merknader vanskeliggjøre rask avstengning av vann og øke risiko for fuktskader ved lekkasje.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget? Nei



Oppsummering av elektrisk

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at

huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Pga. av manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Anbefaler montering av fast tilkobling iht. gjeldende krav.

6.9 Varmesentral



Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Totalvurdering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe luft til luft, ingen spesielle avvik registrert eller opplyst.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Eier opplyser at det nylig er utført service på varmepumpen, og at anlegget ble vurdert å være i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll/service av anlegget.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2009	
Størrelse	
120L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert. 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.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Mekanisk ventilering på våtrom og kjøkken, øvrige rom er ventilert via vegg og vindusventiler. Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert. Noe ulyd i aggregat.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende, men ulyd i aggregat kan indikere behov for vedlikehold eller redusert funksjon over tid.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusj nisje, servant i innredning, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap vann og stoppekran. Mekanisk ventilasjon. Varmekabler i gulv. Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. Ca 7 mm fall fra gulv ved dør til topp hjelpesluk. 35-40 mm dørterskel, synes å være oppbrett av membran i dørterskel	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
Flislagte overflater, stedvis noen skader. Merknader: -Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Registrert vannansamling omliggende sluk ved spyling. - Misfarging i fuger, og pakning tilknyttet dusjdør. -Sprekk/riss i flis ved innfestning dusjdører, stedvis riss i fuger og bom på vegg i dusjnisen. - Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom. -Kreklering i nedforet himling, tegn til korrodering i gipshjørner. -Riss i sillikonfuge i overgang tak/vegg. -Gjenstående tetting omliggende avløp under servant. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Avvikene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og behov for utbedringer. Anbefaler å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fukt belastning i påvente av en oppgradering. Kontroll/service av ventilasjon aggregat i himling.	
Kostnadsestimat overflater	20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjikt er det økt risiko for lekkasjer. Begrenset tilkomst for kontroll i sluk, membran synes så være ført under klemring.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusj nisje, servant i innredning, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap vann og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Svelling i nedre del av sideplate, og bunnplate tilknyttet innredning. Riss i fuge i overgang servant/vegg. Begynnende avskalling i speil.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning. Skifte innredning på sikt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

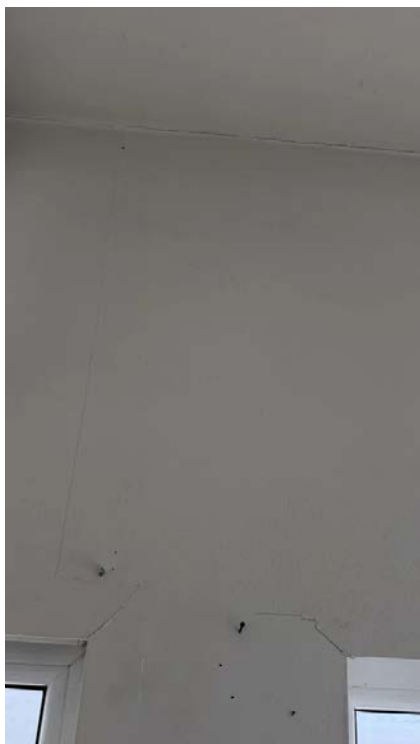
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Innvendige overflater



Beskrivelse	
Gulv med parkett, samt vegger og himling med sparklet og malt overflate.	
Oppsummering	TG-2
Toppdekker og overflater i leilighet med varierende stand. Stedvis riss i overgang vegg/tak, riss i plateskjøter himling og over dører/vindu. Stedvis noe bruksmerker/skader, samt svelling i toppdekker, ingen utslag på fukt. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Nivellering er ikke foretatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Toppdekker må påregnes oppgradert. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes	



6.14 Innvendige dører



Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.

Merknader:

- Stedvis noe bruksmerker i overflater, og ved innfestning.
- Dør til soverom tilslutter karm skjev, påregnelig med justering.
- Svelling i nedre del av dørblad til våtrom.



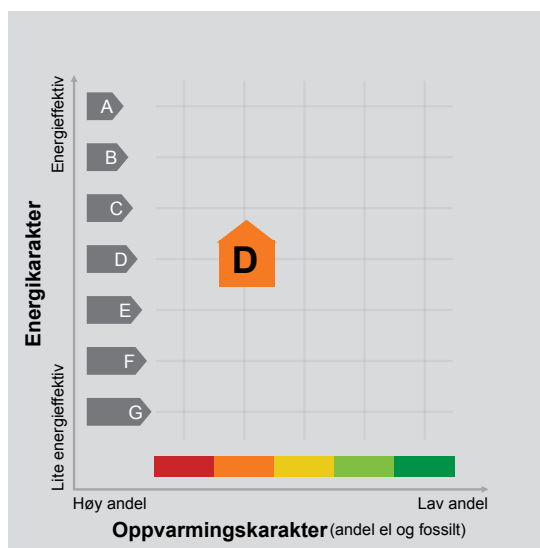
6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme

ENERGIATTEST

Adresse	Kalaberget 11
Postnummer	4331
Sted	ÅLGÅRD
Kommunenavn	Gjesdal
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	743
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300023116
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2024-29650
Dato	24.09.2024



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

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

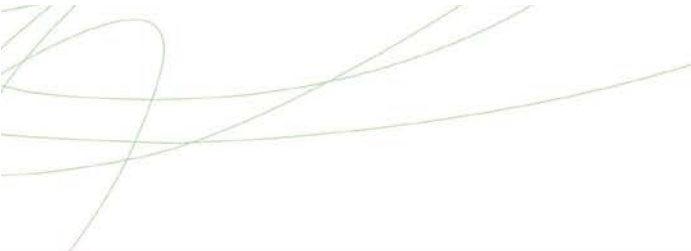
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

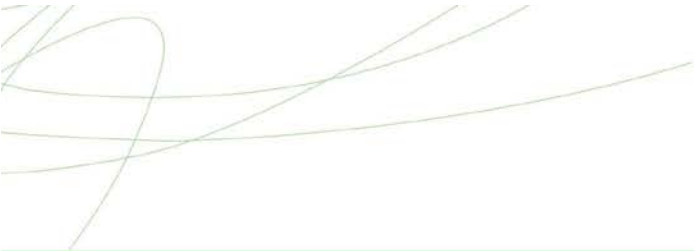
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Montere automatikk på utebelysning

- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

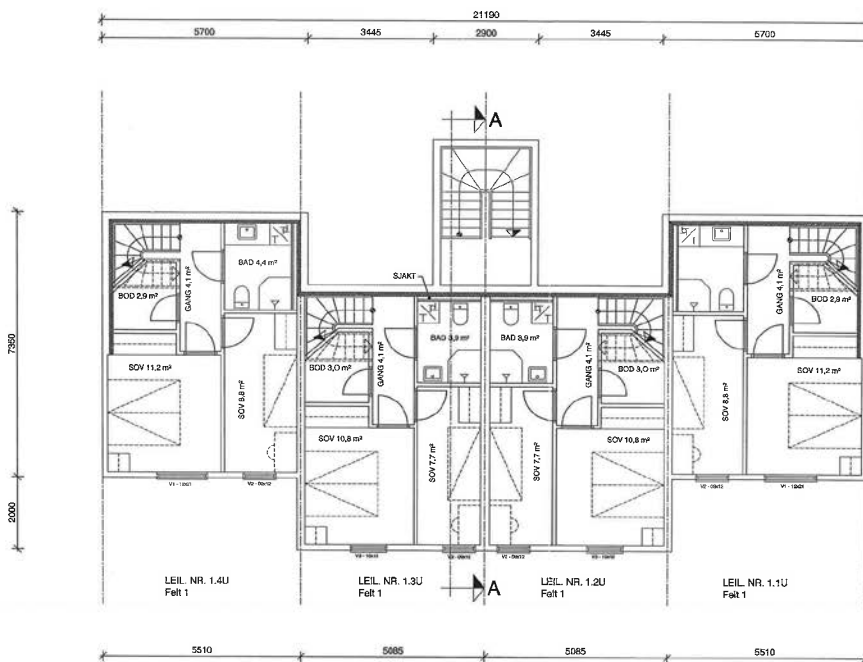
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

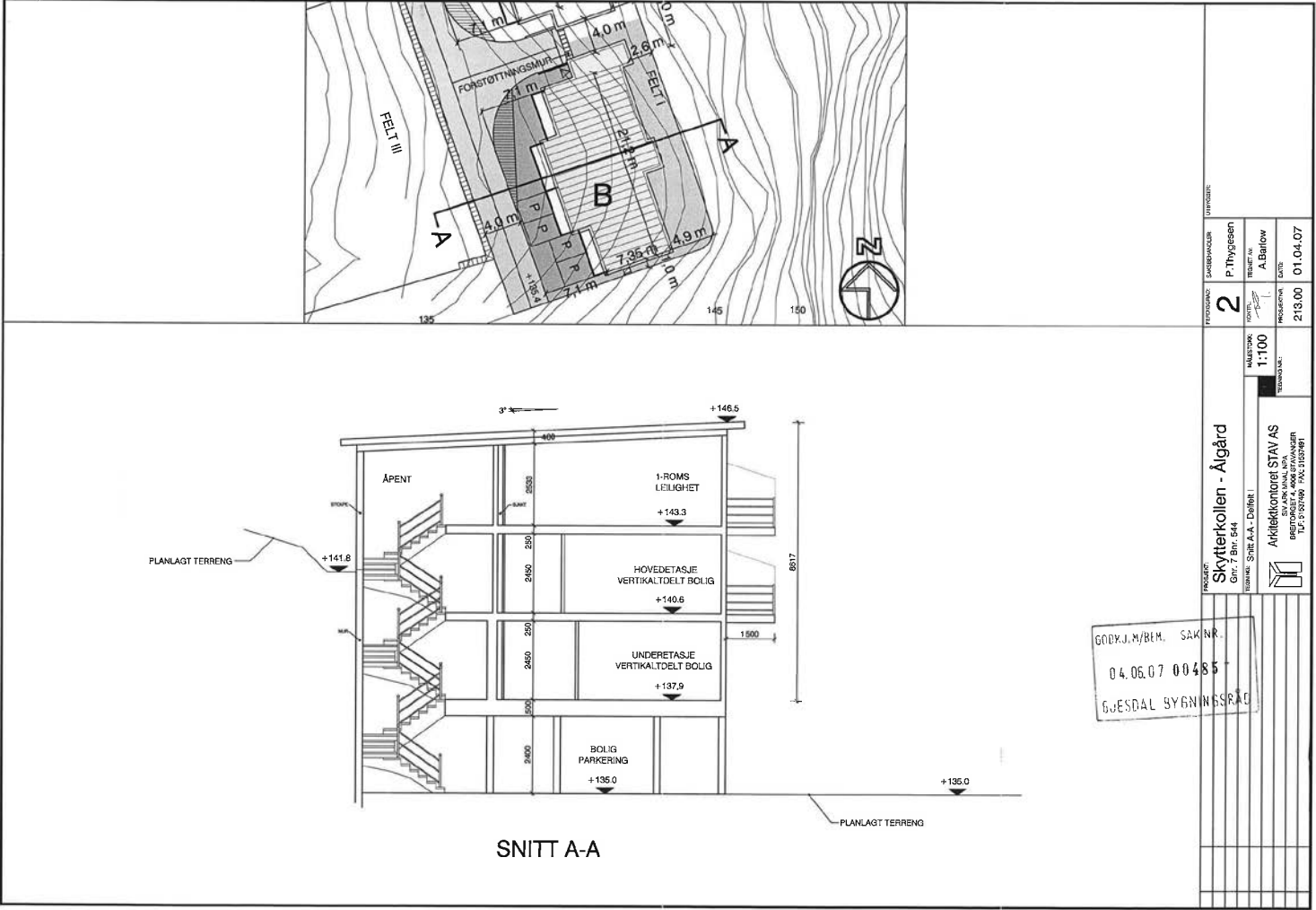
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

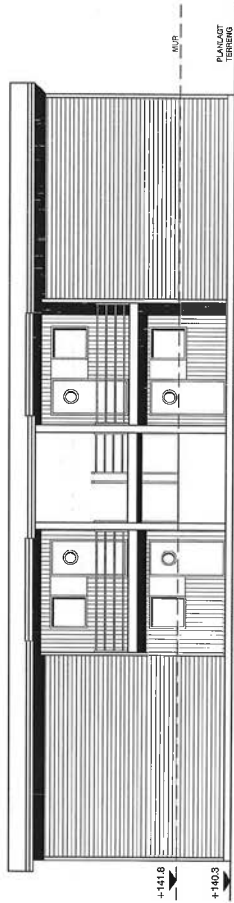
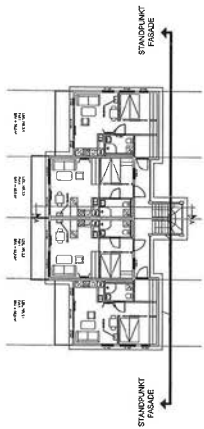


VERTIKALTDELT BOLIG - UNDERETASJE - Hustype B
Delfelt I

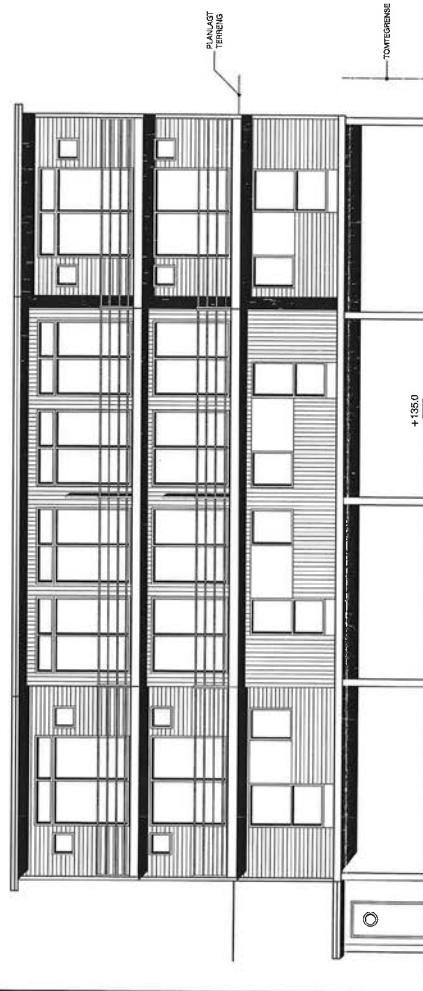
GODKJ. H/BEM. SÅ K NR.
04.06.07 00485
GJESDAL BYENINGSRÅD

SKYTTERKOLLEN AS Postboks 80 4339 Ålgård		UTTISSEL	
PROSJEKT	SKYTTERKOLLEN	2	P. Thygesen
TEMA	Plan, Peris, Verktøid, Belyg., Underetg., Dørh.	UTTISSEL	1:100
UTTISSEL	1:100	UTTISSEL	1:100
PROSJEKT	SKYTTERKOLLEN	2	P. Thygesen
TEMA	Plan, Peris, Verktøid, Belyg., Underetg., Dørh.	UTTISSEL	1:100
UTTISSEL	1:100	UTTISSEL	1:100
PROSJEKT	SKYTTERKOLLEN	2	P. Thygesen
TEMA	Plan, Peris, Verktøid, Belyg., Underetg., Dørh.	UTTISSEL	1:100
UTTISSEL	1:100	UTTISSEL	1:100





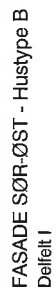
FASADE NORD-ØST - Hustype B
Deltelt I



FASADE SØR-VEST - Hustype B
Deltelt I

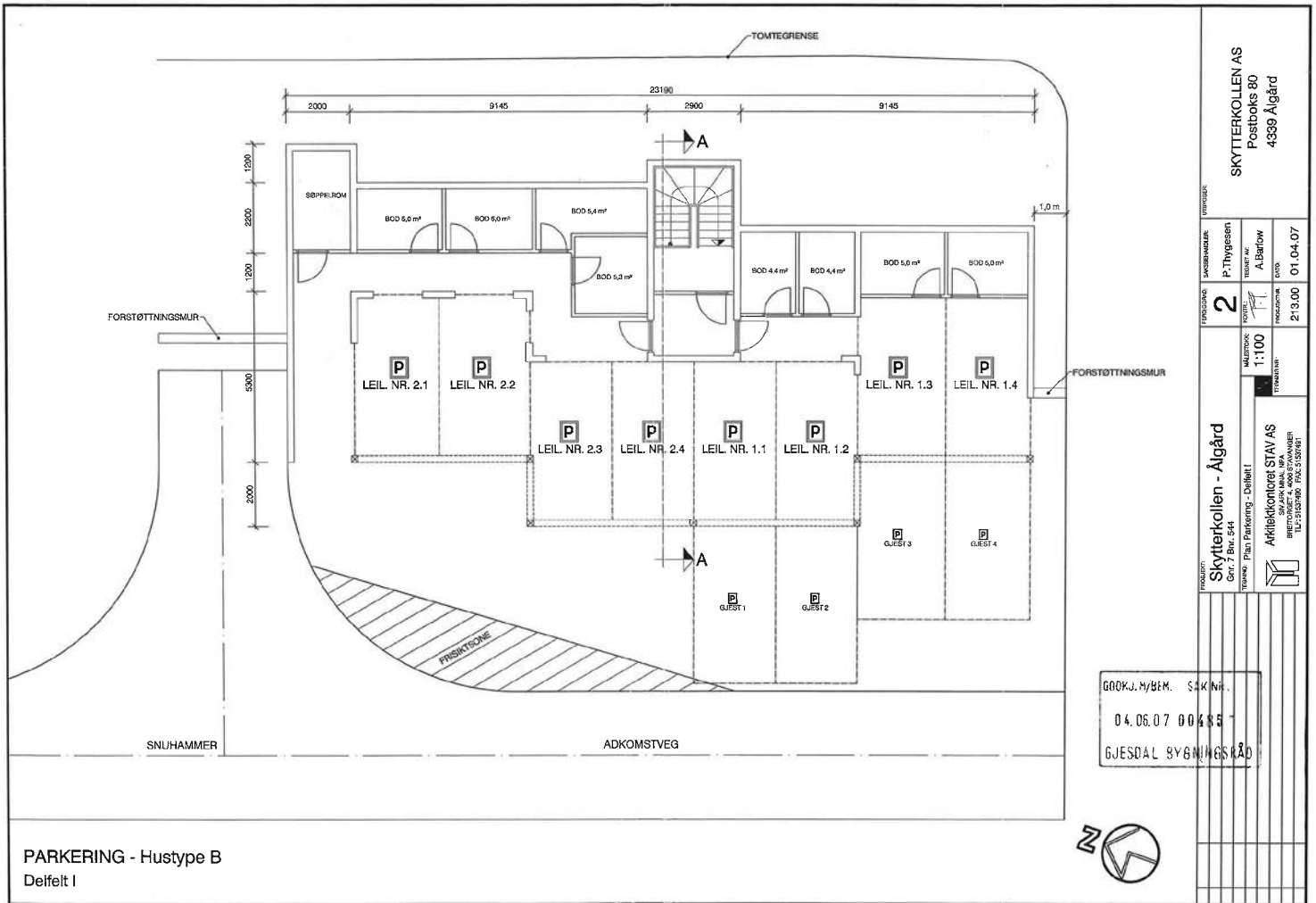
GJØDKJ. M/BEM. SAK NR.
04.06.07 00485 -
GJØDAL BYGNINGSRÅD

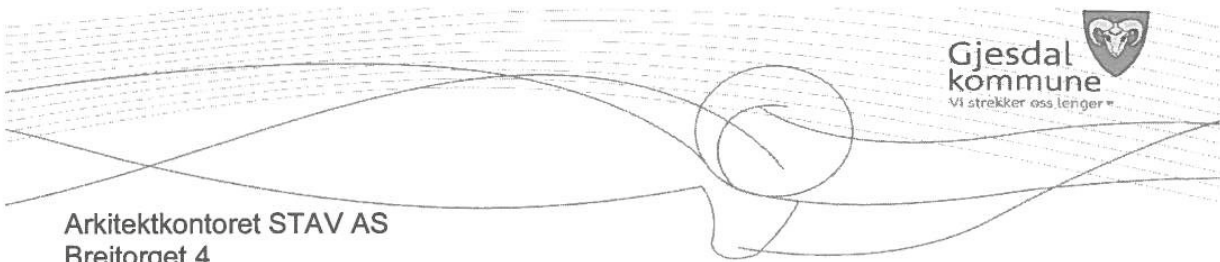
PROJEKT		SKYTERKOLLEN - Ålgård		SKYTERKOLLEN AS	
Gnr. 7 Bnr. 544		P. Thygesen		Postboks 80	
Tegning: Fasadef - Deltelt I		2		4339 Ålgård	
Arkitektkontor STAV AS		1:100		01.04.07	
BETONGRUF 4,000 STAVANGER		213.00			
Til: 3103/060 FAK 3103/061					



GENEALOGY/DEM. SAK NR. 04.06.07 00485 " 6JESDAL EYGNINGSR

[illegible]





Arkitektkontoret STAV AS
Breitorget 4

4006 STAVANGER

Teknisk

Vår saksbehandler:

Tor Harald Lunde
Telefon: 51 61 11 76

Deres ref.:

Deres dato:

Arkiv:

GBNR-7/743,
FA-

Vår ref.:

11/9250

Vår dato:

30.05.2011

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

FERDIGATTEST

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

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

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

Igangsettingstillatelse felt I: 27.08.08, felt II: 08.09.08, felt III og V: 06.08.07, felt IV: 10.06.08.

