



aktiv.

Kvernhusberget 11B, 4331 ÅLGÅRD

**Moderne leilighet på bakkeplan
med gjennomgående
god standard
Terrasse - Carport - Sportsbod**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Oscar Omland

Mobil 981 02 088

E-post oscar.omland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 68 644,-
Omkostn.: Kr 65 550,-
Total ink omk.: Kr 2 634 194,-
Felleskostn.: Kr 3 000,-
Selger: Christoffer Oras Ålgård

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 55/60 kvm
Tomtstr.: 2167.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 796
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1403250373

Perfekt for deg som ønsker en praktisk og sentrumsnær leilighet

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Oscar Omland har gleden av å kunne presentere Kvernhusberget 11B for salg.

En delikat leilighet på bakkeplan med god planløsning og et moderne inntrykk.

Kort fortalt:

- 1 soverom
- Stor sørvest-vendt terrasse
- Varmepumpe
- Carport
- Alt på bakkeplan
- Balansert ventilasjon
- Populær og sentral beliggenhet
- Primært laminat på gulv

Innhold:

1.etg: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Energiattest	61
Nabolagsprofil	150
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entre, gang, soverom, bad, stue, kjøkken og teknisk rom/bod.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Terrasser/plattinger - 36 m² - TBA

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

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2167.4 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Pent opparbeidet og beplantet.

Beliggenhet

Kvernhusberget 11B 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

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakater.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Simen Sabalis

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og betong mot nabo. Utvendig er det kledd med stående kledning. Taket har pulttaksform tekket med takstein, etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med isolerglass. Bygningen fremstår med normal stand iht. alder.

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

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Dua Takst AS med befaringsdato 09.10.2025 av Simen Sabalis for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

Velkommen til Kvernhusberget 11B

Entré med gråmalte vegger og god plass til å henge fra seg yttertøy.

Soverommet er av god størrelse og har rikelig med plass til både garderobeskap og arbeidspult.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Utstyrt med både gasspeis og vedovn. Stuen har rikelig med plass til både spisebord og sofagruppe.

Kjøkkenet fra Ikea med hvite glatte fronter og integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Kjøkkenet har god benkeplate og mye skap- og skuffeplass.

Delikat helfliset bad med vegghengt toalett, dusjhjørne og vask i servant.

Vaskerom med flis på gulv, opplegg til vask og tørk og balansert ventilasjon.

Fra stuen har man direkte utgang til en stor terrasse med rikelig plass til utemøbler og grill.

Standard

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 3.

Det er registrert totalt 7 stk. TG2 og 0 stk. TG3.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Vannledninger

Oppsummering

Rør i rør system fra byggeår.

Det er registrert noe iring av kobberrør i fordelerskap. Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt

medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for vannledninger av 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 .

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

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

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Det må etableres fast tilkobling for å lukke avviket.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i fungerende stand.

Normalt vedlikehold er påregnelig.

Det er registrert fuktdannelser inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året.

Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Anbefalte tiltak

Fukt i aggregat bør følges opp over tid for å hindre videre skadeutvikling.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Lokalt fall inne i dusjen er tilfredsstillende ved funksjonstest.

Ikke registrert fukt ved fuktsøk på overflater.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Funksjon ivaretatt med membran oppbrett på terskel.

Ingen behov for umiddelbare tiltak.

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

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

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

bruksslitasje må påregnes.

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.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner må fremskaffes for å fjerne avviket.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

På grunn av utilstrekkelig fall til sluk kan det være fare for at evt. vannsøl/lekkasjer ikke føres effektivt mot sluk, og er til fare for å renne ut av rommet. (Nærmere beskrevet under: "membran, tettesjikt og sluk")

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Begrenset tilgang til sluk på grunn av vaskemaskin og tørketrommel. Det var derfor ikke mulig å observere om membran var ført under klemring i sluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales en nærmere kontroll av membranens oppbrett ved terskel, samt en undersøkelse av membranen i sluket for å kunne lukke avviket.

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

Kollektiv avtale i sameiet med mulighet for tillvalg.

Parkering

Parkering i carport.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0002953999

Diverse

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.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, gassovn og elektrisk.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 14 133

Kommunale avgifter år

2025

Info 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.

De kommunale avgiftene blir fakturert til den enkelte seksjonseier.

Eiendomsskatt

Kr 1 271

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i totalbeløpet for kommunale avgifter og utgjør kr 1 271,- pr. 2025.

Formuesverdi primær

Kr 641 547

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 566 189

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, kontingent velforening, vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

Tilbud 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

55/1136

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, tv og/eller internett, utvendige forsikringer og administrasjonskostnader.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 000

Andel Fellesgjeld

Kr 68 644

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Ifølge siste tilgjengelige regnskaper/opplysninger fra forretningsfører: Bate
Total fellesgjeld for hele sameiet kr 1 098 301,- pr. 14.10.2025
Andel fellesgjeld kr 68 644,- pr. 14.10.2025

Andel fellesformue

Kr 32 860

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11

Organisasjonsnummer

997535154

Om sameiet

Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11 ligger i Gjesdal kommune og består av 16 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 997535154.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Rolv Ordin Furenes

Styremedlem, Ingeborg Dubland

Styremedlem, Sunniva Bjelland

Varamedlem, Viktoria Malena Eik

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16367633208, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.10.2025: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 14.10.2025: 1 098 301

Andel av saldo: 68 644

Første termin/første avdrag: 28.12.2023 (siste termin 28.06.2038)

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

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.

Styret har inngått en avtale om vedlikeholdsplan via BATE. Vedlikeholdsplanen er basert på informasjon sendt inn av seksjonseiere, samt befaring av bygg. Den skal hjelpe styret til å ta gode vurderinger på hva som bør prioriteres når. I tillegg skal den bidra til å planlegge kostnader og budsjetter fremover. Seksjonseiere kan påregne en økning i felleskostnader basert på overnevnt informasjon.

Styreleder informerer om følgende:

Det vurderes av styret i sameiet at det i 2026 kan bli tatt opp ytterligere lån i forbindelse med rehabilitering av fasader. Dette medfører økt fellesgjeld og evt. økte felleskostnader. (Antatt kostnad (økning i fellesgjeld) vil være ca. kr 6 000 000,- iflg. informasjon fra styrets leder).

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. boligopplysninger fra forretningsfører.

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid være under eiers kontroll på sameiets område. Hunder holdes i bånd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for

vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledningene og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er boligsameiet ansvarlig for, der skaden ikke er forvoldt av andelseieren. Reparasjon og utskifting av sluk i våtrom er seksjonseier selv ansvarlig for.

Seksjonseier er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, herunder uvettig bruk slik at vinduet skades (for eksempel at seksjonseier lar vinduet stå åpent over lengre tid ved nedbør mv.) er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av dekket og avløp.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulempe, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Vedlikehold av montert varmepumpe, er seksjonseiers ansvar.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 796, seksjonsnummer 14 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:

1122/7/796/14:

17.06.2011 - Dokumentnr: 466656 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

25.07.2012 - Dokumentnr: 604696 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

04.05.2018 - Dokumentnr: 728927 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

06.06.2008 - Dokumentnr: 459114 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1122 Gnr:7 Bnr:658

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1122 Gnr:7 Bnr:796

09.02.2011 - Dokumentnr: 107656 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/1136

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.06.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsplan: Kvednhusberget, ID: 20070002, ikrafttredelse 03.09.2007.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2023-2035, ID: 202101, ikrafttredelse 18.09.2023.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

(Utleie er tillatt iht. vedtekter/husordensregler. Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier).