Midlertidig brukstillatelse felt I og II: 30.10.09, felt III: 10.04.08, felt IV: 09.12.08, felt V: 28.04.08.

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

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

Postadresse
Rettedalen 1
4330 Ålgård

E-postadresse:

Telefon
51 61 11 00
Telefaks
51 61 89 56
postmottak@gjesdal.kommune.no

Teknisk

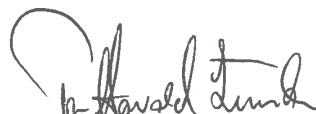
Foretaksregister:

964978573 MVA

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

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE


Erling Gundersen
Fagansvarlig plan- og byggesak


Tor Harald Lunde
Saksbehandler

Kopi til:
Basale AS
Kari Ø. Larsen

Pb 622, Sentrum
Kalaberget 5

4003 STAVANGER
4330 ÅLGÅRD



Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjoneringDoknr: 827298 Tinglyst: 13.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn

1122 GJESDAL

I Gnr

7

I Bnr

743

Festenr

I Snr

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11 B eilert 2)

Navn

0705156 [REDACTED] ODD SIGMUND ÅLGÅRD

Ideell andel³⁾

1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	56	B	13	B	55	B	25	B	43	B	37	B	66	B	49			
2	B	56	B	14	B	84	B	26	B	60	B	38	B	66	B	50			
3	B	56	B	15	B	86	B	27	B	38	B	39	B	71	B	51			
4	B	56	B	16	B	85	B	28	B	60	B	40	B	40	B	52			
5	B	55	B	17	B	113	B	29	B	60	B	41	B	33	B	53			
6	B	83	B	18	B	43	B	30	B	38	B	42	B	33	B	54			
7	B	83	B	19	B	49	B	31	B	60	B	43	B	36	B	55			
8	B	83	B	20	B	49	B	32	B	36	B	44	B	71	B	56			
9	B	83	B	21	B	49	B	33	B	33	B	45	B	66	B	57			
10	B	83	B	22	B	49	B	34	B	33	B	46	B	66	B	58			
11	B	55	B	23	B	45	B	35	B	36	B	47	B	71	B	59			
12	B	56	B	24	B	38	B	36	B	71	B	48				60			
Sum tellere:								2667	= nevner:								2667		

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Pointer Eiendomsinvestor AS samtykker til
Seksjonering.
Jensberg 10.08.08 AS LØ HANSEN
EiendomsMEGLER MNEF
Sene Madsen Hansen

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

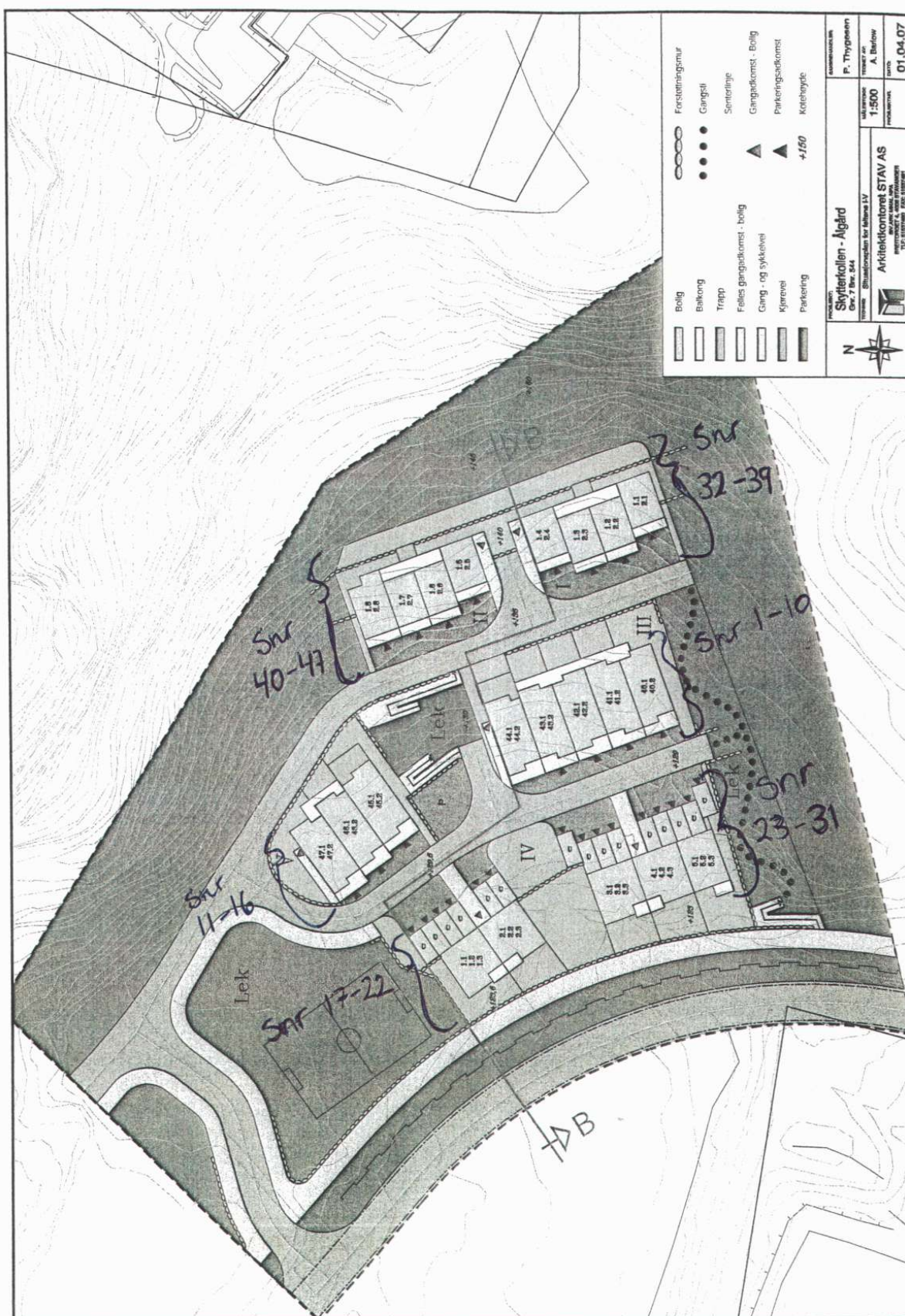
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Tønsberg 10/3-08	 HELGE JOHNSEN	

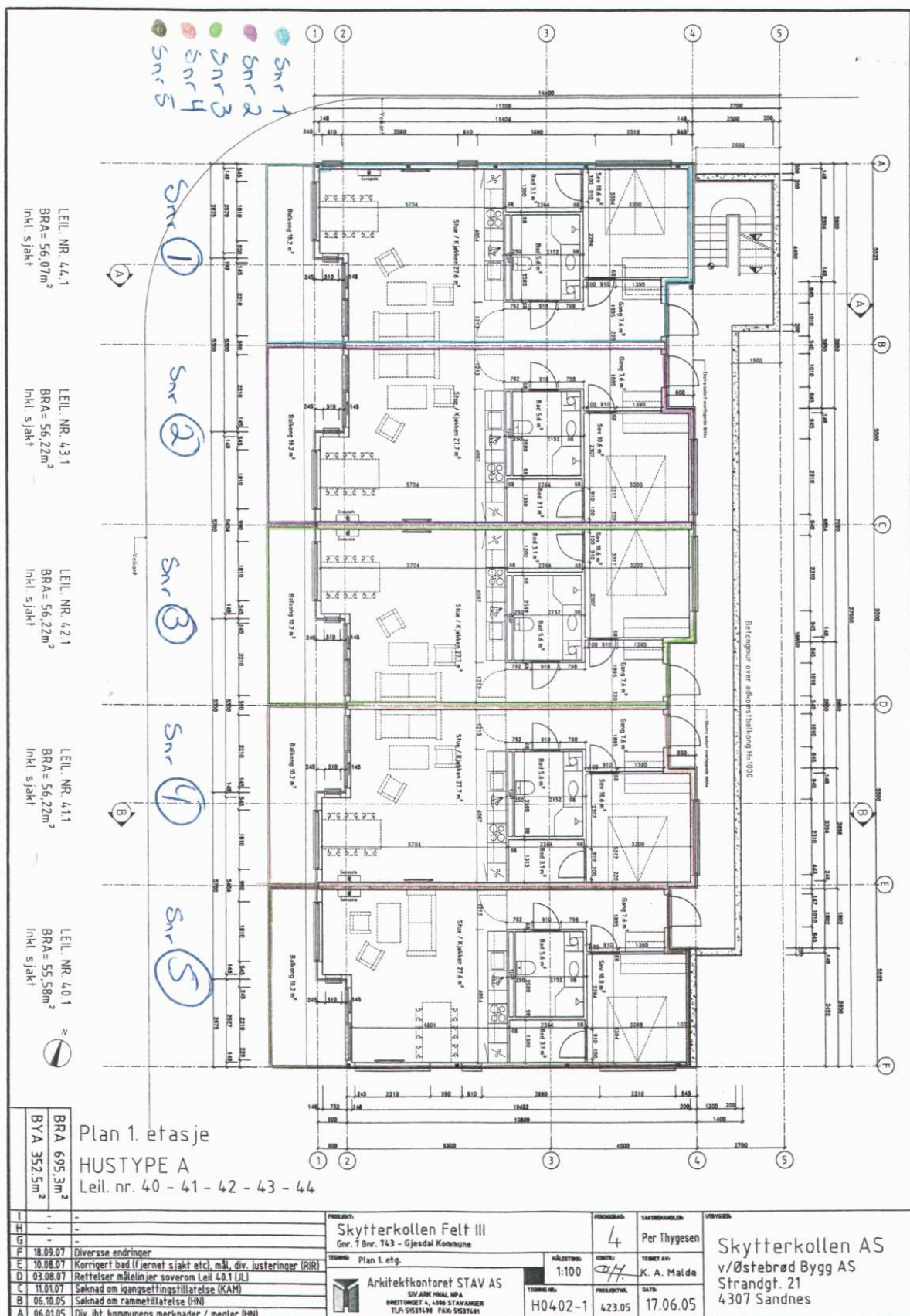
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

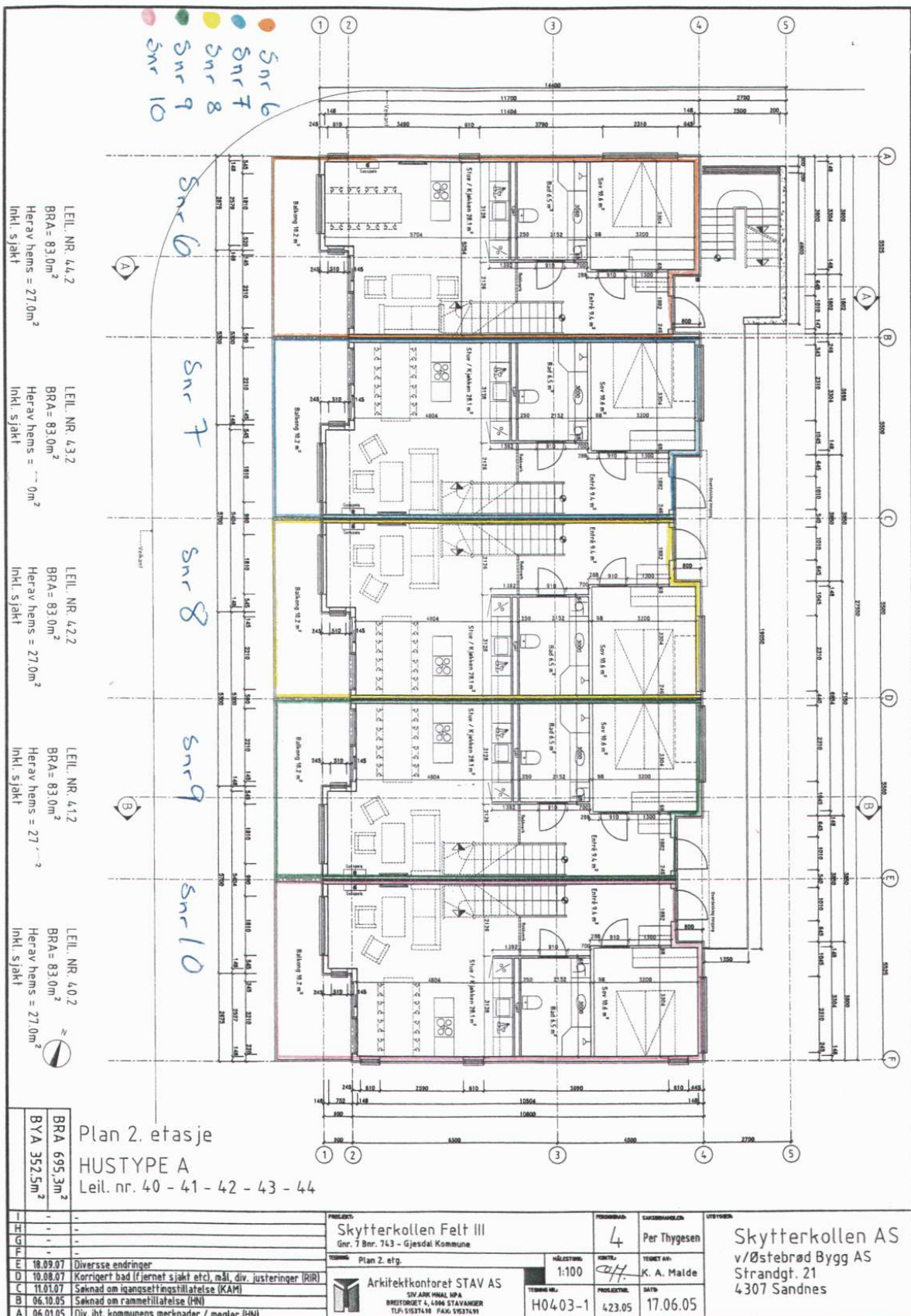
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
7	743			Gjesdal kommune
Dato		Stempel og underskrift		
19.09.08		  GJESDAL KOMMUNE Tjenesteområde Teknisk Rettedalen 1, 4330 ALGÅRD Org.nr. 964 978 573 Gerd Rannestad		

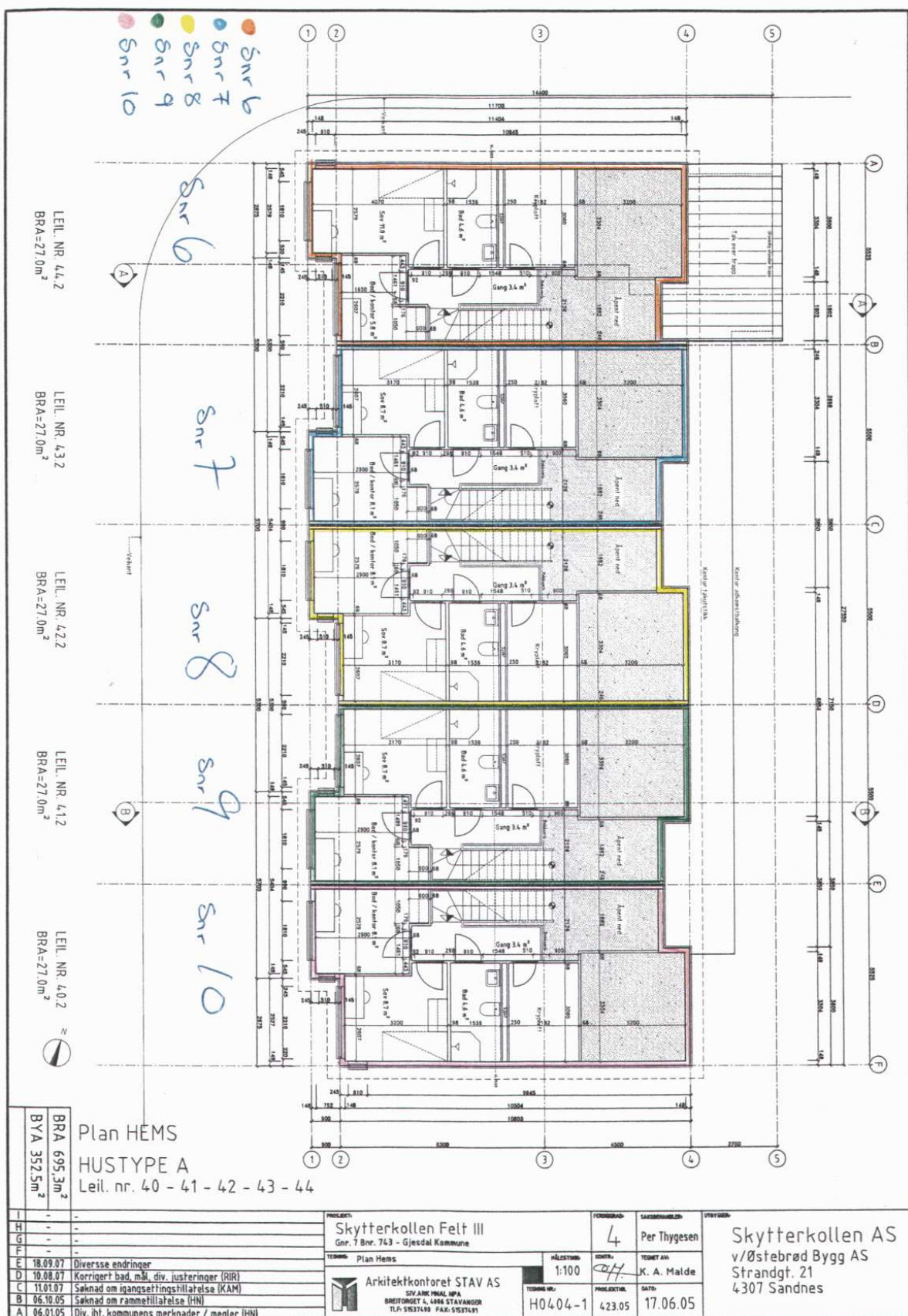
Noter:

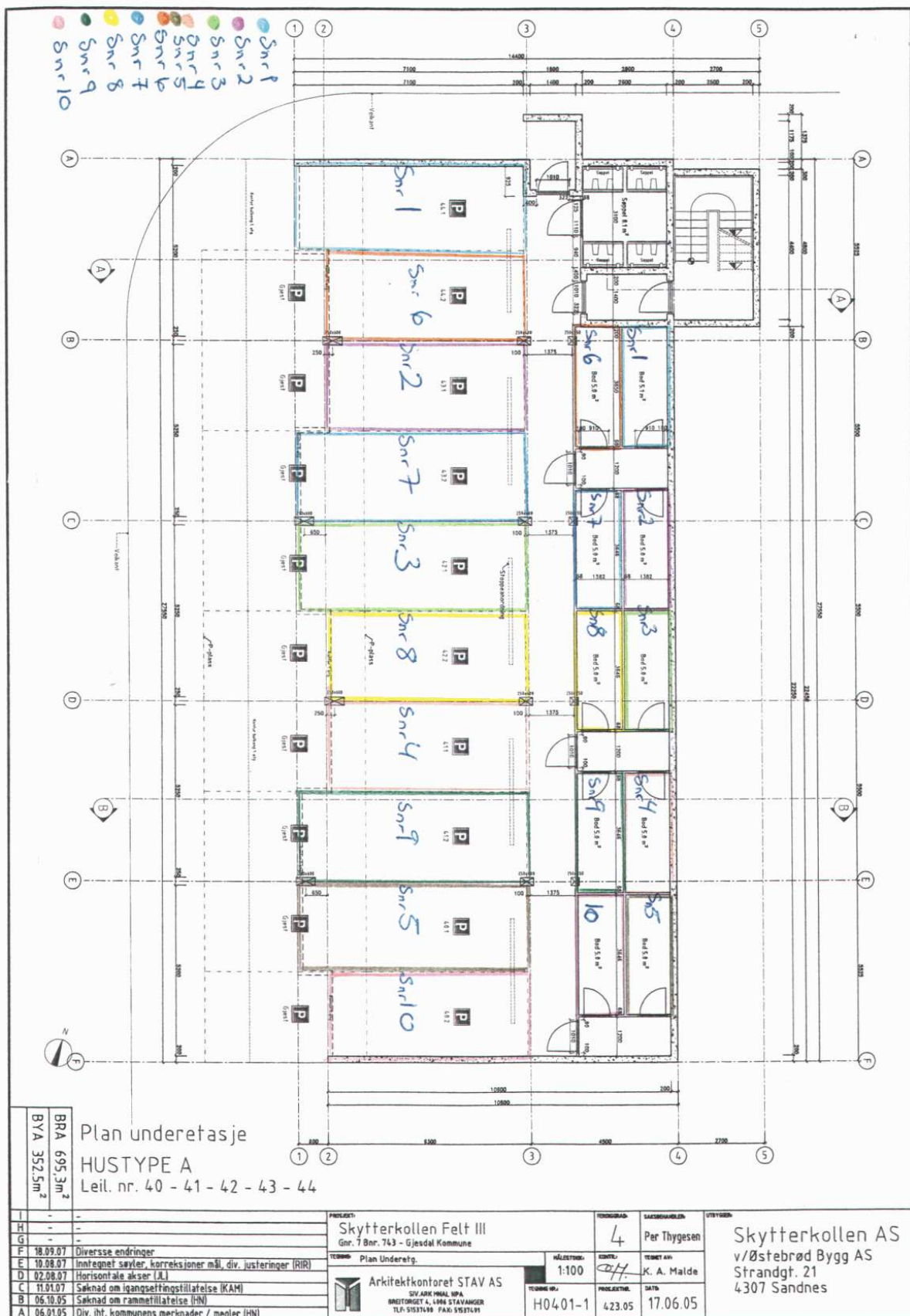
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskjema.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