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. Fremleie er ikke tillatt, dvs utleietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og kontaktinformasjon, egen adresse i utleieperioden samt varigheten av denne. Eier

plikter også å opplyse til styret om sin egen gjeldene kontaktinformasjon.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

68 644 (Andel av fellesgjeld)

2 568 644 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

64 200 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

65 550 (Omkostninger totalt)

76 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 634 194 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 645 094 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 647 894 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 550

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum inkludert fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. 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

Andreas Rage

Partner / Eiendomsmegler MNEF

andreas.rage@aktiv.no

Tlf: 934 94 115

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

16.10.2025

Velkommen til Kvernhusberget 11B!

Presenteres av Oscar Omland.

Innhold:

1.etg: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod



Velkommen inn!



Entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.



En moderne leilighet utstyrt med gasspeis og varmepumpe.



Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys.



Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord.



Leiligheten har et moderne preg med tidsriktige fargevalg.



Flott kjøkken fra Ikea.



Utstyrt med integrerte hvitevarer.
Hvite glatte fronter med sorte håndtak.





Soverommet



Et stort og godt soverom.



Soverommet har rikelig med plass til både arbeidspult og garderobeskap.



Badet har varmekabler i gulv.



Vaskerom/teknisk rom med flis på gulv, opplegg til vask og tørk og balansert ventilasjon.



Helfiset bad med vegghengt toalett, dusjhjørne og vask i servant.



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Sentral beliggenhet.



Bakside.



Boligen er utstyrt med en stor terrasse.



Her har du god plass til sofagrunder og grill!



Fast parkeringsplass og sportsbod carport.



Kort avstand ned til E39 som enkelt fører deg mot Stavanger eller Egersund.



Bare en kort spasertur ned til Handelsparken.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250373	

Selger 1 navn
Christoffer Oras Ålgård

Gateadresse	
Kvernhusberget 11B	

Poststed	Postnr
ÅLGÅRD	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

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250373

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rogaland elektro har byttet en dimmer i stua og jeg har byttet lampe på bade

Arbeid utført av

Rogaland elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har lagt gulv selv i leiligheten

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette er ut ført sameiet

Arbeid utført av

Sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1403250373

Tilleggs kommentar

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: 1403250373

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Ålgård	247ad6c46f612ff94c9c1d d0daa7581a79b3de5f	08.10.2025 16:53:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250373

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

Kvernhusberget 11 B 4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2011

BRA: 60 m²

BRA-i: 55 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

10

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 7 BNR: 796 SNR: 14

Simen Sabalis
Duo Takst AS

simen@duotakst.no
41365416

Kvernhusberget 11 B
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/36698>

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

Rør i rør system fra byggeår.

Det er registrert noe iring av kobberør i fordelerskap. Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for vannledninger av 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 .

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

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

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Det må etableres fast tilkobling for å lukke avviket.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i fungerende stand.

Normalt vedlikehold er pågenelig.

Det er registrert fuktdannelser inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Anbefalte tiltak

Fukt i aggregat bør følges opp over tid for å hindre videre skadeutvikling.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Lokalt fall inne i dusjen er tilfredsstillende ved funksjonstest.

Ikke registrert fukt ved fuktsøk på overflater.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Funksjon ivaretatt med membran oppbrett på terskel.

Ingen behov for umiddelbare tiltak.

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

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

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

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.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene må fremskaffes for å fjerne avviket.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

På grunn av utilstrekkelig fall til sluk kan det være fare for at evt. vannsøl/lekkasjer ikke føres effektivt mot sluk, og er til fare for å renne ut av rommet. (Nærmere beskrevet under: "membran, tettesjikt og sluk")

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Begrenset tilgang til sluk på grunn av vaskemaskin og tørketrommel. Det var derfor ikke mulig å observere om membran var ført under klemring i sluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales en nærmere kontroll av membranens oppbrett ved terskel, samt en undersøkelse av membranen i sluket for å kunne lukke avviket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.10.2025

Rapportdato
15.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Christoffer Oras Ålgård**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kvernhusberget 11 B, 4331 Ålgård**

Kommunenr: **1122**

Gårdsnr: **7**

Bruksnr: **796**

Festenr:

Seksjonsnr: **14**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2011 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 1.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og betong mot nabo. Utvendig er det kledd med stående kledning. Taket har pulttaksform tekket med takstein, etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med isolerglass.

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder.

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

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

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 boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenhets omsluttende vegger. 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 tilleggsmåling. 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksareal (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	55	5	0	36
Totalt m²	60	55	5	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	52	3	Entre, gang, soverom, bad, stue, kjøkken - BRA-i (internt bruksareal)	Teknisk rom/bod - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	55	52	3		

Kommentar til arealberegning

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

Terrasser/plattinger - 36 m² - TBA

Utvendig bod - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Registrert noe vannmerker i terskel ved terrassedøren.

Ikke registrert forhøyede verdier ved fuktmåling på befaringsdag.

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen.

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

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

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

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

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

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Støpt gulv på grunn og trebjelkelag i himling.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

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

For betonggulv kan ulik krymping eller nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt. Det er påregnelig med små hakk, enkelte gliper og noe falming i overflater med en viss alder.

Enkel nivellering viser høydeforskjeller på mellom 0 - 10 mm i total planhet. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må utbedringer påregnes.

6.3 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

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

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.4 Lovlighet

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 manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Avløpsrør fra byggeår. Ingen registrerte avvik ved befarings.

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

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

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

Ledningsnett

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

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Rør i rør system fra byggeår. Det er registrert noe iring av kobberør i fordelerskap. Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av 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 .	

6.7 Elektrisk



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



Oppsummering av elektrisk

TG-0

EI-anlegget hovedsakelig fra byggeåret.

Det er oppgitt av eier at det er byttet dimmer i stue, og montert lampe på badet av Rogaland Elektro.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

6.8 Varmesentral



Type anlegg

Varmpumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det er installert varmpumpe av ukjent alder. Anlegget var i drift ved befaring og fungere som forventet.

Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

Normal levetid for varmpumper er ca. 12-15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Vegghengt

Årstall

Alder på varmtvannsbereder var ikke synlig ved befarig.

Størrelse

120

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

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

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

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres fast tilkobling for å lukke avviket.

6.10 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ukjent
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Leiligheten har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i fungerende stand. Normalt vedlikehold er pågenelig.

Det er registrert fuktdannelser inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fukt i aggregat bør følges opp over tid for å hindre videre skadeutvikling.

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

10 mm fall fra gulv ved dør til sluk.
Terskel er målt til 25 mm.
32 mm fall fra topp membran til sluk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-2 Overflater i normal stand iht. alder. Lokalt fall inne i dusjen er tilfredsstillende ved funksjonstest. Ikke registrert fukt ved fuktsøk på overflater. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med membran oppbrett på terskel. Ingen behov for umiddelbare tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1 Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaringsyn. Membran er synlig ført under klemring i sluker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vegghengt toalett, servant i innredning, dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje må påregnes 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.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene må fremskaffes for å fjerne avviket.	

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
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.12 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og gips på vegg. Fall fra gulv ved dør til sluk er målt til 5 mm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater i normal stand iht. alder.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

På grunn av utilstrekkelig fall til sluk kan det være fare for at evt. vannsøl/lekkasjer ikke føres effektivt mot sluk, og er til fare for å renne ut av rommet. (Nærmere beskrevet under: "membran, tettesjikt og sluk")

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

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

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

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarig.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Begrenset tilgang til sluk på grunn av vaskemaskin og tørketrommel. Det var derfor ikke mulig å observere om membran var ført under klemring i sluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales en nærmere kontroll av membranens oppbrett ved terskel, samt en undersøkelse av membranen i sluket for å kunne lukke avviket.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: opplegg vaskemaskin, varmtvannsbereder

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

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

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-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

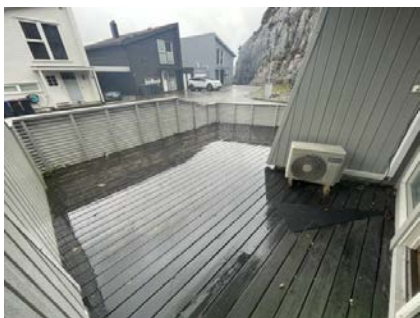
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Øvrig: Terrasse/platting



Beskrivelse

Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv, og det anbefales rengjøring og vedlikehold for å unngå fuktskader og glatte overflater.