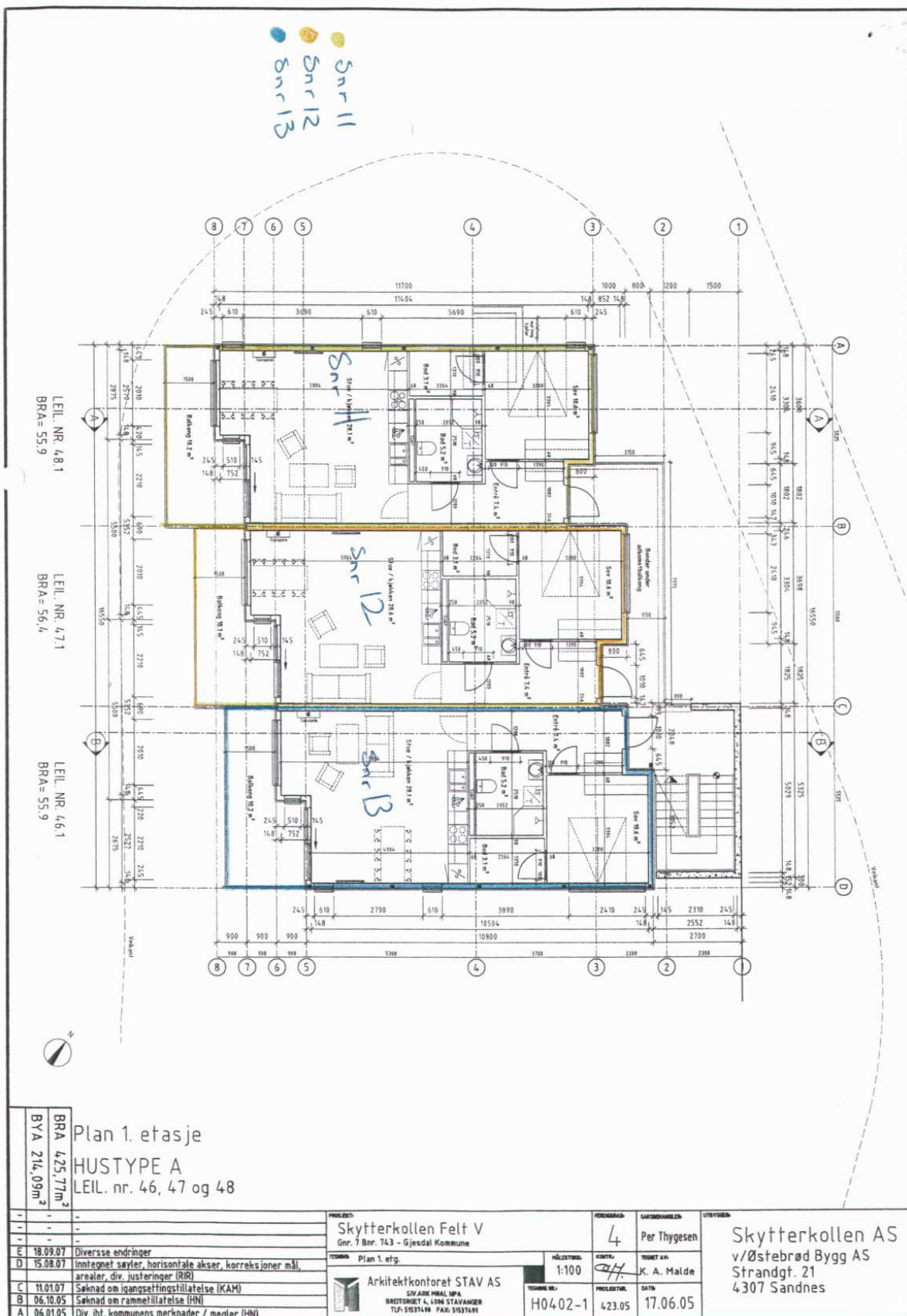


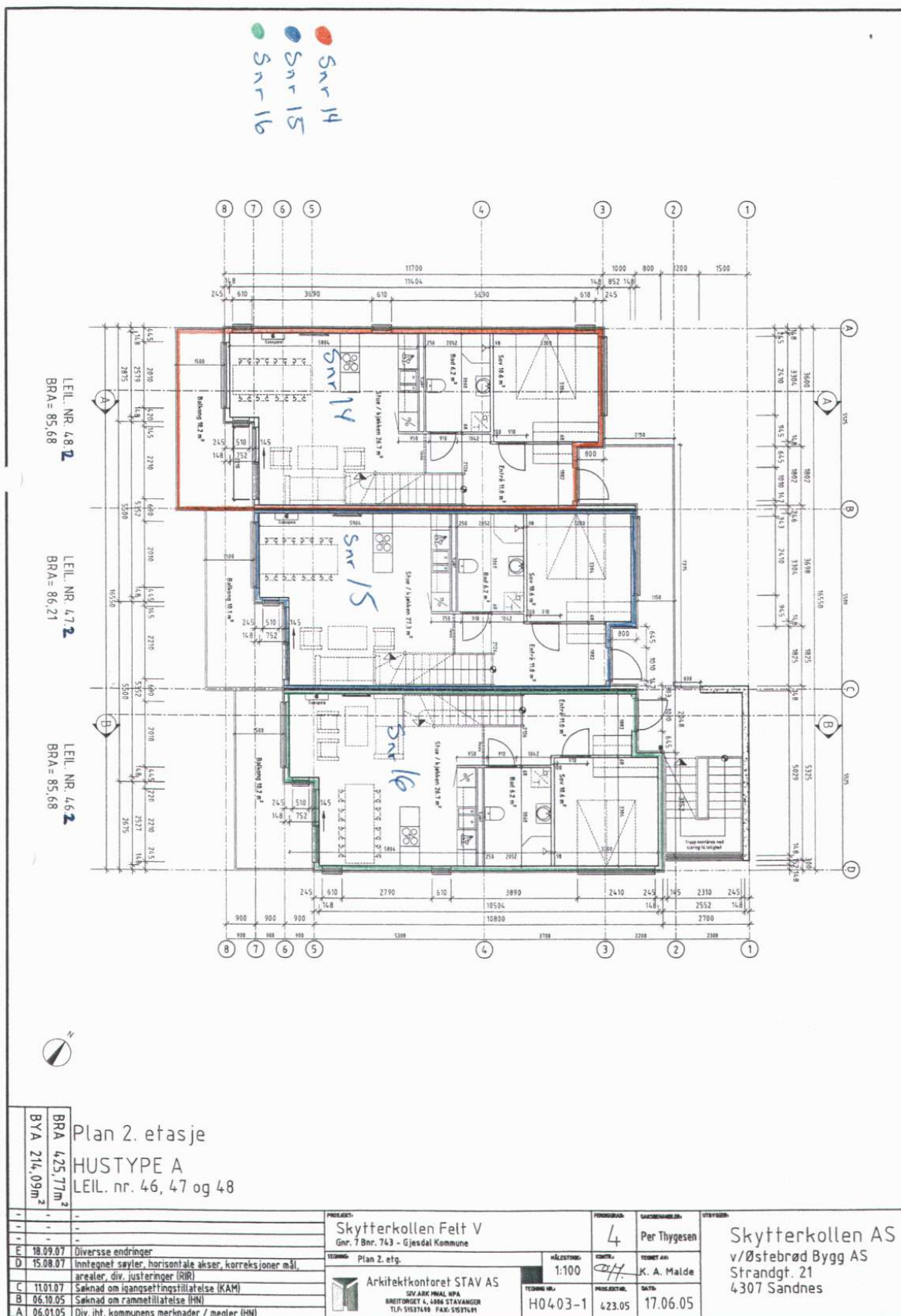


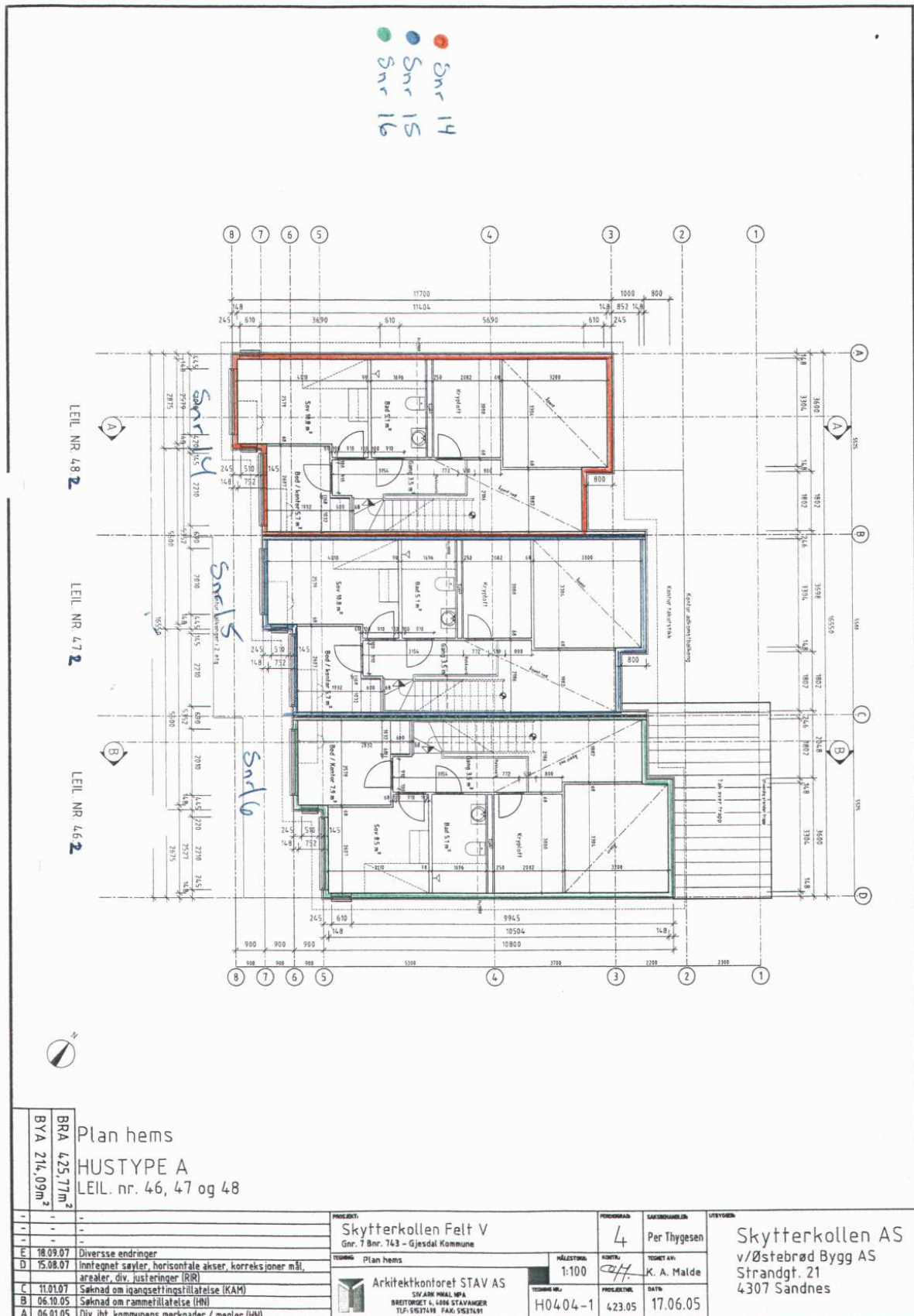


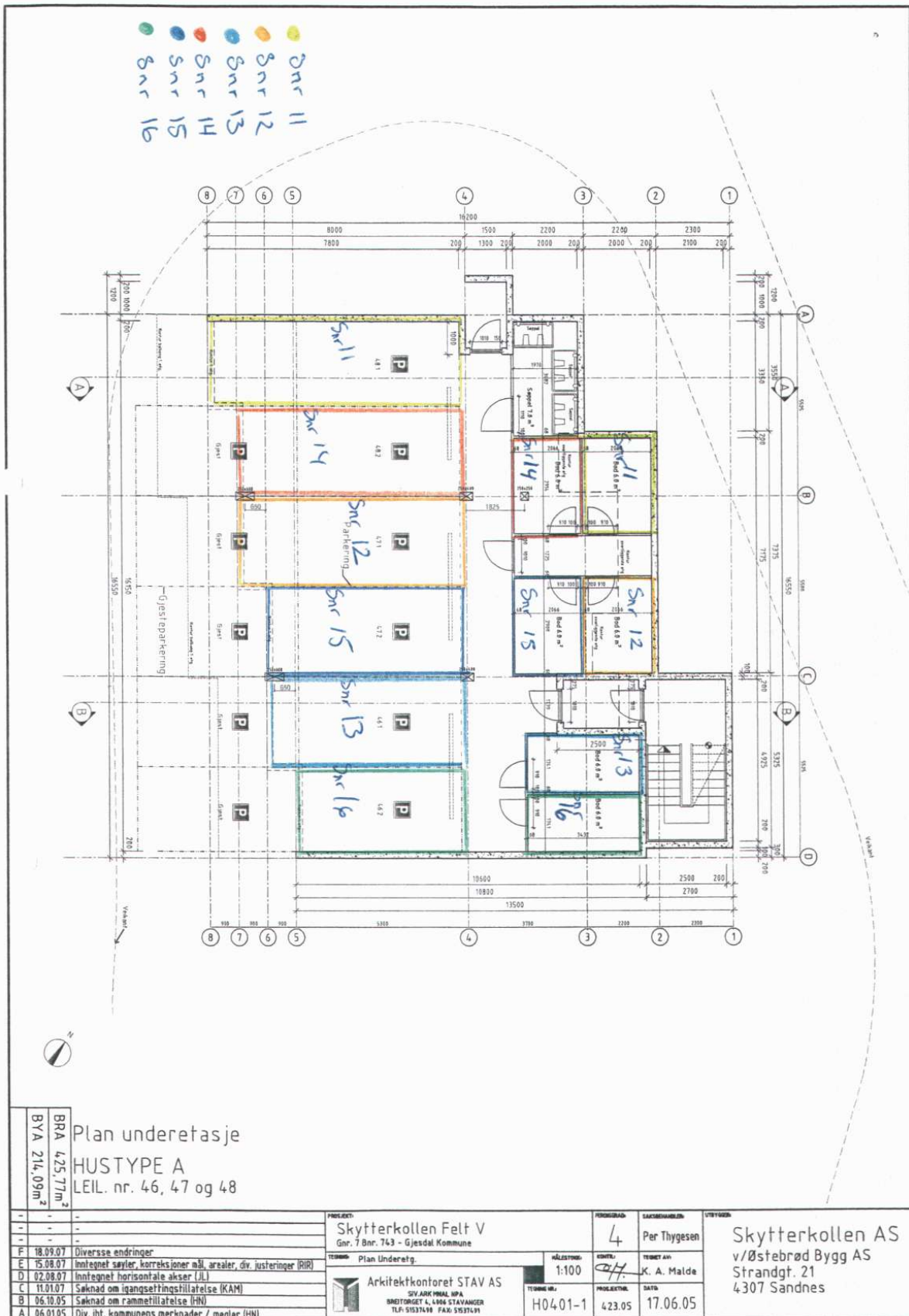


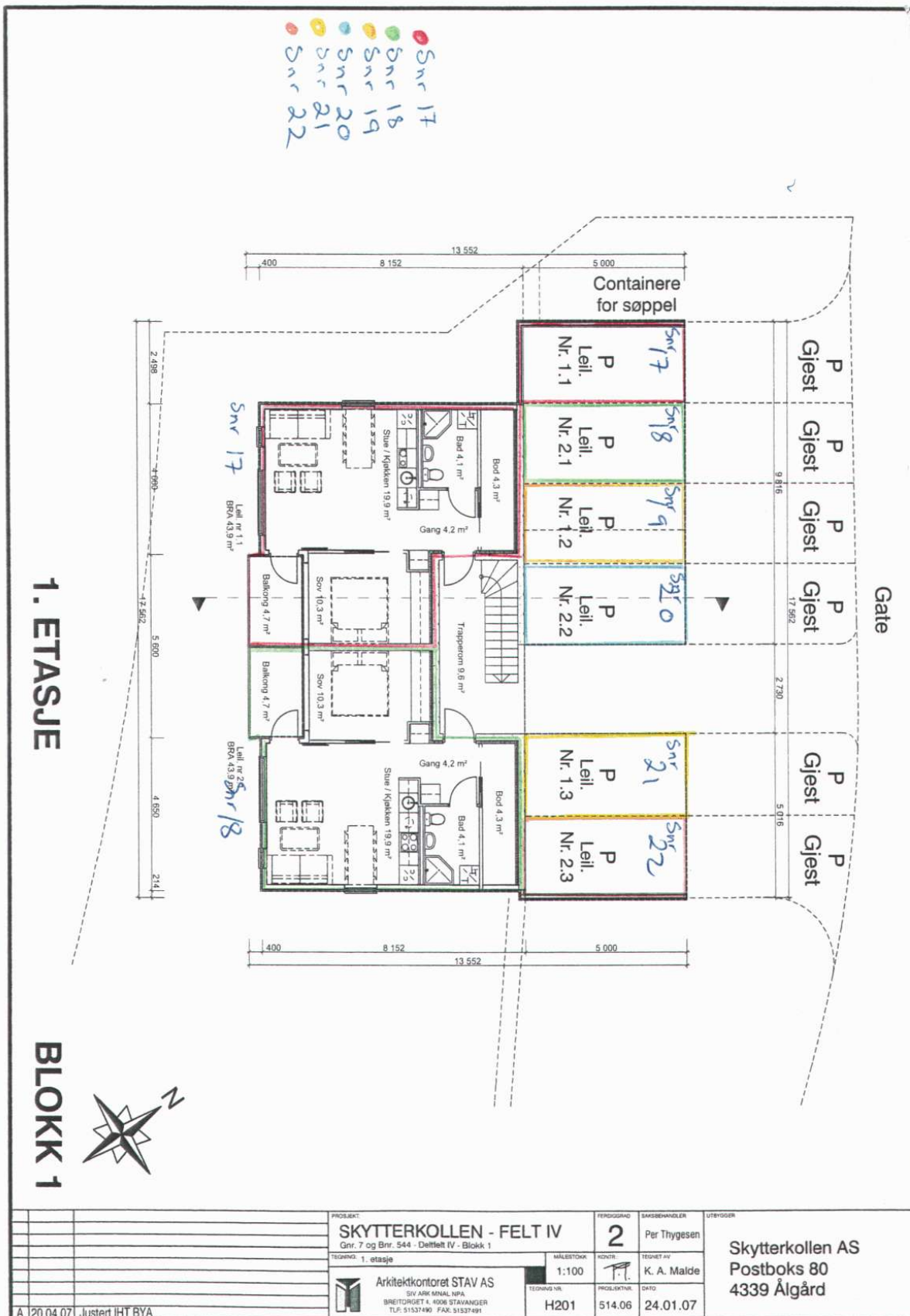


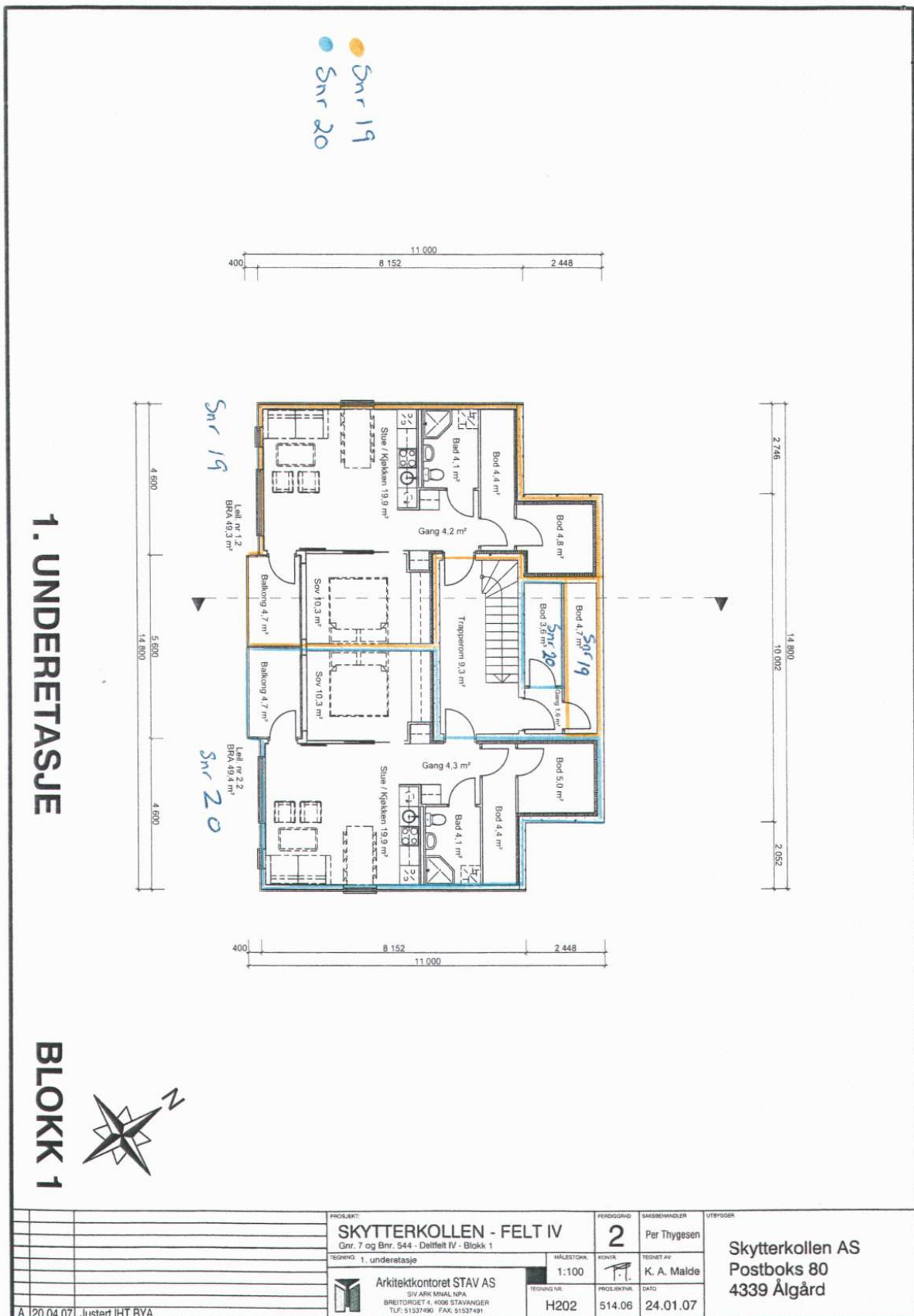


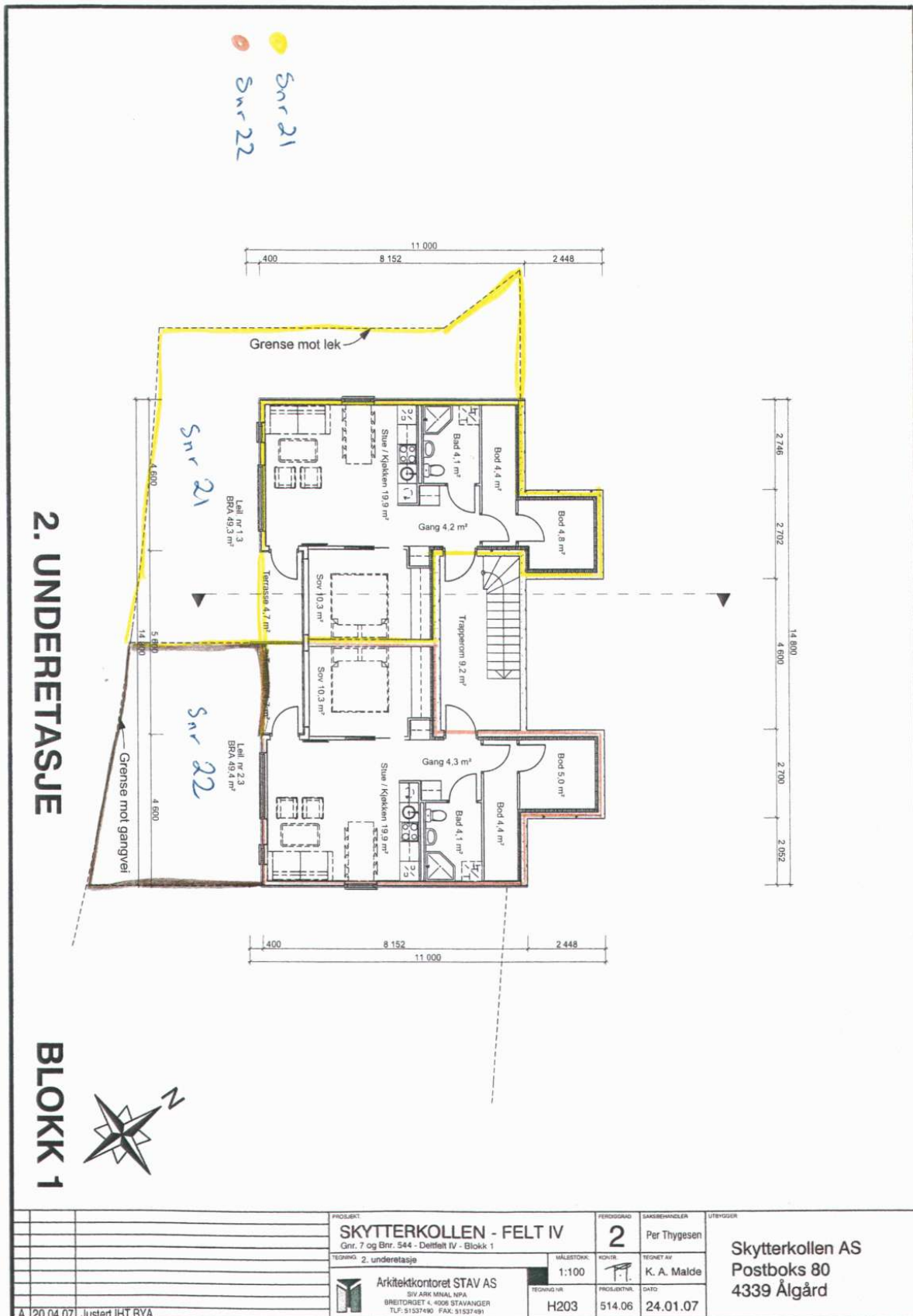


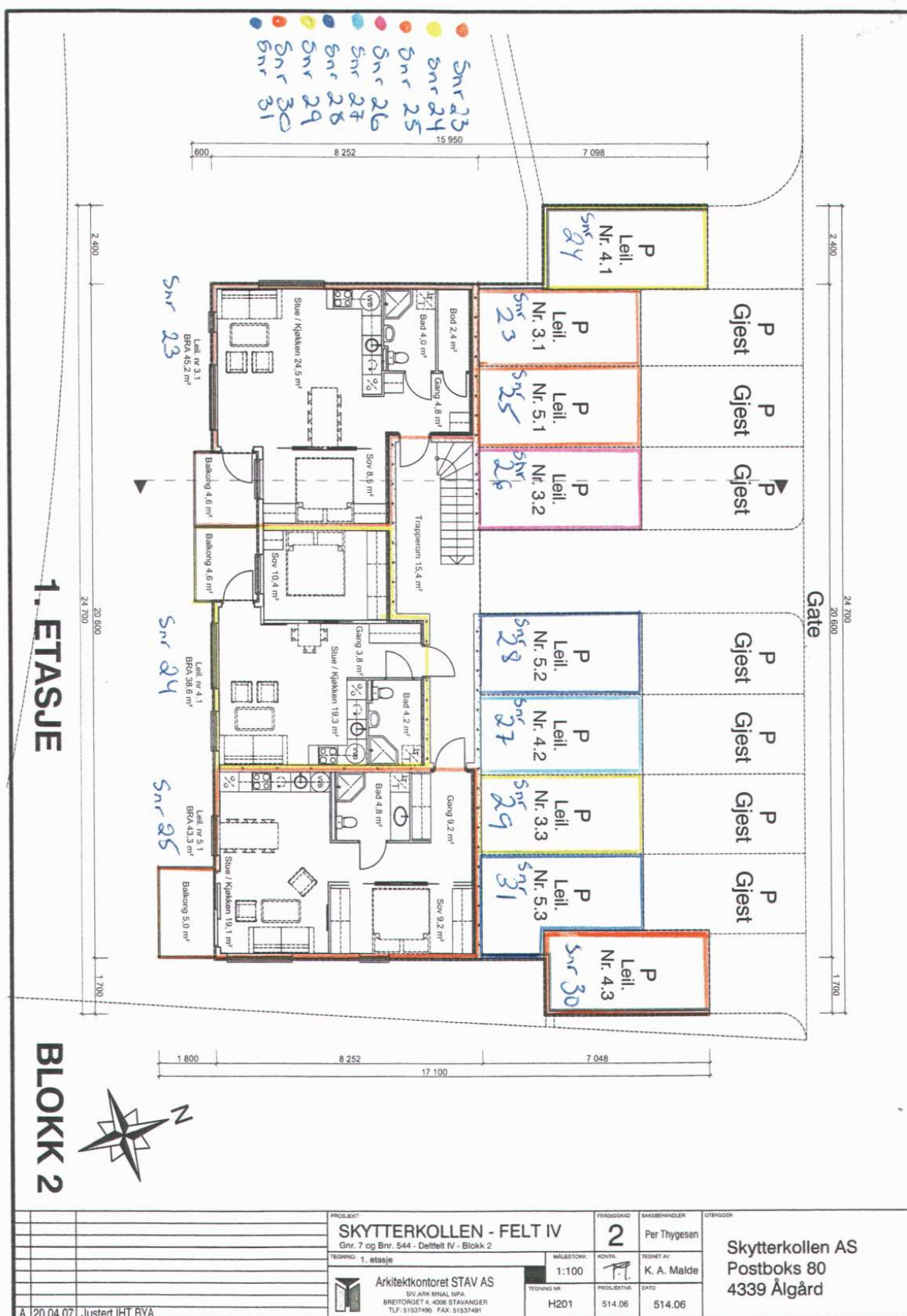


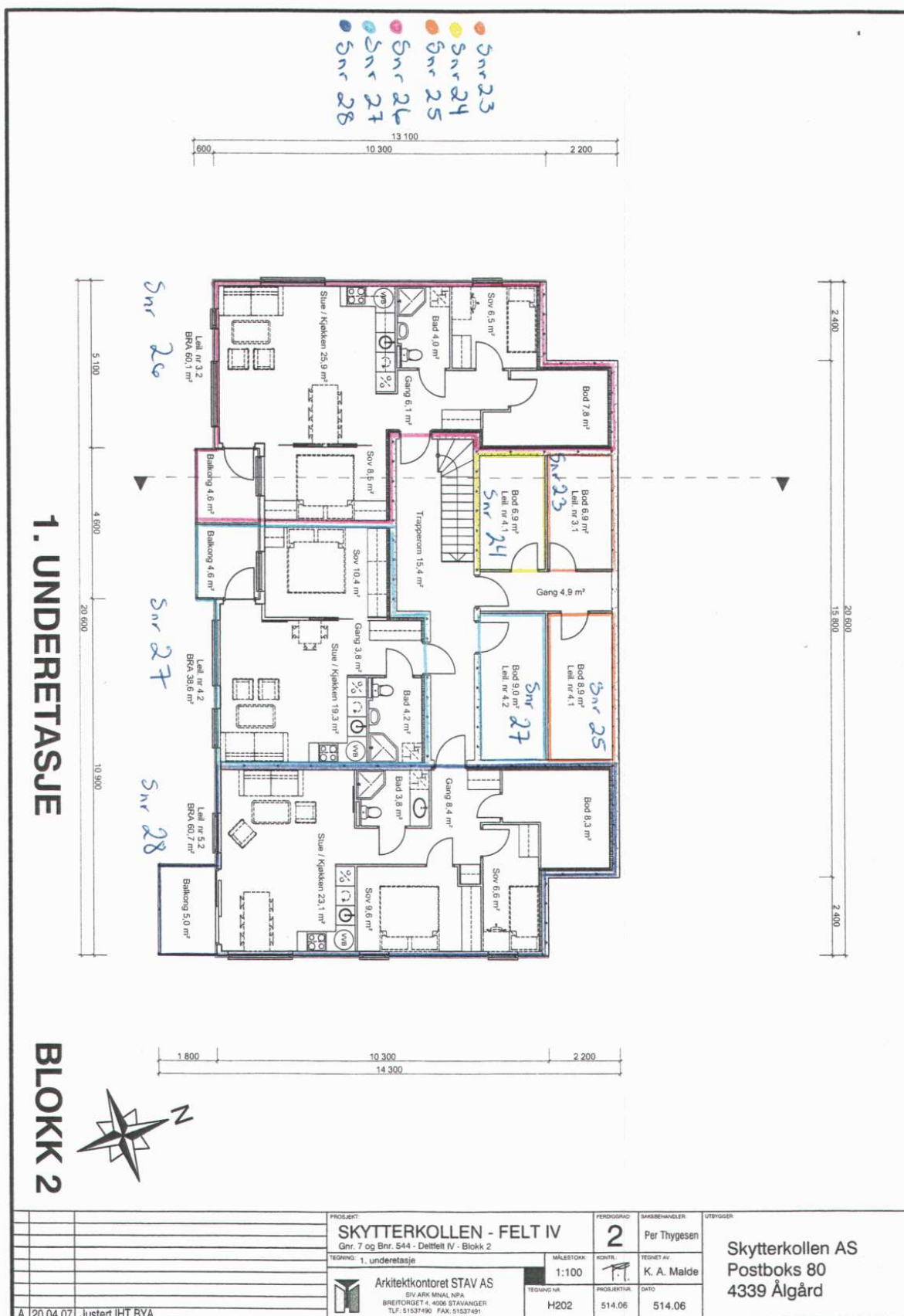


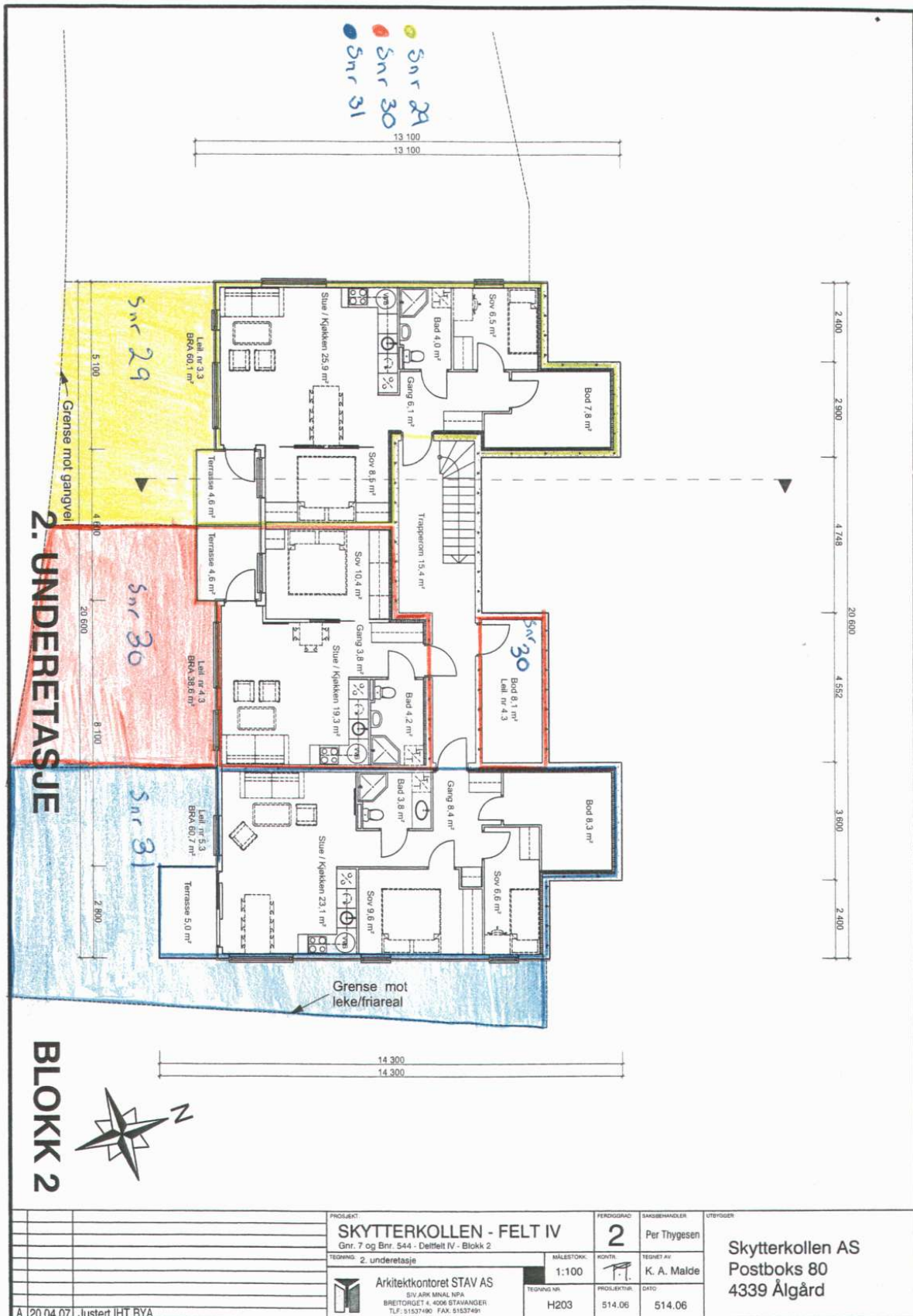


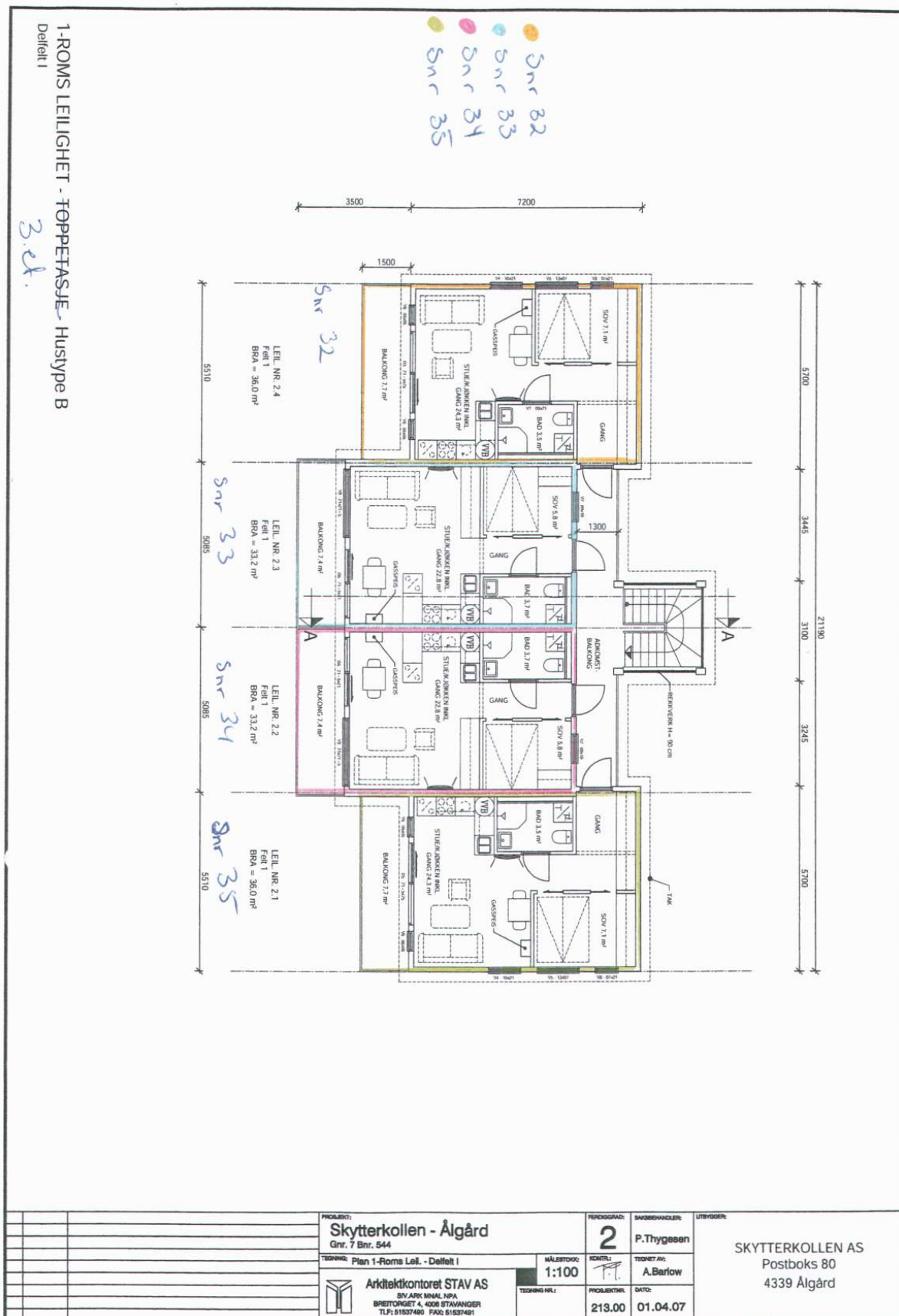