6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

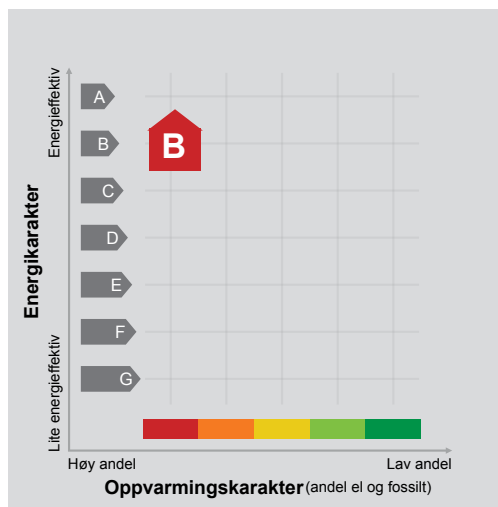
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Kvernhusberget 11B
Postnummer	4331
Sted	ALGARD
Kommunenavn	Gjesdal
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	796
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300108610
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180376
Dato	15.10.2025



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.enova.no/energimerking.

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 innnetemperaturen

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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2011
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 55
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

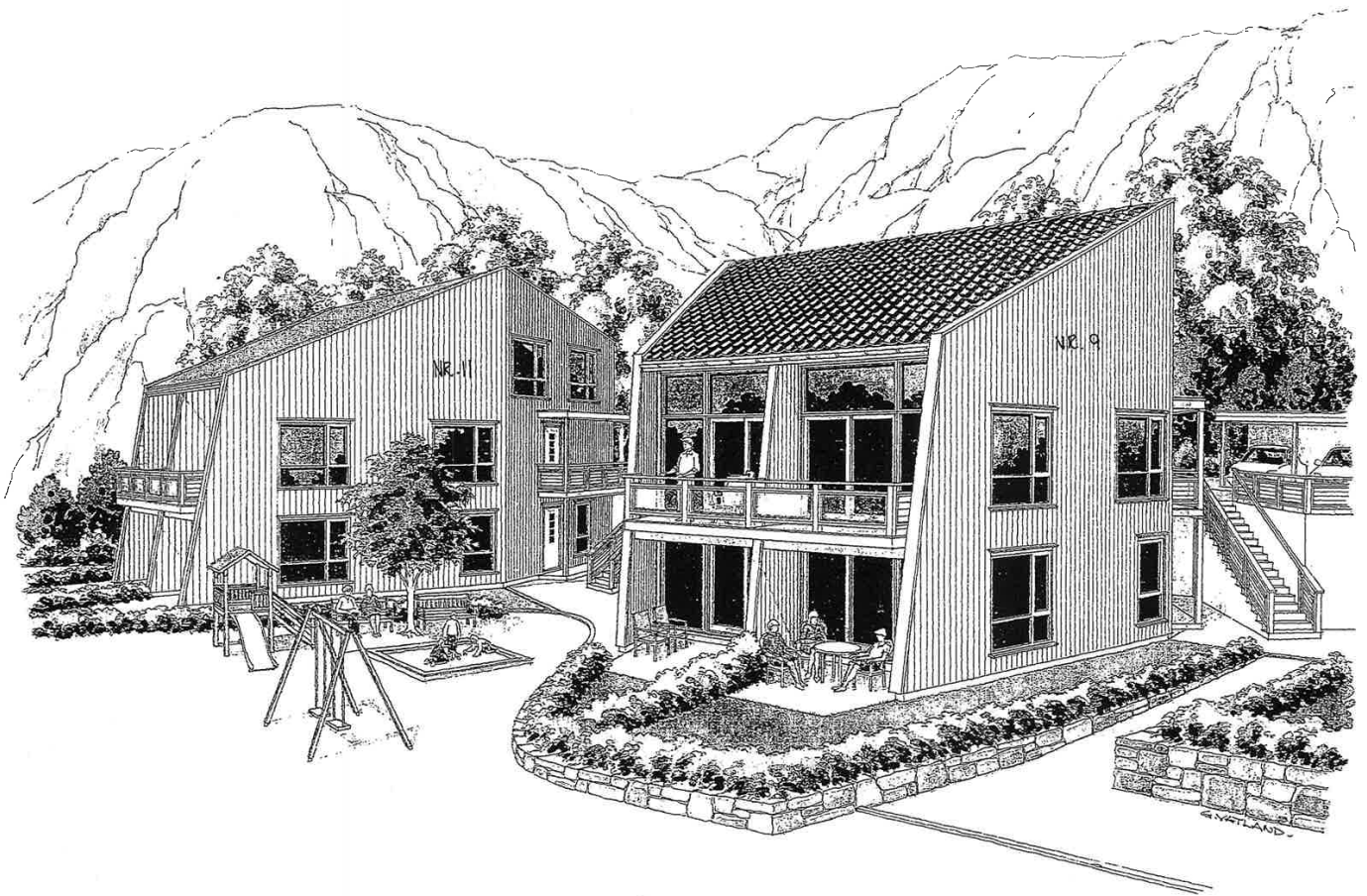
Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

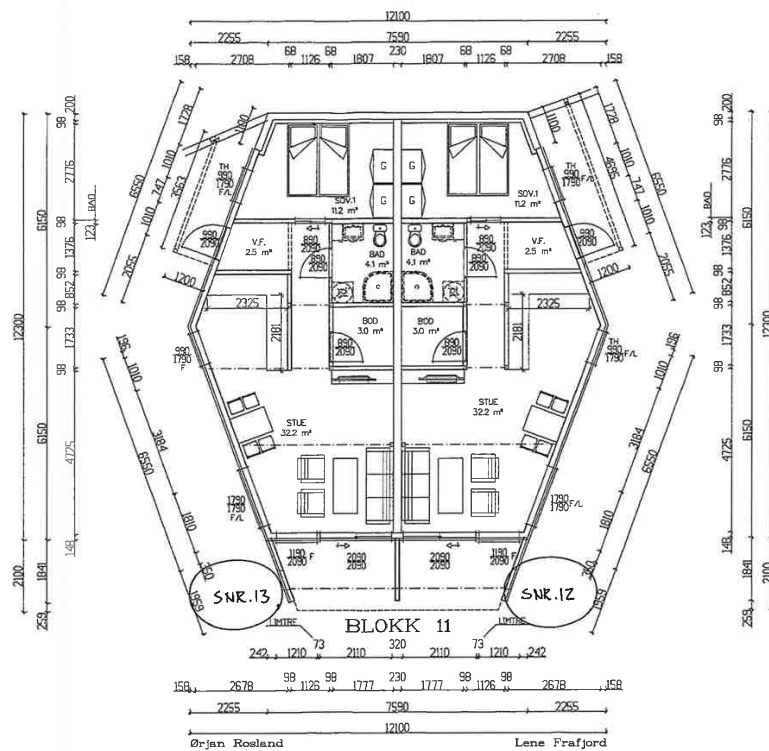
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Platt 11