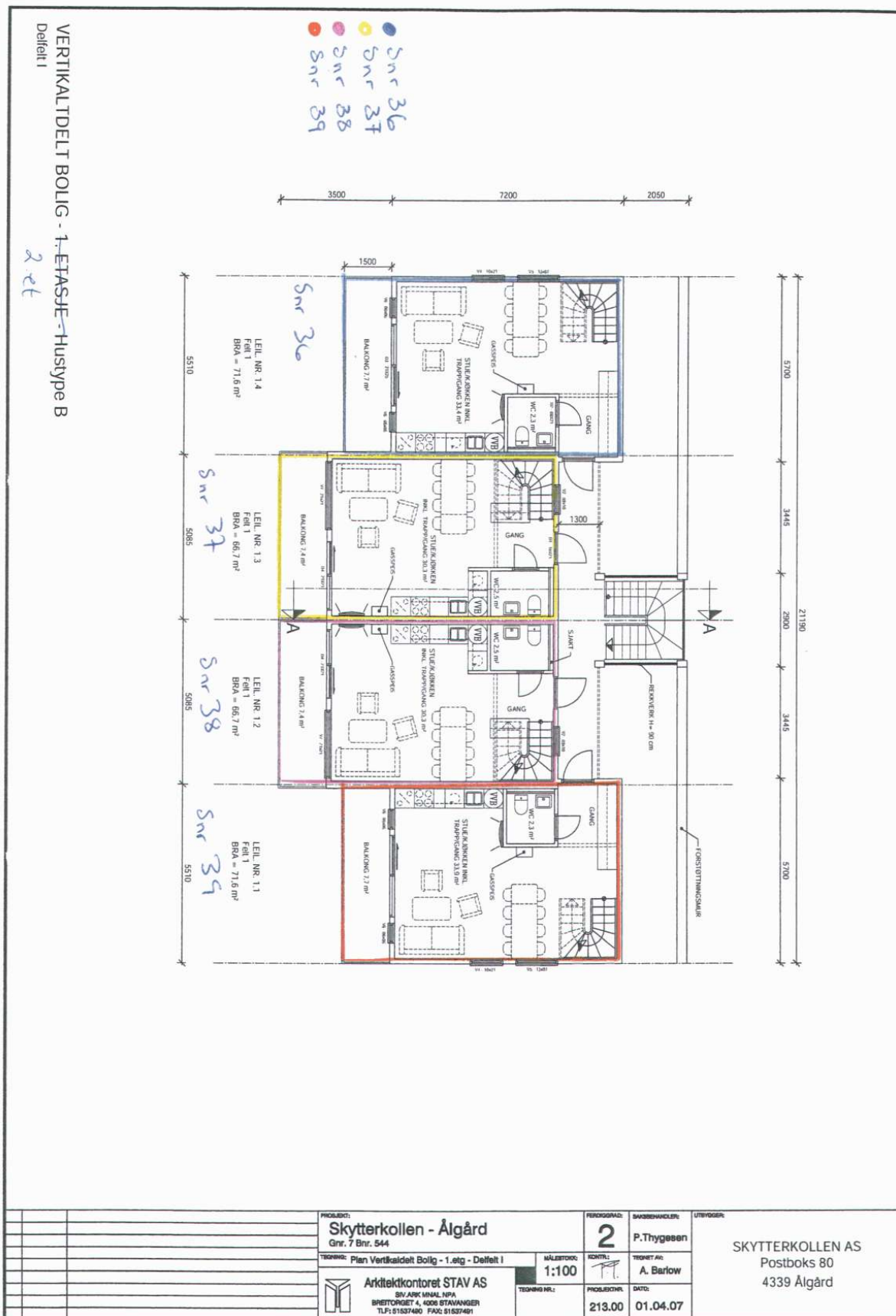


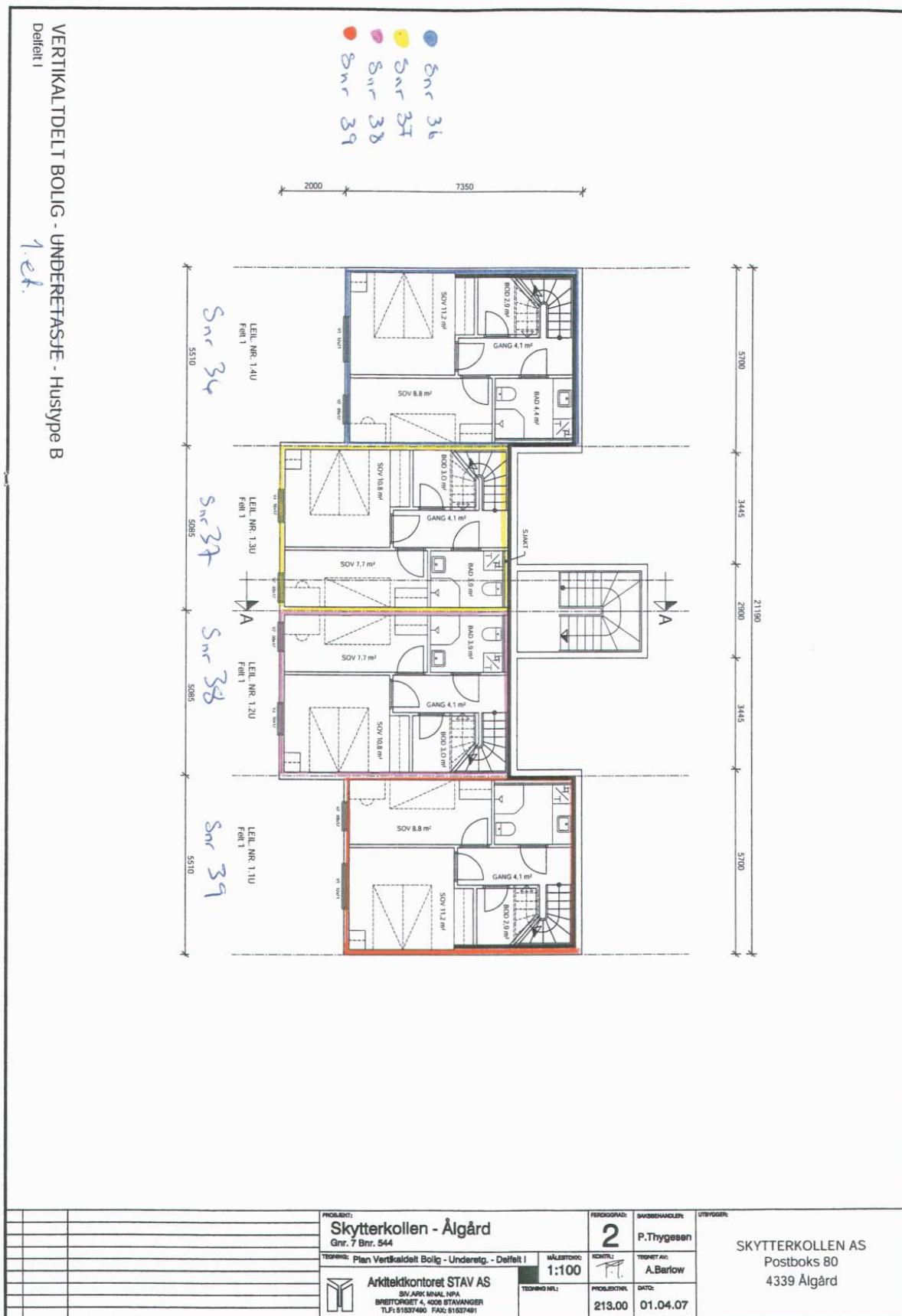


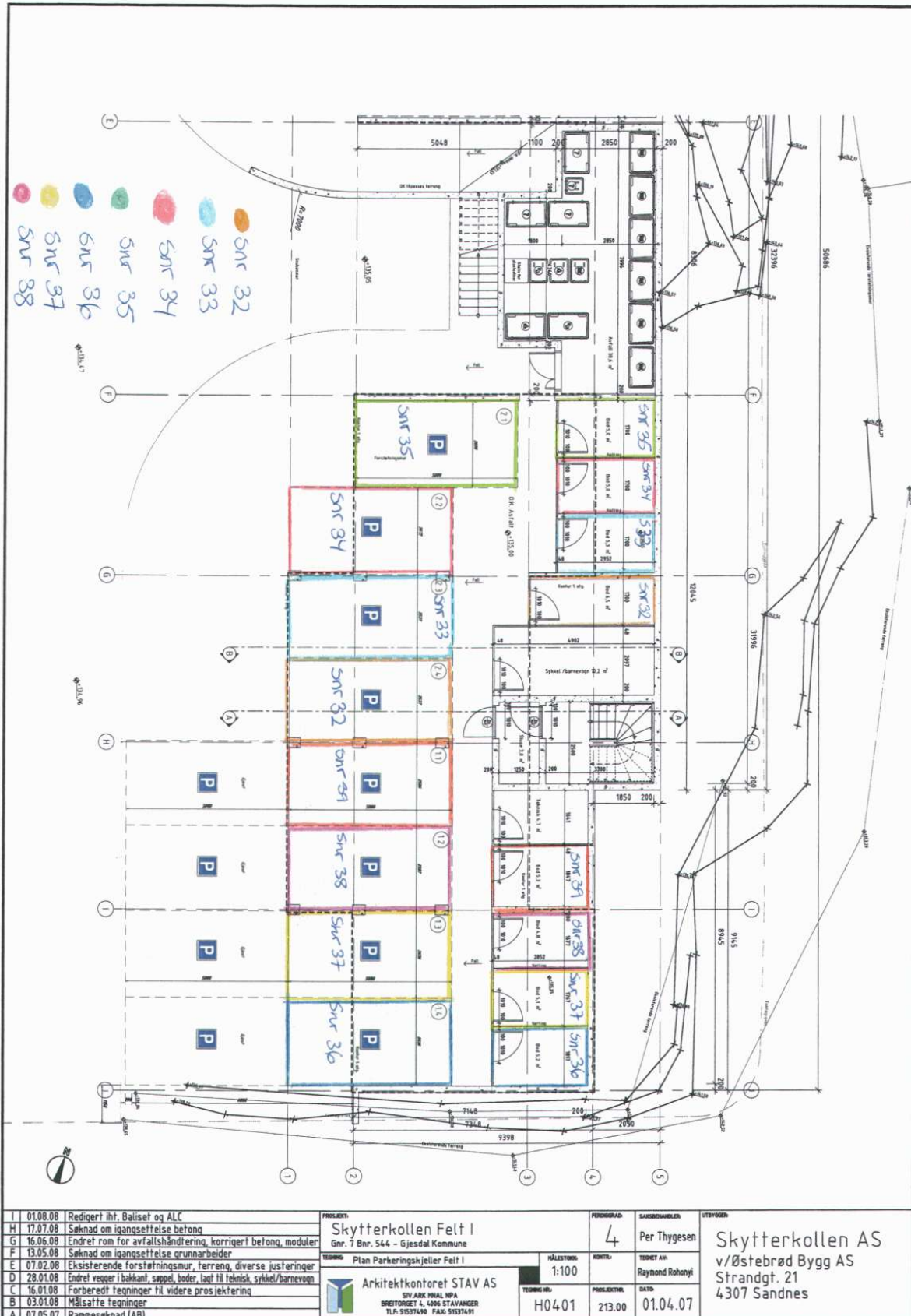


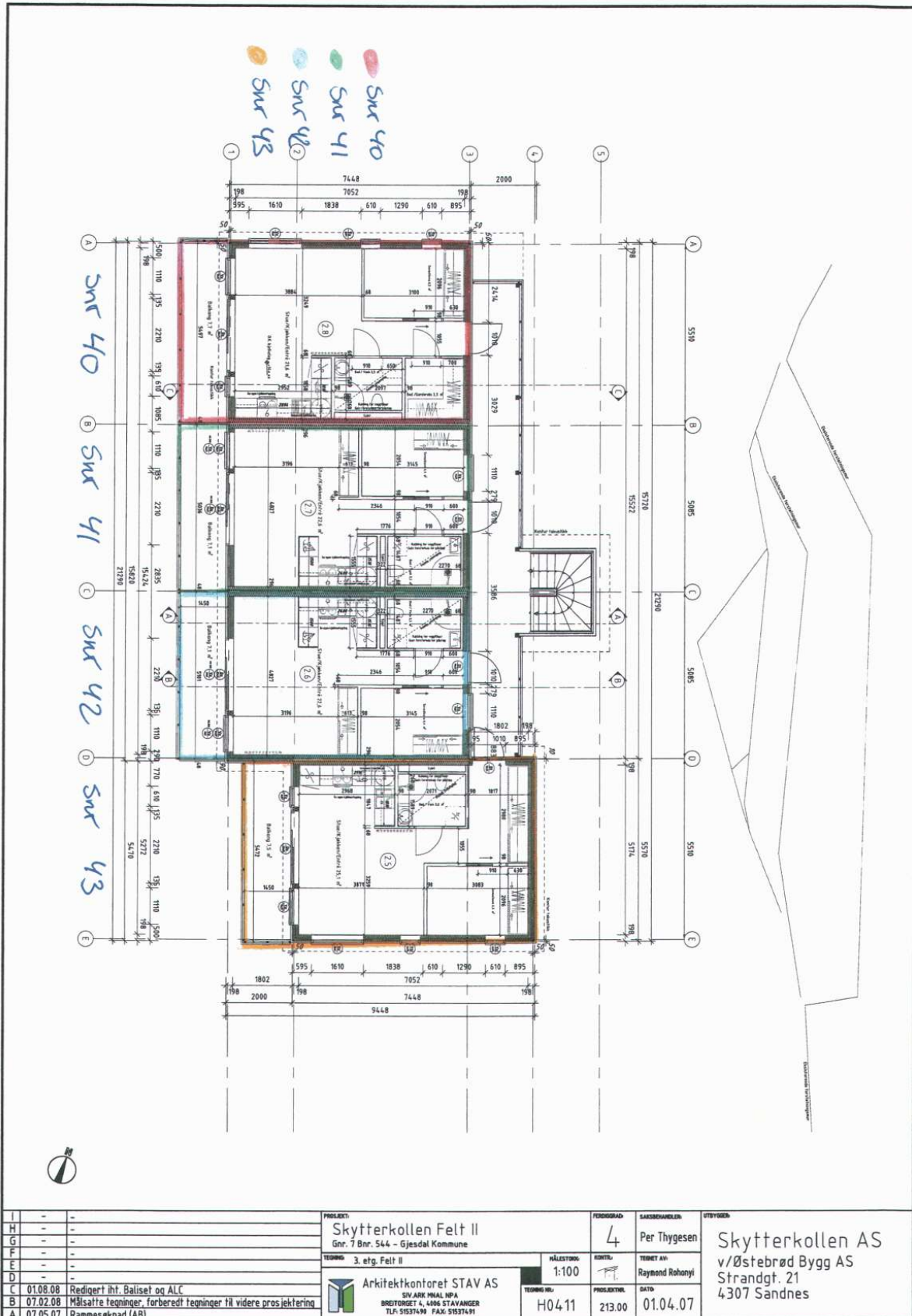




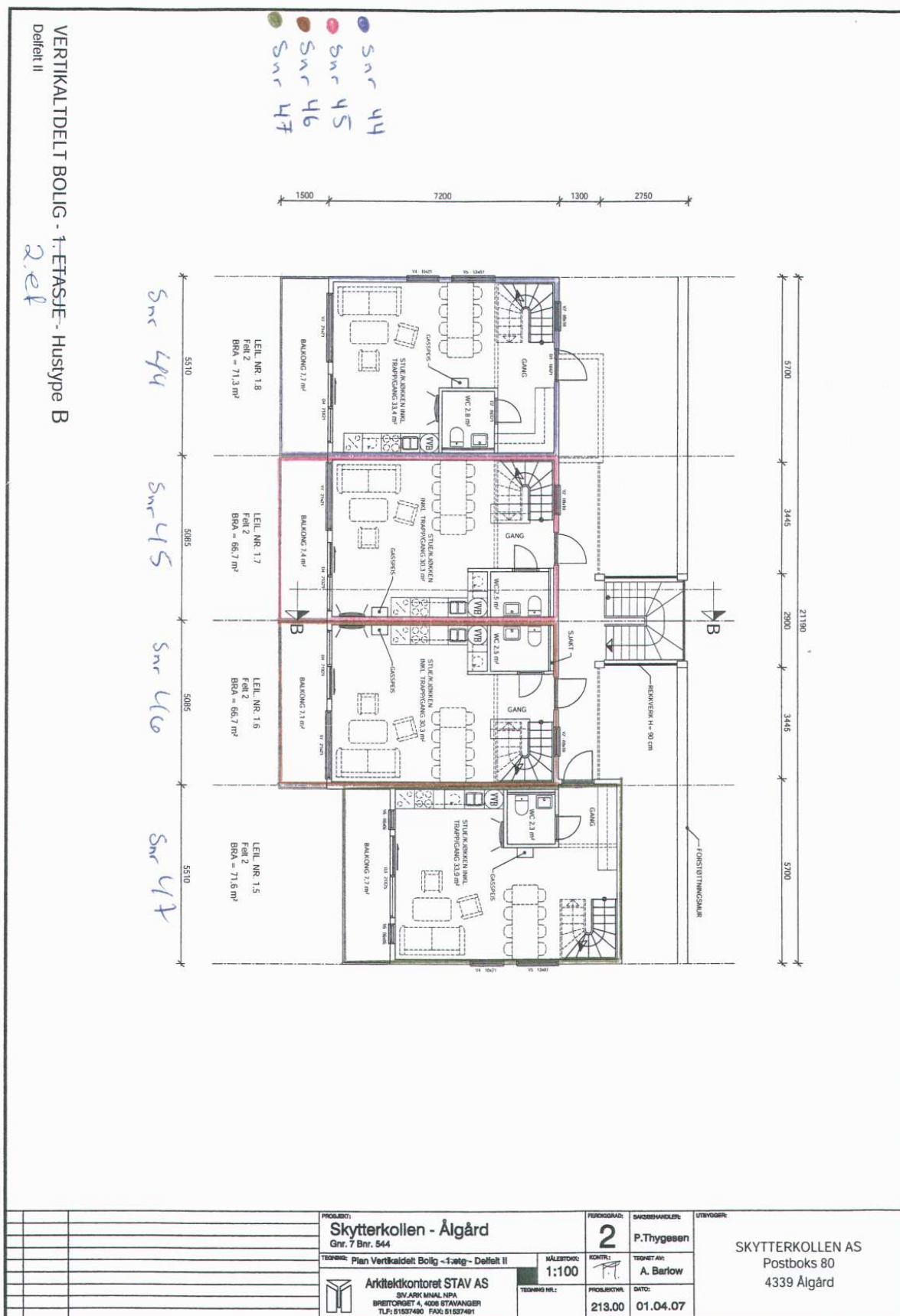


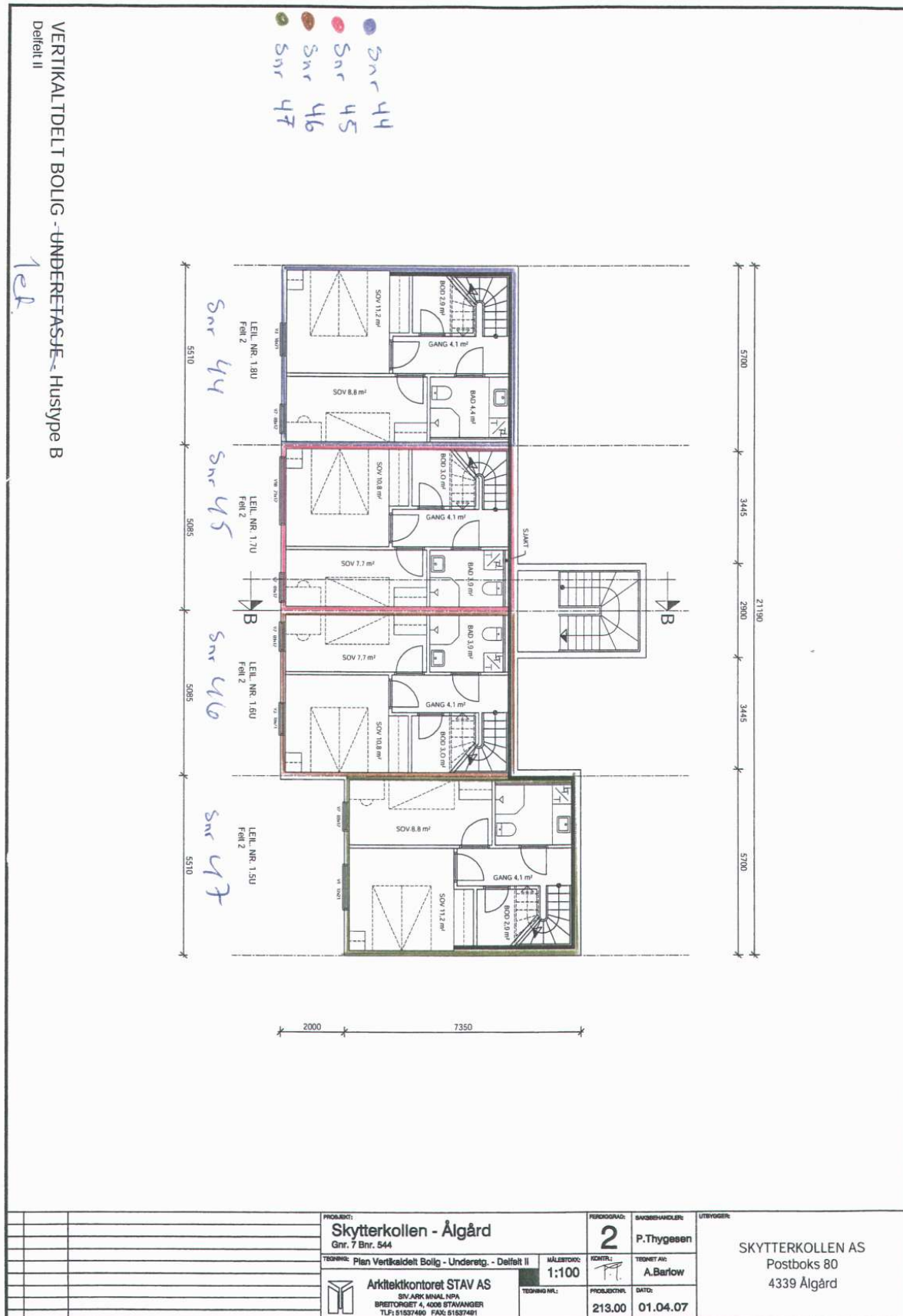


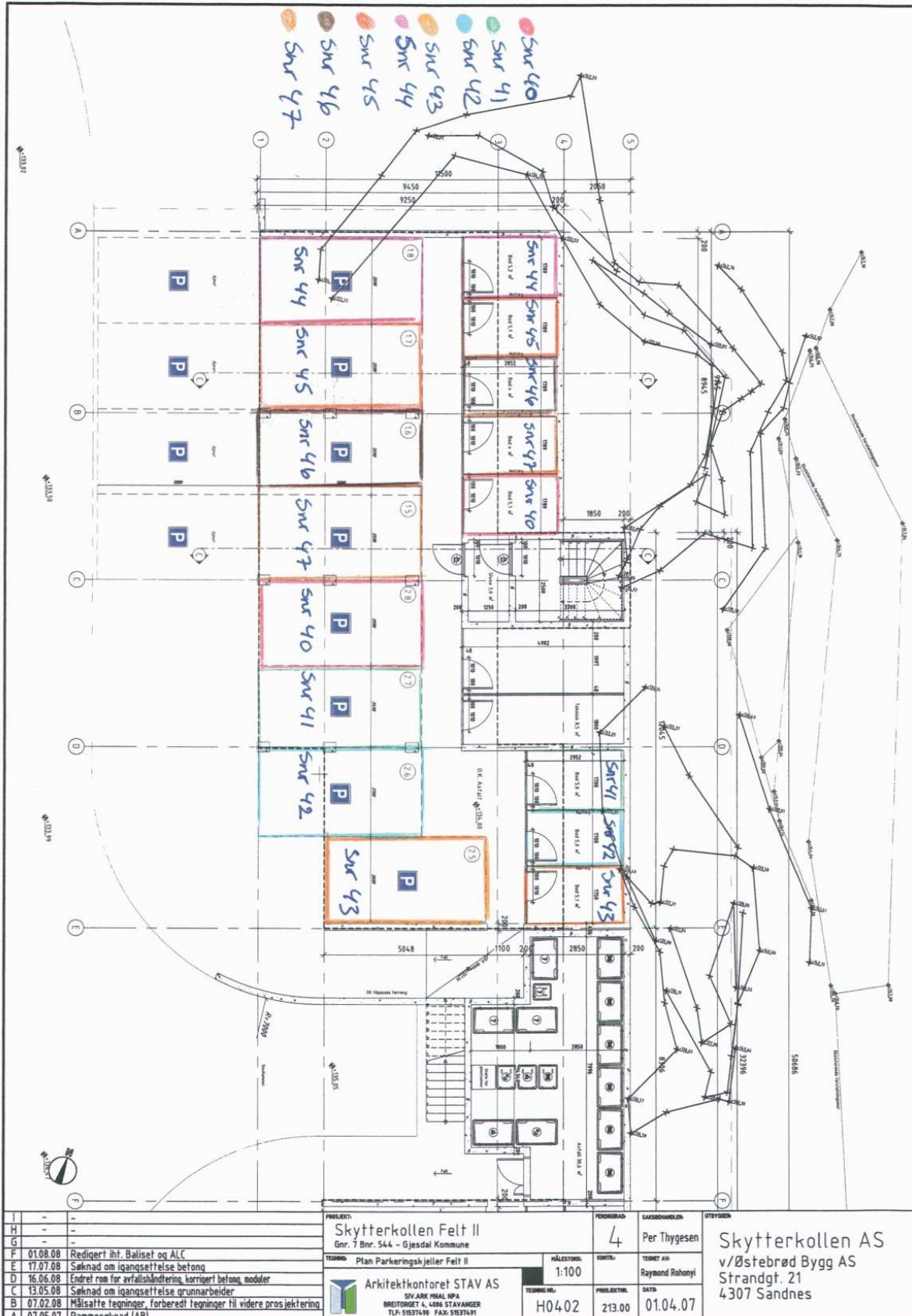




PROJEKT:		Skytterkollen Felt II		PERIODAD:		Saksbehandler:		UTBYGGER:	
Gnr. 7 Bnr. 544 - Gjesdal Kommune		4		Per Thygesen		Skytterkollen AS		v/Østebød Bygg AS	
TEGNING: 3. etg. Felt II		HÅLESTOKK:		KONTOR:		TEGNET AV:		Strandgt. 21	
Arkitektkontoret STAV AS		1:100		Raymond Rohonyi		4307 Sandnes			
SIV.ARK. MIAL NPA		TEGNET NR:		PROJEKTER:		DATO:			
BREITORSET 4, 4006 STAVANGER		H0411		213.00		01.04.07			
TLF: 51837490 FAX: 51837491									
01.08.08 Redigert iht. Baliset og ALC									
07.02.08 Målsatte tegninger, forberedt tegninger til videre prosjektering									
07.05.07 Rammeskinnad (AB)									







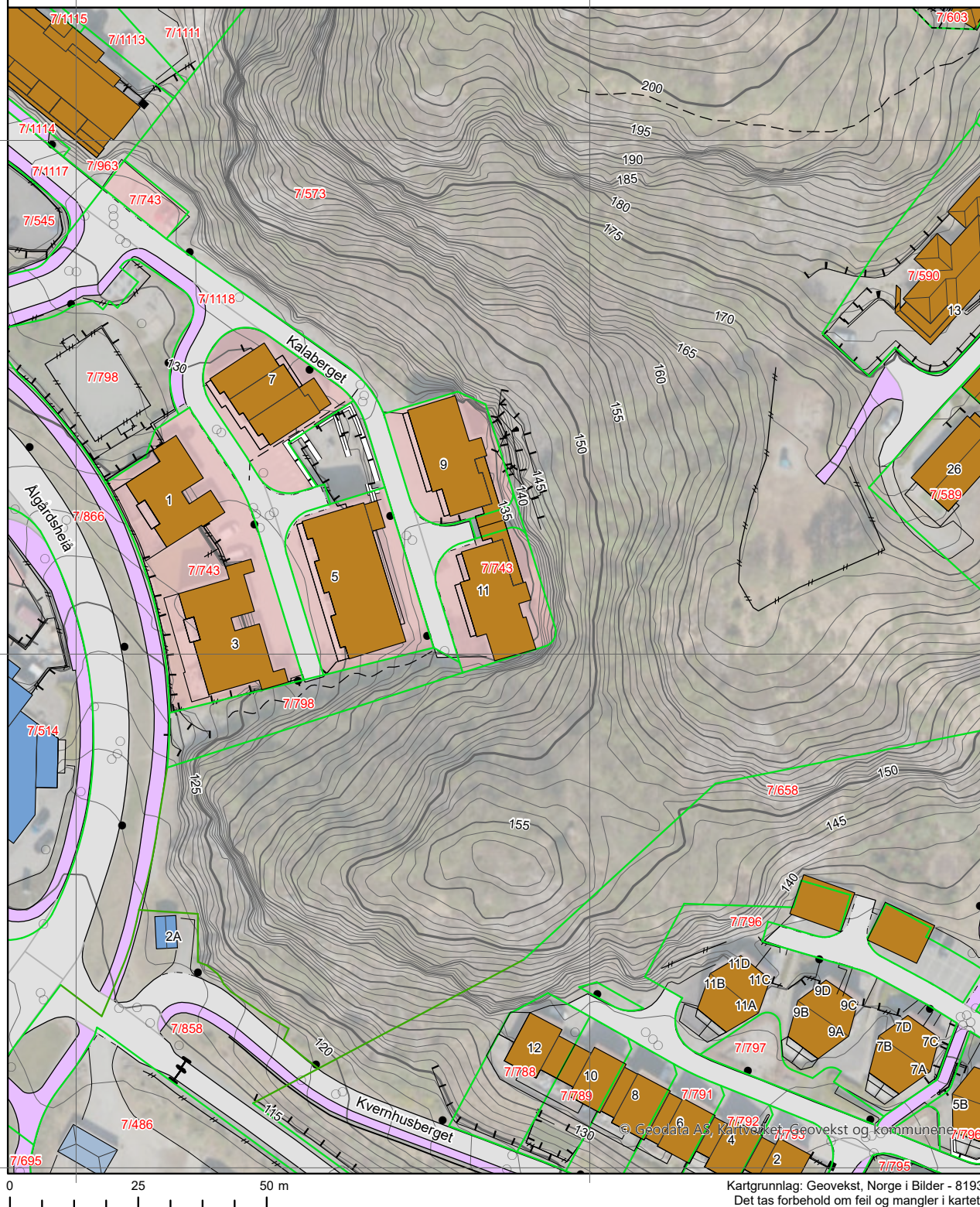
Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/7/743/0/32

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 20.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

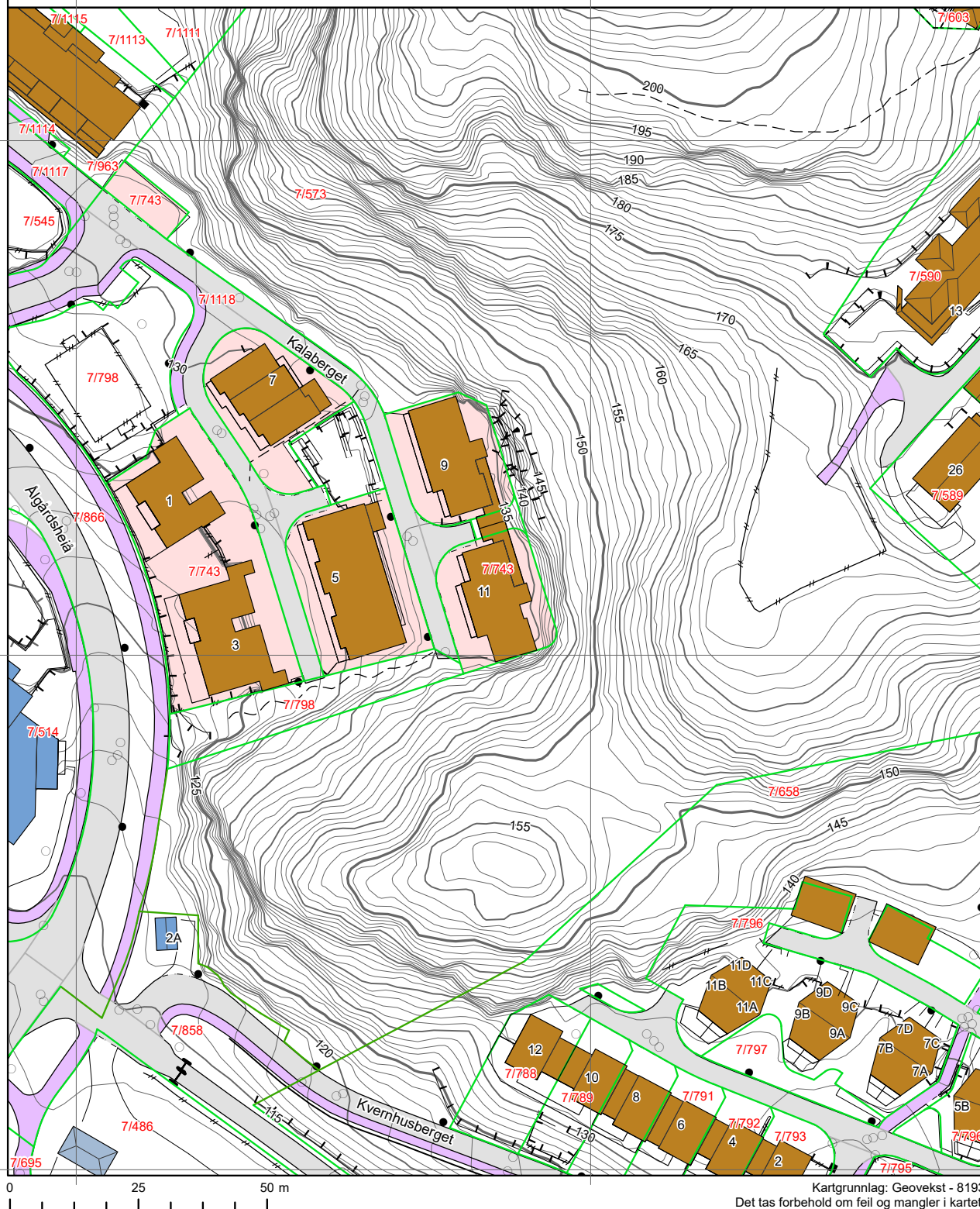
Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/7/743/0/32

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 20.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

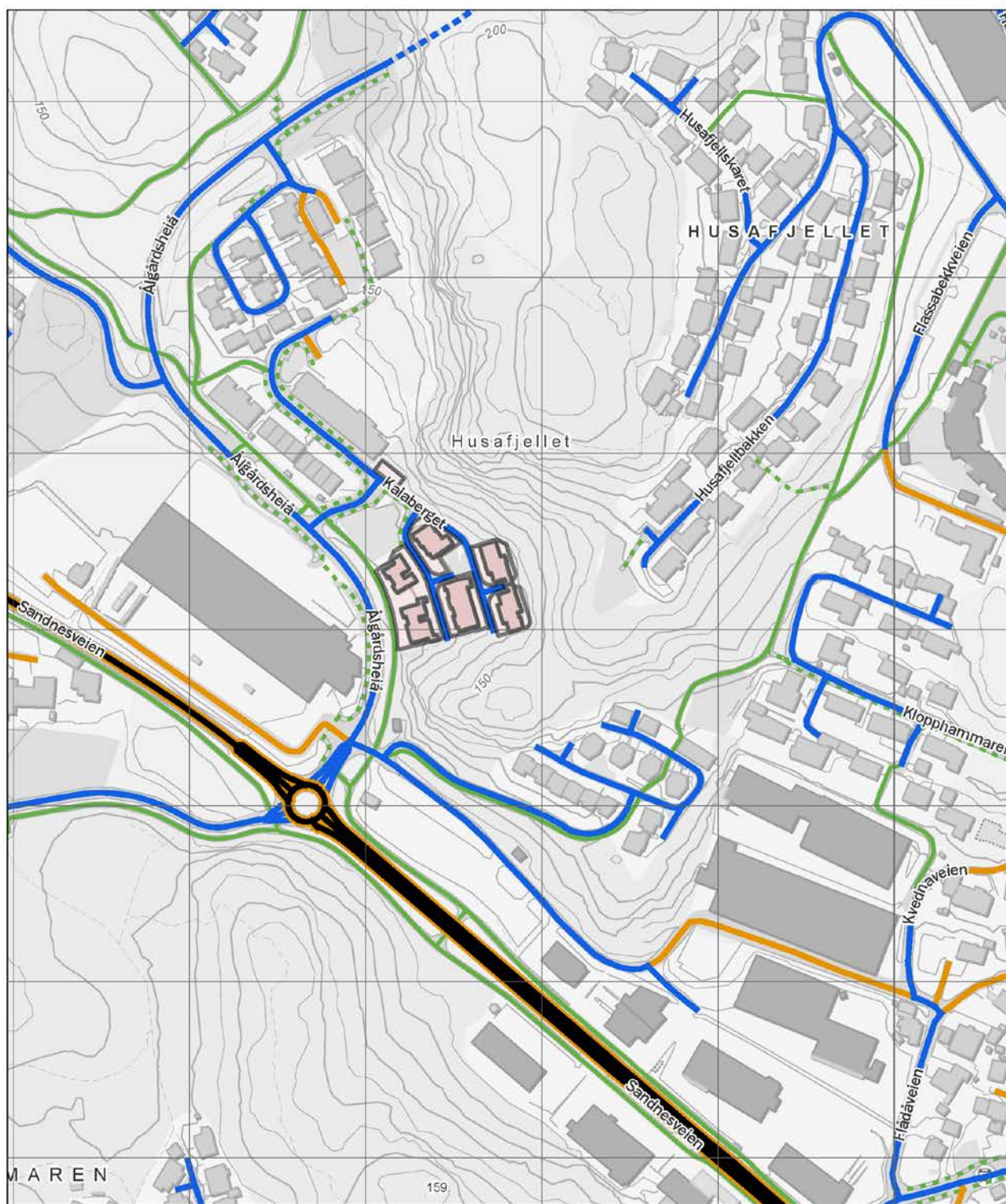
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Tegnforklaring

VEG

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant
-  Gangfeltavgrensing
-  Vegskulderkant

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsarealer
-  Lekeplass
-  Veg
-  Gang- og sykkelveg
-  Gangveg, gangareal eller gågate
-  Parkering
-  Friluftsmål
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

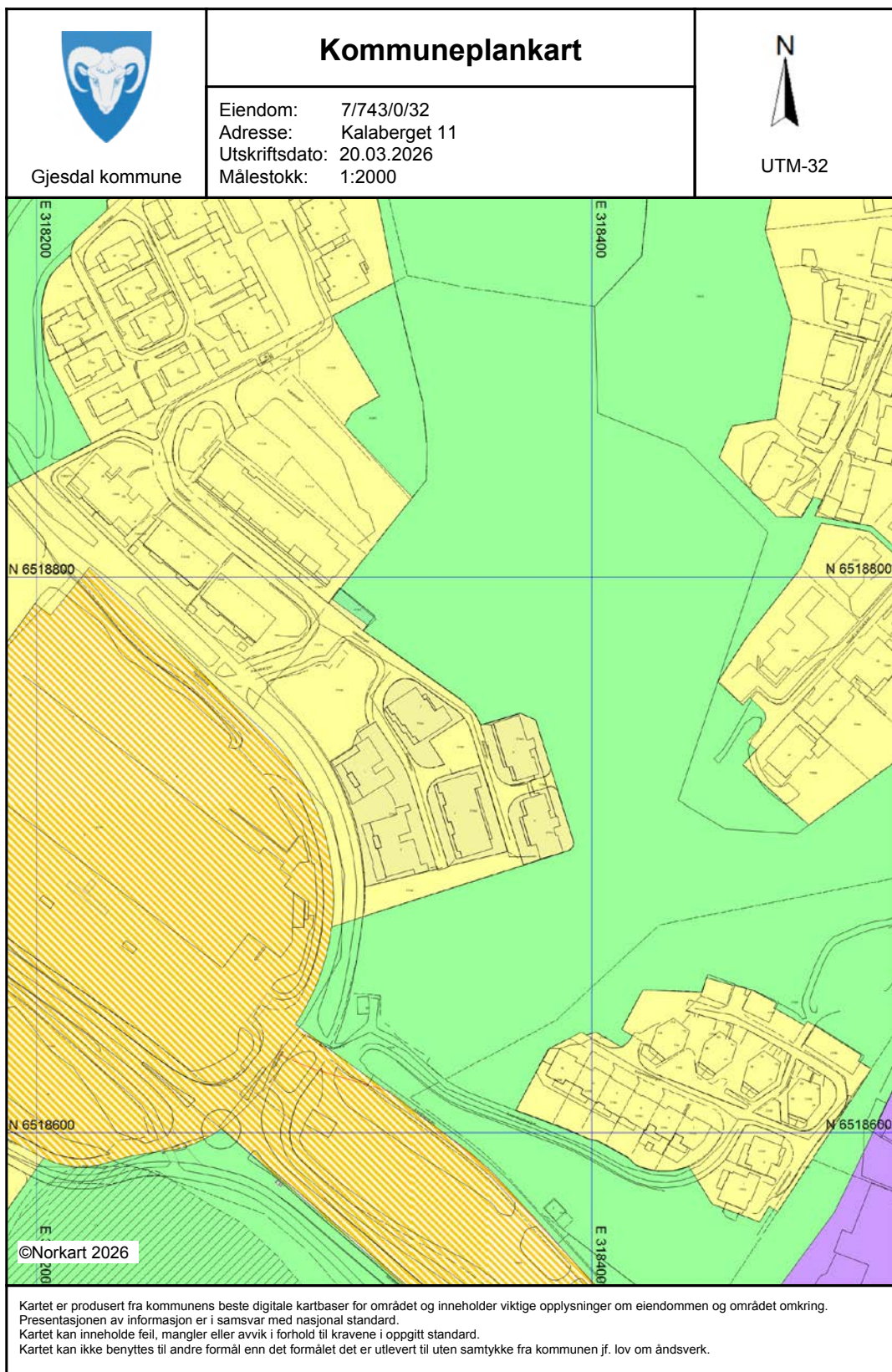
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc Påskrift feltnavn
-  Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Abc Påskrift areal
-  Abc Påskrift bredde
-  Abc Påskrift radius
-  Abc Påskrift kotehøyde
-  Abc Påskrift plantilbehør

Bygninger

-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer
-  Adresser
-  Abc Adressepunkttekst
-  Stedsnavn og andre tekster
-  Abc Navn på samferdsel



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - eksisterende
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Grønnstruktur - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - eksisterende
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - framtidig
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

VEG

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkant
-  Gangfeltavgrensing
-  Vegskulderkant
-  Vegbom

Bygninger

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

-  Navn på samferdsel
-  Vegnummer

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SKYTTARKOLLEN 1

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

Innhold

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

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

1 Navn

1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Sameiet Skyttarkollen 1.

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Seksjonerte tilleggsgdeler fremgår av seksjonsbegjæring med vedlegg.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

4 Parkering

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

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-3 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

Alt 1

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

Alt 2

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

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

Styret har egen styremail:

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

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

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

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

11-2 Mindretallsvern

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

Husordensregler for Sameiet Skyttarkollen

Vedtatt på årsmøte 26.04.2018

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og Støynivå

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

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

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

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

3. Bruk av boligen

Eiere plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

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

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

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

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

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

Klesvask skal ikke være synlig utenfra.

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

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

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

4a Fellesarealer

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

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

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

Postkasseskilt skal følge sameiets vedtatte standard.

4b Bruk av felles boder

Felles bo mellom bygg 1 & 3 og 9 & 11 benyttes av beboere i de respektive byggene.

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

5. Kjøring, Carport og Parkering

All kjøring på området må skje med spesiell aktsomhet. Barn leker!

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

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

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

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

6. Dyrehold

Styret skal søkes om tillatelse til dyrehold.

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

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

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

7. Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

8. Brudd på husordensreglene

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

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

Sameiet Skyttarkollen 1



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Skyttarkollen 1.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 26.05.2025, kl. 18:30

Veveriet

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 Vedlikehold

6 Parkering

7 For høye felleskostnader

8 Altibox

9 Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

9.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

9.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Skyttarkollen 1

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets 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 <fyll inn beløp>. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedlikehold

Sak meldt inn av Hanne Lise Risnes Gåshus og Helge Horpestad

Sist årsmøte var det snakk om at pga råte på terrassene til folk så skulle styret få fikset dette, men nå har det gått 1 år uten at noe har skjedd og terrassene blir verre og verre. Vi vil gjerne at dette blir prioritert da det som er råte blir verre og verre jo lengre styret venter med og gjøre noe. Dette kan fort bli farlig viss det blir utsatt over lengre tid.

Gangen i Kalaberget 9 + uteområdet til beboerne ser helt forferdelig ut, dette snakket styret om sist årsmøte men ingenting har blitt gjort. Fellesområdet i Kalaberget 9 bør prioriteres til og bli pusset opp.

Dørene om vinteren får man nesten ikke opp pga de er skeive, man må bruke makt. Dørene i Kalaberget 9 blir veldig tunge og harde når det blir kaldt ute, sånn at man må bruke makt for å få de opp. Har styret en løsning på dette?

Boden til Helge er ikke skikkelig isolert ifra utsiden så når det regner så regner det inn i boden hans. Styret må få noen til og komme og isolere spreken langs veggen sånn det blir tett.

6. Parkering

Sak meldt inn av Hanne Lise Risnes Gåshus og Helge Horpestad

Gjesteparkeringen blir brukt som en parkering for firmabiler og ikke vanlige personbiler av folk som er på besøk. Fiks egen parkering til de som har firmabil/ekstra personbil stående på gjesteparkeringen.

7. For høye felleskostnader

Sak meldt inn av Hanne Lise Risnes Gåshus og Helge Horpestad

Fellesutgiftene er alt for høye i forhold til det vi får igjen for. De fleste føler de betaler alt for mye i fellesutgifter en det de får igjen for da folk føler ingenting blir fikset av det som felleskostnadene skal dekke. Enten må kostnadene ned eller så må styret begynne og ta tak i ting og eventuelt legge frem en plan for hva som skal fikses, legge dette ut på informasjonssiden til bate og sette dato på når ting skal være påbegynt og eventuelt sluttdato.