ARBEIDSTEGNING UNDERETASJE

TILTAKSHAVER: Algard Panorama "Punkthus" Blokk 11

BYGGEPLASS: KVERNHUSBEGET NR.11

4330 ALGARD

TEGNINGEN MA HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER

PROSJEKT

TU02

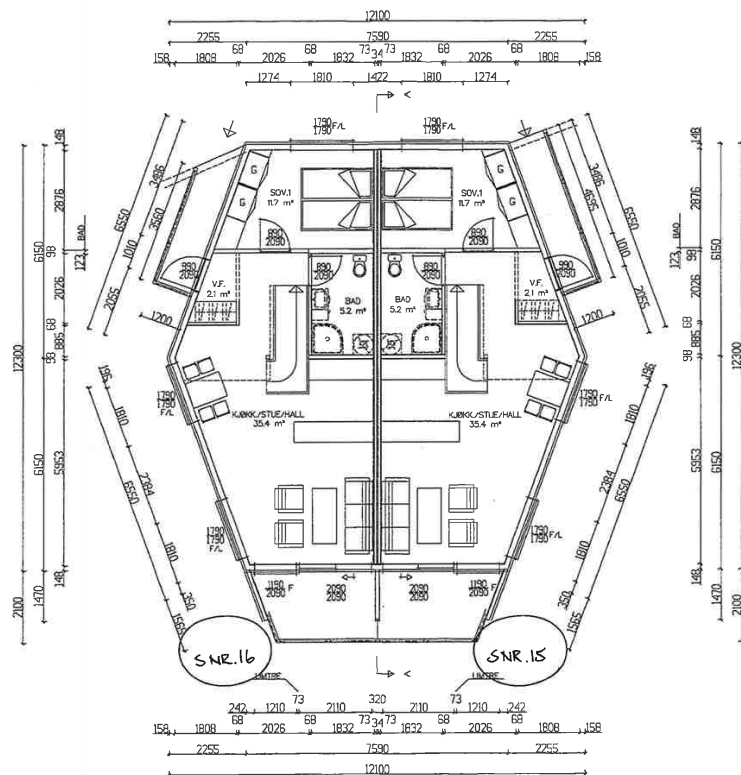
MAL

15100

DATO 15.08.2010

TEGN. T.V

TEGNAR.



ARBEIDSTEGNING HOVEDETASJE

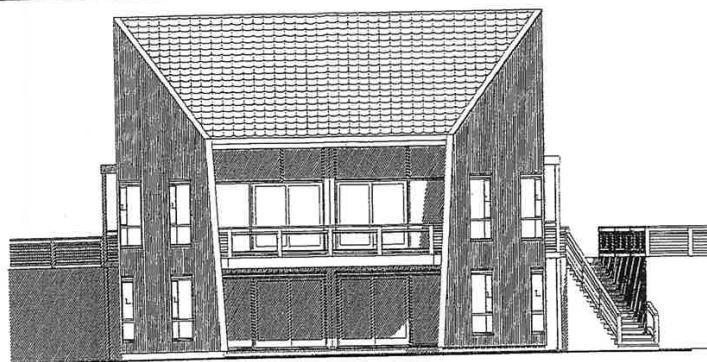
TILTAKSHVER: Algård Panorama "Punkthus" Blokk II

BYGGEPLASS: KVERNHUSBECKET NR. 11

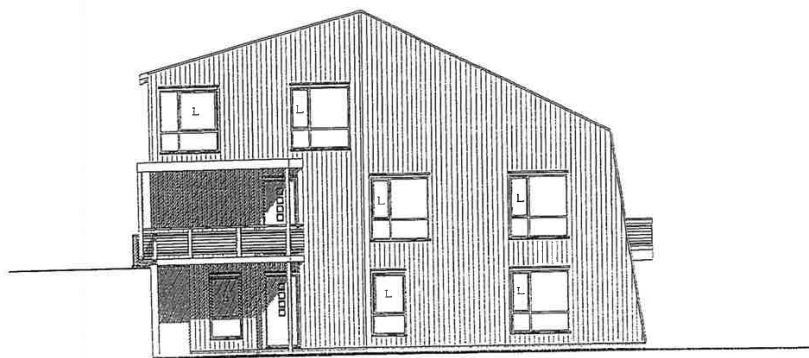
4330 ÅLGÅRD

TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

PROSJEKT	DATO	16.08.2010
TJØ2	TEGN	T.V
RIAL	TEGNAR	



FASADE MOT SØR

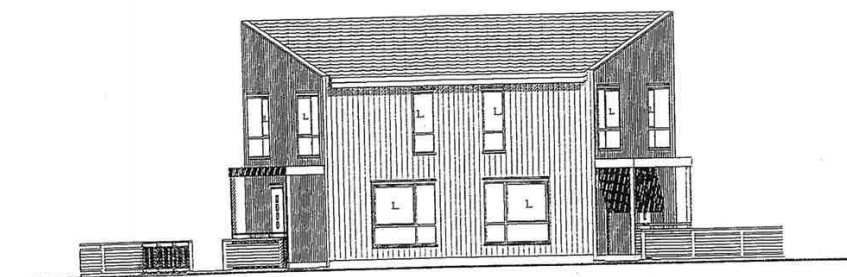


FASADE MOT VEST
TILTAKEHVER: Ålgård Pænorama "Punkthus"

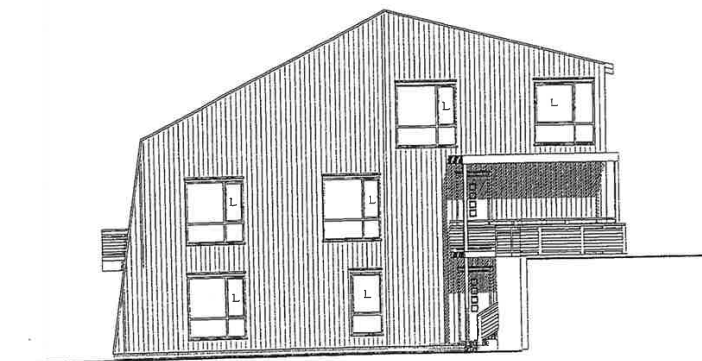
BYGGEPLASS: KVERNHUSEBEGGET NR. 11
4330 ÅLGÅRD

TEGNINGEN ER HVERKEN KALT, ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSMAKER

PROSJEKT	DATA	03.05.2010
TT87	TEGN.	T.V.
KAL	TEGNAR	
1100		

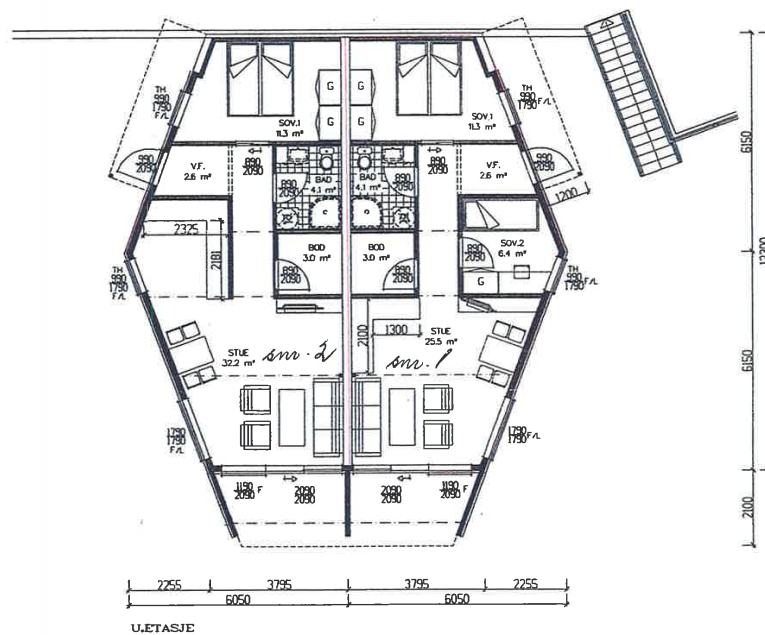


FASADE MOT NORD



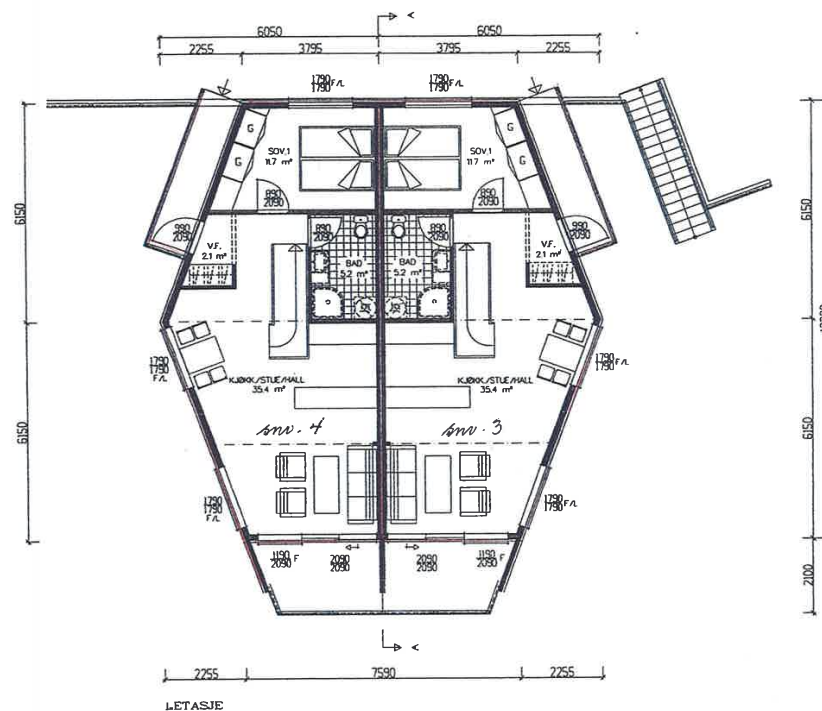
FASADE MOT ØST

TILTAKSHAVER: Algard Panorama "Punkthus"	PROSJEKT: TT87	DATE: 03/05/2010
BYGGEPLASS: KVERNHUSBECCET NR. II	TEGN: T.V	
4330 ÅLGÅRD	MÅL: 1:100	TEGNING:
TEGNINGEN ER HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERET ELLER BENYTTET UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER		



TILTAKSHVER: <i>Algard Panorama "Punkthus"</i>	PROSJAR: TT87	DATO: 03.05.2010
BYGGERLASS: <i>KVERNUSBERGET 5</i>	MAL: 1:100	TEGN: T.V
TEGNEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHVER	TEGNAR:	

JA



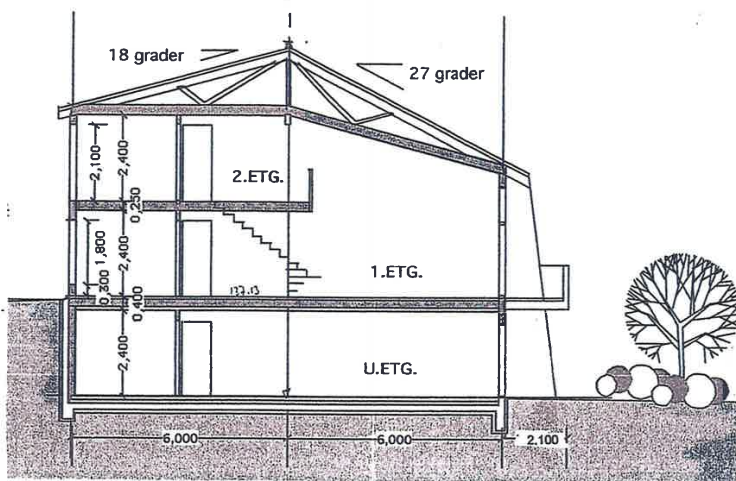
LETASJE

	BRA
Undertogplan	55.42
Hovedplan	55.87
Lofteplan	55.87
Sum 1 m	167.16

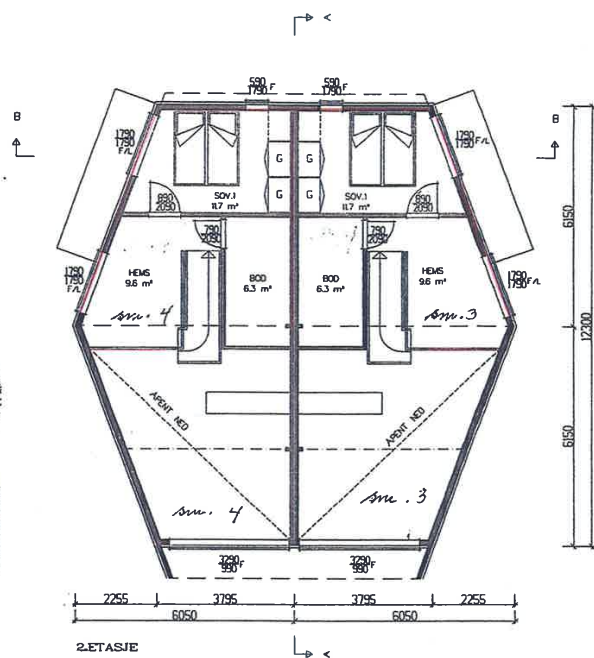
TILTAKSHAVER: Algard Panorama "Punkthus"	PROSJEKTANT: TTB7	DATO: 03.05.2010
BYGGEPASS:	TEGNER: T.V.	
5	HAL: 13100	TEKNIKER:
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.		

Handwritten signature/initials

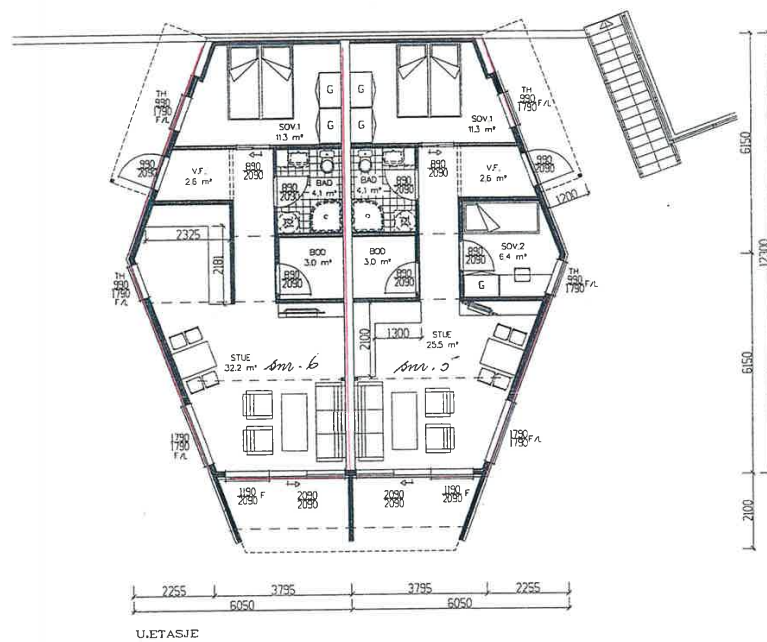
Handwritten mark



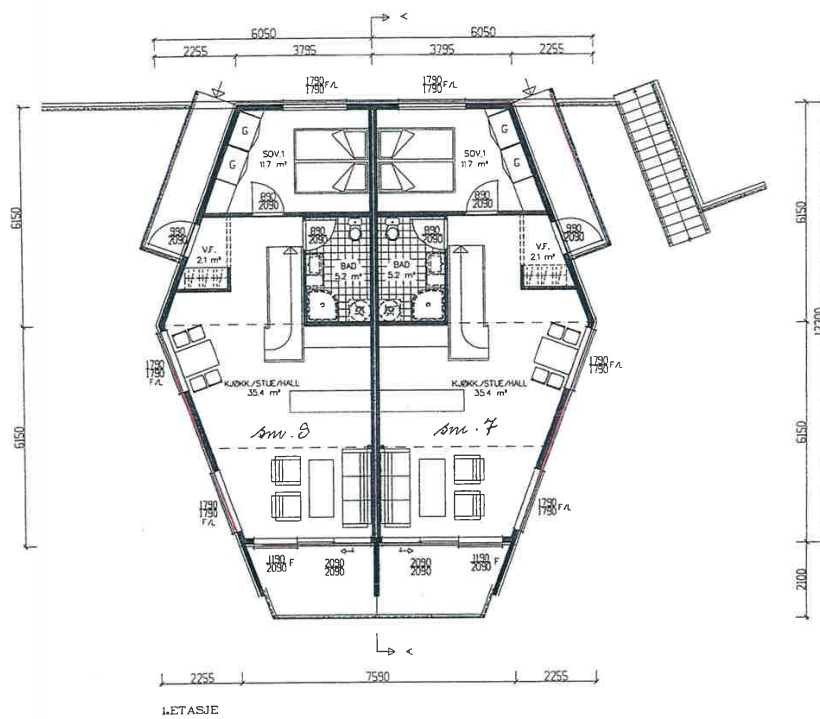
SNITT A - A



TILTAKSHAVER: <i>Algard Panorama "Punkthus"</i>		A:	DEV:REV	12.05.2010	T.V
BYGGEPLASS:		PROSJAER:	DATO	03.05.2010	
5		TT87	TEGN:	T.V	
TEGNINGEN MA. HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKT UTE AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.		MAL	TEGNAR:		
		1:100			



TILTAKSHAVER: Algard Panorama "Punkthus"	PROSJEKT: T 187	DATO: 03.05.2010
BYGGER: KVERNUSBERGET 7	TEGN: T.V	
	MAK: 1:100	TEGNAR: [Signature]
TEKNIKKEN NA HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPERTES ELLER BENYTTES UTEEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER		



1. ETASJE

	BRA
Undertegnet	SS.42
Hovedplan	SS.67
Loftplan	SS.87

TILTAKSHVER: Algard Panorama "Punkthus"

BYGGEPLASS:

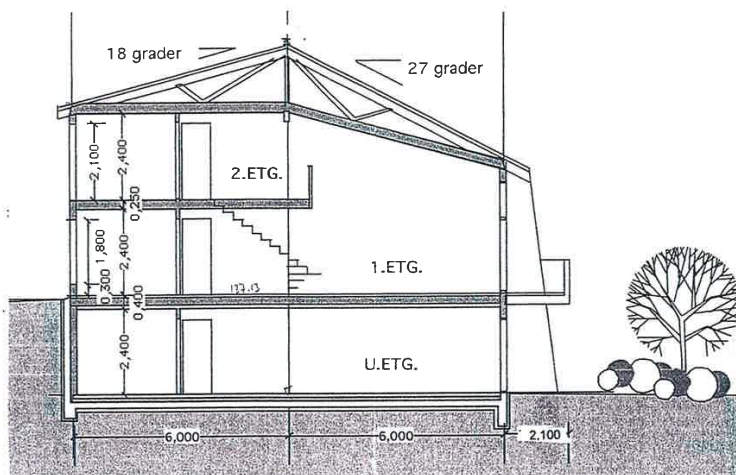
7.

PROSJEKTET ER UTSKUTTET FØRSTEDRAGSUTVALG AV BYGGEKOMITEEN I ALGARD PANORAMA. DET ER BEHOLDTET I ALGARD PANORAMA. DET ER BEHOLDTET I ALGARD PANORAMA.

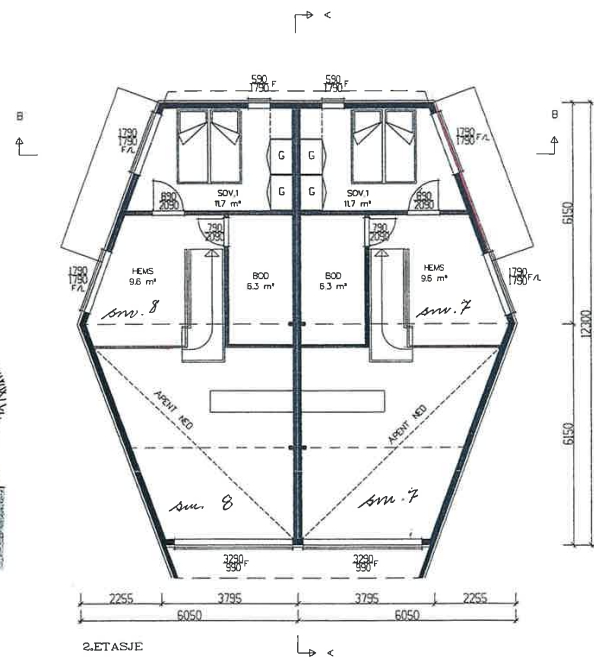
PROSJEKT	DATA	03.05.2010
TT87	TEGN	T.V
MAL	TEGN	

Handwritten signature.

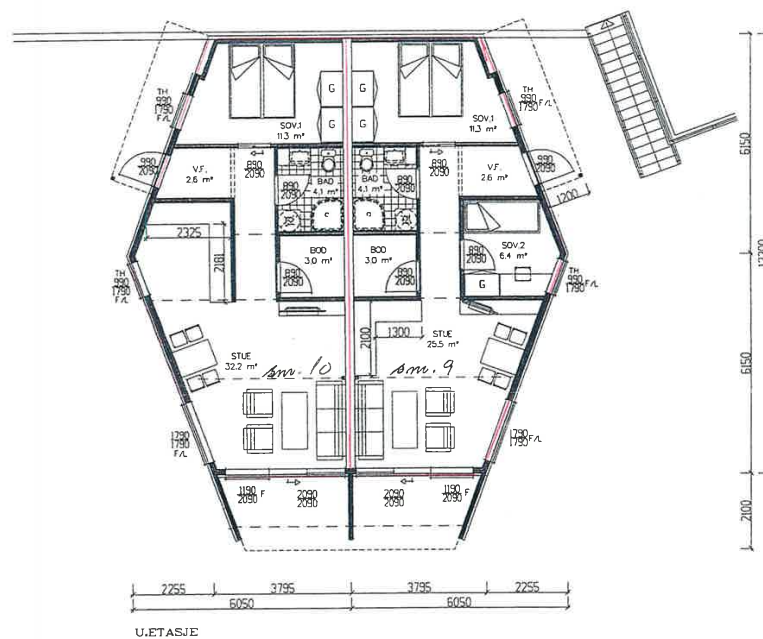
5)



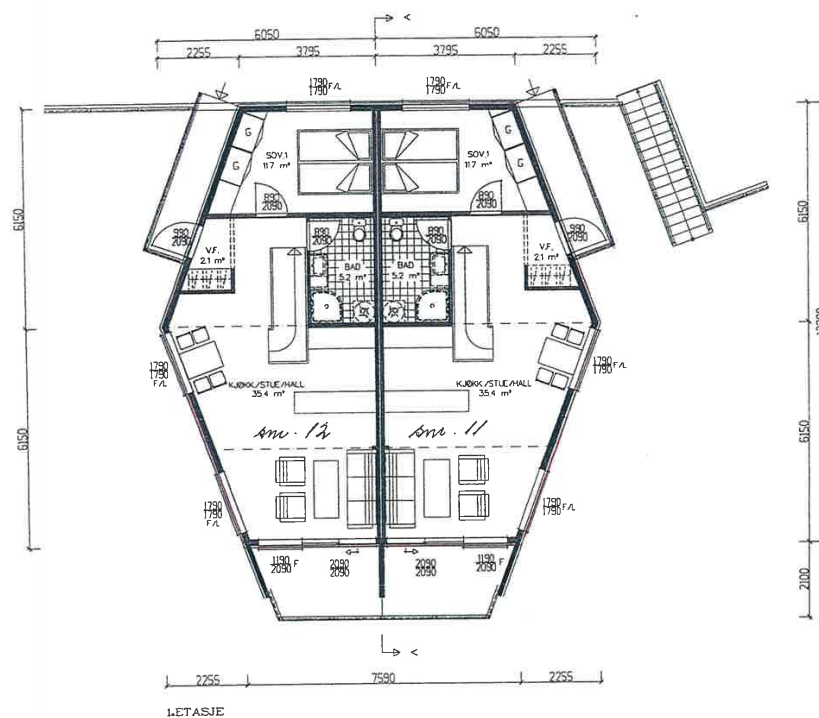
SNITT A - A



TILTAKSHAVER: Algård Panorama "Punkthus"		A:	DIR. REV	12.05.2010 T.V
BYGGEPLASS:		PROS. NR.	DATO	03.05.2010
7		TT87	TEGN.	T.V
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER		MÅL	TEGN. NR.	
		1:100		



TILTAKSHAVER: <i>Algard Panorama "Punkthus"</i>	PROSJAR.	DATO	03.05.2010	
BYGGEPLASS: <i>KVERNHUSBERGET 9</i>	TT87	TEGN.	T.V	
	PLAN	TEGNAR.		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER				

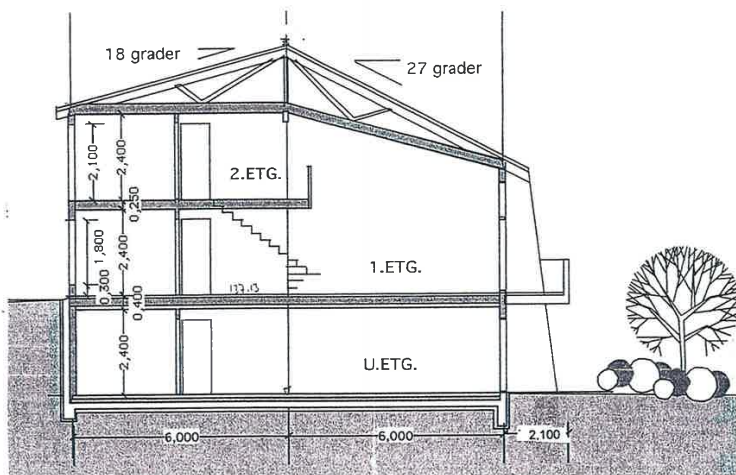


	BRA
Undertogplan	55.42
Hovedplan	55.87
Loftplan	55.87
Sum 1 m	167.16

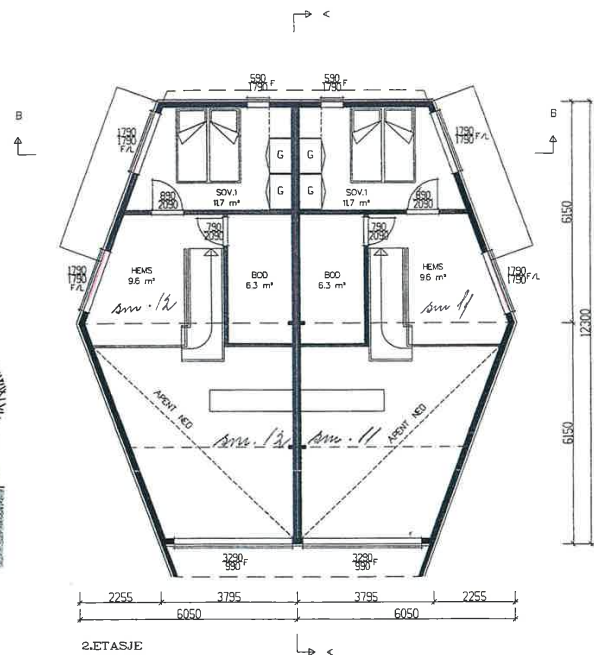
TILTAKSHAVER: Algard Panorama "Punkthus"		PROSJEKT	DATO	03.05.2010
BYGGEPLASS:		TTB7	TEGN	T.V
9		MÅL	TEGN	
TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTHETSHAVER.		1:100	TEGN	

[Handwritten signature]

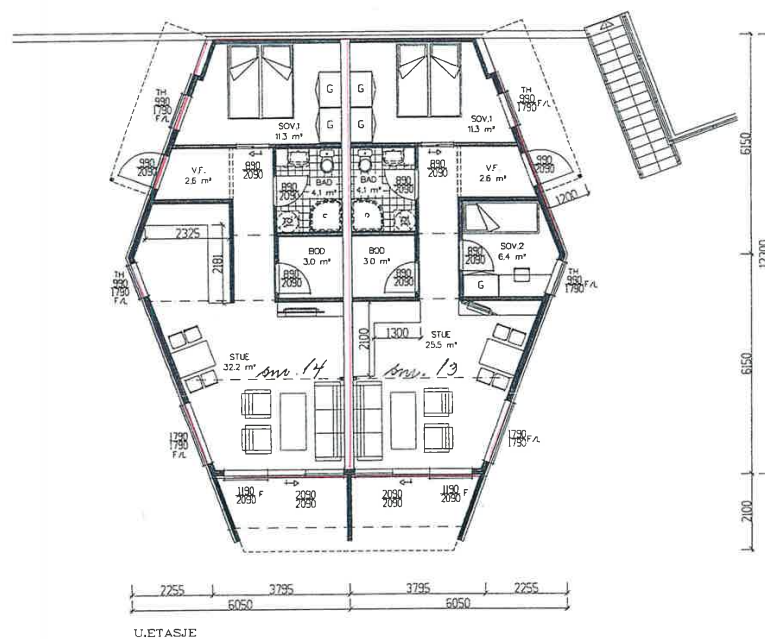
[Handwritten mark]



SNITT A - A

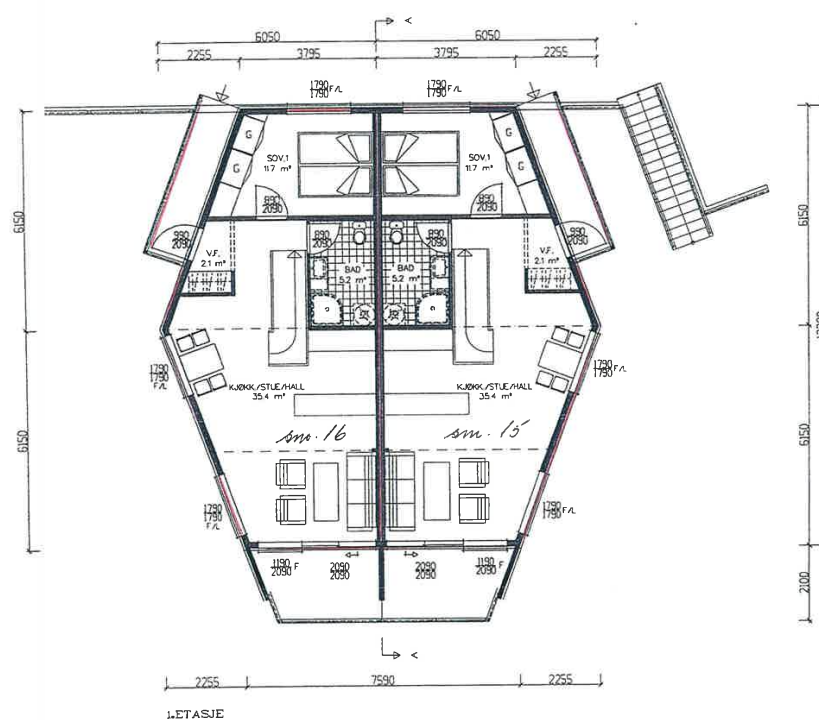


TILTAKSHAVER: <i>Algard Panorama "Punkthus"</i>	A:	REV	12.05.2010 T.V
BYGGEPLASS:	PROSJEKT	DATE	03.05.2010
9	TT87	TEGN	T.V
	MAL	TEGN	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.			



U.ETASJE

TILTAKSHAVER: Algård Panorama "Punkthus"	PROSJEKT: TT87	DATO: 03.05.2010
BYGGEPLASS: KVERNAUSBERGET II	MÅL: 1:100	TEGN: T.V
TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER	TEGNAR:	

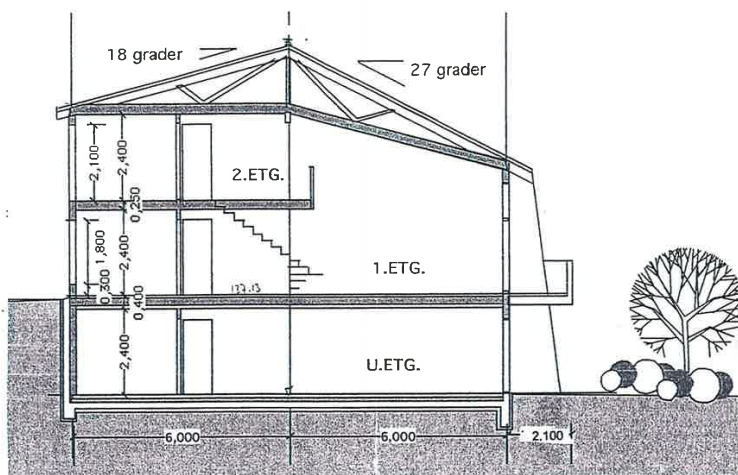


	BRA
Undetgplan	55.42
Hovedplan	55.87
Loftplan	55.87
Sum 1 m	167.16

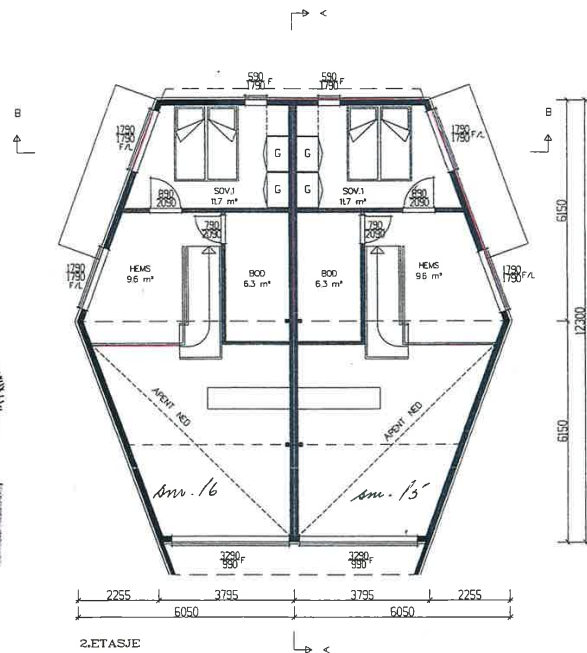
TILTAKSHAVER: Algard Panorama "Punkthus"	PROSJEKT	DATO	03.05.2010
BYGGERPLASS:	TT87	TEGN	T.V
11	PAAL	TEGNAR	
TEGNENGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN AVTALE MED RETTIGHEDSHAVER.			

[Handwritten signature]

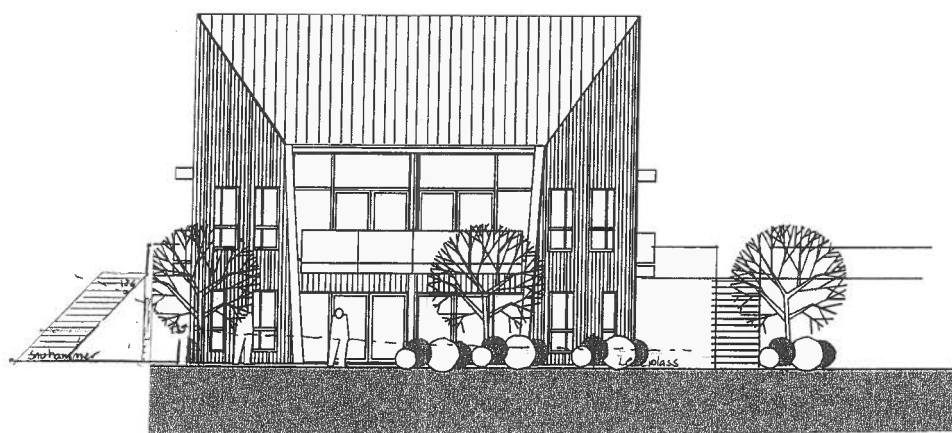
[Handwritten mark]



SNITT A - A



TILTAKSHAVER: Algard Panorama "Punkthus"		A:	CLV,REV	12.05.2010 T.V
BYGGEPLASS:		PROSJEKT:	TTB7	03.05.2010
		TEGN:	T.V	
		MÅL:	1:100	
TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.		TEGNAR:		



FASADE SYD

KORR. 14.07.09.

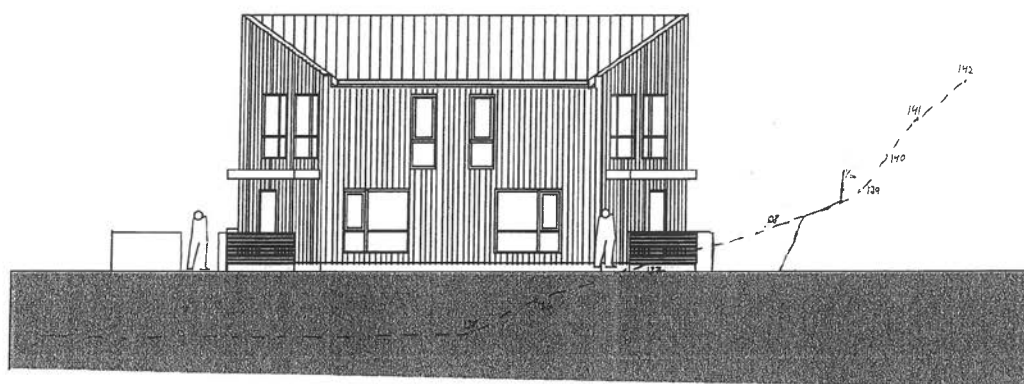
ÄLGÄRD PANORAMA

PUNKTHUS 71

FASADE SYD 1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, 27.04.09.

E14



FASADE NORD

KORR. 16.07.09. TRÆR OG BUSKER
KORR. 14.07.09.