8. Altibox

Sak meldt inn av Hanne Lise Risnes Gåshus og Helge Horpestad

Altibox er ikke noe som blir brukt av de fleste, går det an og kutte dette ut av fellesutgiftene?

9. Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

9.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

1355 Sameiet Skyttarkollen 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 551 648	1 410 612	1 551 607
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		112 236	150 024	112 236
Lading el-bil		18 597	23 095	20 000
Sum inntekter		1 682 481	1 583 731	1 683 843
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	96 985	96 985	96 985
Forretningsførerhonorar		88 920	84 852	93 548
Tilleggstjenester forretningsfører		41 480	39 840	39 230
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	12 000
Vaktmestertjenester		59 696	109 625	61 000
Drift og vedlikehold	3	393 031	276 483	407 500
TV og/eller internett		121 636	102 879	112 236
Forsikringer		240 000	226 417	289 201
Energi/strøm		60 003	73 614	85 000
Administrasjonskostnader		9 321	15 637	18 000
Sum kostnader		1 120 652	1 035 153	1 214 700
Driftsresultat		561 829	548 578	469 143
Finansielle poster				
Renteinntekter		36 095	19 337	25 000
Rentekostnader		76 389	75 840	62 471
Netto finanskostnader		40 294	56 503	37 471
Resultat	4	521 535	492 075	431 672

1355 Sameiet Skyttarkollen 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 285	3 924
Forskuddsbetalte kostnader		321 513	240 000
Andre fordringer		6 352	983
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 141 094	857 201
Sum omløpsmidler		1 471 243	1 102 108
SUM EIENDELER		1 471 243	1 102 108

1355 Sameiet Skyttarkollen 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		169 862	-351 673
Sum egenkapital	5	169 862	-351 673
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	6	977 575	1 168 835
Sum langsiktig gjeld		977 575	1 168 835
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 907
Leverandørgjeld		317 750	302 412
Påløpne renter		743	858
Annen kortsiktig gjeld		5 314	-23 231
Sum kortsiktig gjeld		323 806	284 946
Sum gjeld		1 301 381	1 453 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 471 243	1 102 108

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Rolf Ivar Løland
Styreleder

Anne Margrethe Idland
Styremedlem

Anett Reiersen
Styremedlem

Karin Nesse
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985
Sum personalkostnader	96 985	96 985

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	18 591	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	211 847	221 406
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	157 445	27 211
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 149	27 866
Sum	393 031	276 483

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	521 535	492 075
Avdrag på lån	-191 260	-183 779
Endring arbeidskapital	330 275	308 296
Omløpsmidler	1 471 243	1 102 108
Kortsiktig gjeld	323 806	284 946
Arbeidskapital	1 147 437	817 162

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	169 862	521 535	-351 673
Sum Egenkapital	169 862	521 535	-351 673

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	12138419299
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.95 %
Betingelser:	I følge renteendringsbrev fra DNB
Beregnet innfridd:	28.03.2029
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 168 835
Avdrag i perioden:	191 260
Lånesaldo 31.12:	977 575

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skyttarkollen 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skyttarkollen 1

Styreleder	Rolf Ivar Løland (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Anne Margrethe Idland (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Anett Reiersen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Karin Nesse (sign.)	08.04.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Skyttarkollen 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skyttarkollen 1 som består av balanse per 31. desember 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: FD2HS-AGUSV-E7TGQ-VMMWO-W7U7-FPBMS



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

2025-04-22 14:32:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FD2HS-AGUSV-E7TGQ-VMMWO-W7U7-FPBMS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Skyttarkollen 1

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Rolf Ivar Løland

Styremedlem, Karin Nesse

Styremedlem, Anne Margrethe Idland

Styremedlem, Anett Reiersen

Varamedlem, Hanna Mari Nordbø Nesse

Varamedlem, Simon Mammen Kristiansen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 45 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Dugnad 10.05.25

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Styret har sammen med Bate startet arbeid med vedlikeholdsplan for sameiet

Innhenting av tilbud på vaktmestertjenester

Lekkasjer i leiligheter

57 Naboklager

Ca 80 telefoner fra beboere og eiendomsmegler og kommunen

Sprinklerkontroll

Innhenting av priser og informasjon om radonmåling

Planting av blomster

HMS-arbeid:

Vaktmester går runden hver mandag og ser om det er noe som må utbedres med en gang.

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover er

Starte på det store vedlikeholdsbehovet sameiet trenger.

Nye rekkverk på terrasser, nye dører og vinduer etter behov.

Få priser på nye utelys som må byttes.

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato
------	------

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



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skyttarkollen 1 mandag 26.05.2025 kl. 18:30 - Veveriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Siv Tone Meling ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Hanne Lise Risnes Gåshus ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 16 seksjonseiere og 7 godkjente fullmakter representert. Totalt 23 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Siv Tone Meling fra Bate Boligbyggelag

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets 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. Vedlikehold

Sak meldt inn av Hanne Lise Risnes Gåshus og Helge Horpestad

Sist årsmøte var det snakk om at pga råde på terrassene til folk så skulle styret få fikset dette, men nå har det gått 1 år uten at noe har skjedd og terrassene blir verre og verre. Vi vil gjerne at dette blir prioritert da det som er råde blir verre og verre jo lengre styret venter med og gjøre noe. Dette kan fort bli farlig viss det blir utsatt over lengre tid.

Gangen i Kalaberget 9 + uteområdet til beboerne ser helt forferdelig ut, dette snakket styret om sist årsmøte men ingenting har blitt gjort. Fellesområdet i Kalaberget 9 bør prioriteres til og bli pusset opp.

Dørene om vinteren får man nesten ikke opp pga de er skeive, man må bruke makt. Dørene i Kalaberget 9 blir veldig tunge og harde når det blir kaldt ute, sånn at man må bruke makt for å få de opp. Har styret en løsning på dette?

Boden til Helge er ikke skikkelig isolert ifra utsiden så når det regner så regner det inn i boden hans. Styret må få noen til og komme og isolere sprekken langs veggen sånn det blir tett.

Vedtak:

Planlagt vedlikeholdsarbeid ble gjennomgått.
Tatt til orientering.

6. Parkering

Sak meldt inn av Hanne Lise Risnes Gåshus og Helge Horpestad

Gjeste-parkeringen blir brukt som en parkering for firmabiler og ikke vanlige personbiler av folk som er på besøk. Fiks egen parkering til de som har firmabil/ekstra personbil stående på gjeste-parkeringen.

Vedtak:

Årsmøtet oppfordrer alle til å bruke egne p-plasser, ikke gjeste-parkering til bil 2.

Tatt til orientering.

7. For høye felleskostnader

Sak meldt inn av Hanne Lise Risnes Gåshus og Helge Horpestad

Fellesutgiftene er alt for høye i forhold til det vi får igjen for. De fleste føler de betaler alt for mye i fellesutgifter enn det de får igjen for da folk føler ingenting blir fikset av det som felleskostnadene skal dekke. Enten må kostnadene ned eller så må styret begynne og ta tak i ting og eventuelt legge frem en plan for hva som skal fikses, legge dette ut på informasjonssiden til bate og sette dato på når ting skal være påbegynt og eventuelt sluttdato.

Vedtak:

Styret gikk gjennom økonomien og planer for fremtiden.

Tatt til orientering.

8. Altibox

Sak meldt inn av Hanne Lise Risnes Gåshus og Helge Horpestad

Altibox er ikke noe som blir brukt av de fleste, går det an og kutte dette ut av fellesutgiftene?

Vedtak:

Årsmøtet ba styret vurdere ny avtale.

9. Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Rolf Ivar Løland ble valgt til leder for 2 år

9.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Det ble valgt 1 nytt styremedlem

Vedtak:

Simon Mammen Kristiansen ble valgt til styremedlem for 2 år.

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Hanna Mari Nordbø og Hanne Lise Risnes Gåshus ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

9.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Rolf Ivar Løland valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Simon Mammen Kristiansen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Karin Nesse valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Anett Reiersen valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Hanna Mari Nordbø valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Hanne Lise Risnes Gåshus valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Ålgård 26.05.2025

Protokoll for Sameiet Skyttarkollen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Siv Tone Meling (sign.)

10.06.2025

Protokollvitne

Hanne Lise Risnes Gåshus (sign.)

05.06.2025

Nabolagsprofil

Kalaberget 11 - Nabolaget Solås/Rishagen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ålgård E39 Totalt 7 ulike linjer	10 min 0.7 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	14 min 11.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 27.7 km
Stavanger Sola	26 min

Skoler

Ålgård skole (1-7 kl.) 361 elever, 23 klasser	16 min 1.1 km
Solås skole (1-7 kl.) 489 elever, 35 klasser	20 min 1.4 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 65 elever, 7 klasser	3 min 2.2 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 475 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	14 min 13.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	15 min 13.4 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Ålgård	5 min
Recharge Kiwi Ålgård	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

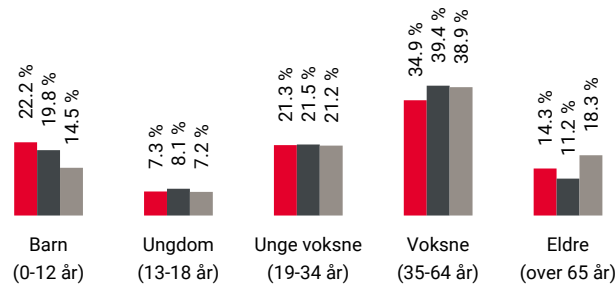
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rishagen Fus barnehage (0-5 år) 109 barn	10 min 0.7 km
Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min 0.8 km
Flassabekken barnehage (0-5 år) 112 barn	19 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Ålgård Post i butikk, søndagsåpent	6 min 0.4 km
Kiwi Ålgård PostNord	8 min 0.6 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Ålgård skole	4 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.3 km	
⚽	Gjesdalhallen	19 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.3 km	
🚴	EVO Ålgård	2 min	🚶
🚴	Jazzercise Ålgård	18 min	🚶

Boligmasse



35% enebolig
40% rekkehus
18% blokk
7% annet

«Rolig miljø, friområder, mange aktiviteter for barn innen idrett, korps, speider etc»

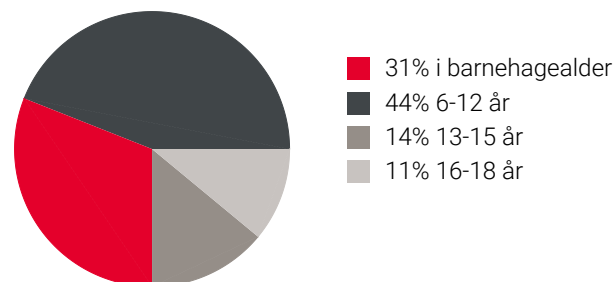
Sitat fra en lokalkjent

“

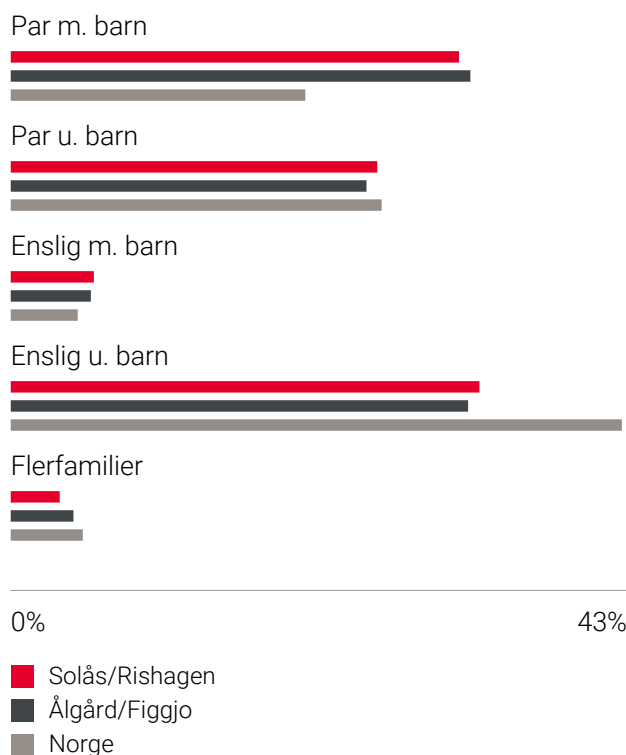
Varer/Tjenester

📦	AMFI Ålgård	15 min	🚶
📦	Gjesdal apotek	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

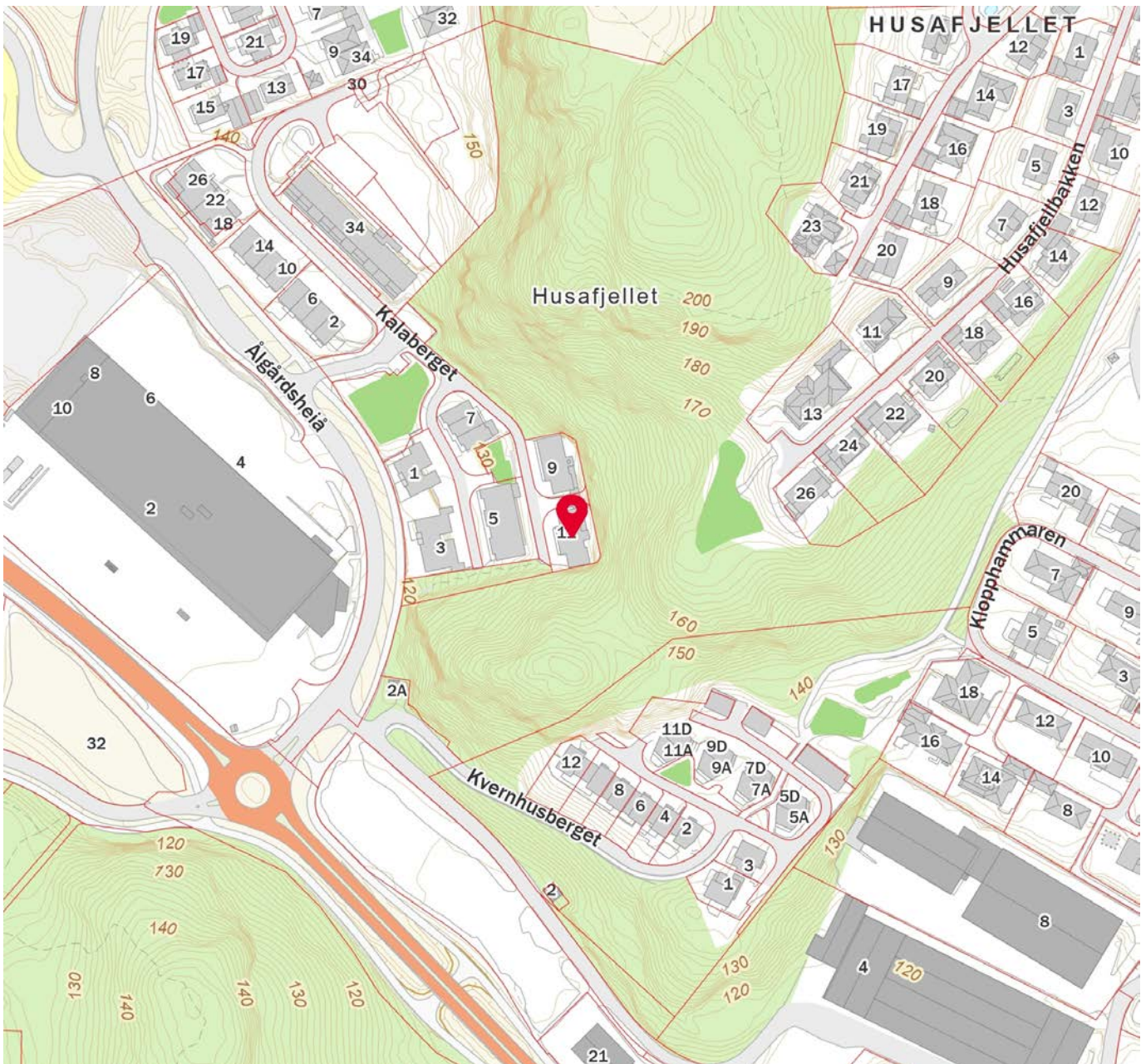
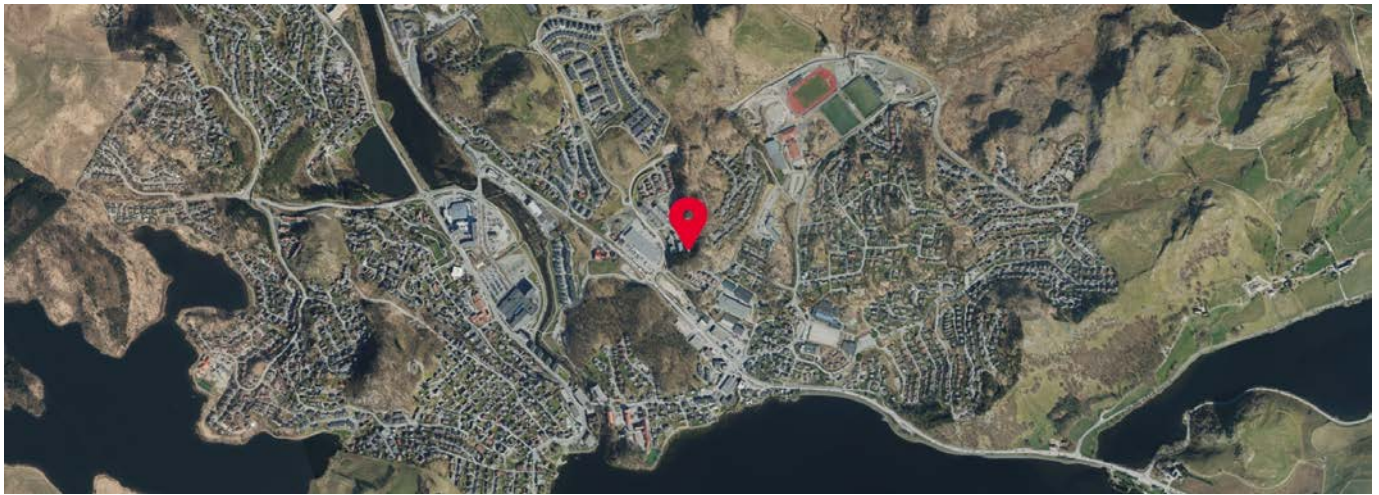


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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



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: Kalaberget 11, leil. 304
4331 ÅLGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Saksbehandler: Trond Kristoffersen og Oscar Omland

Telefon: 45 00 77 61 / 98 10 20 88
E-post: Trond.Kristoffersen@aktiv.no / oscar.omland@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre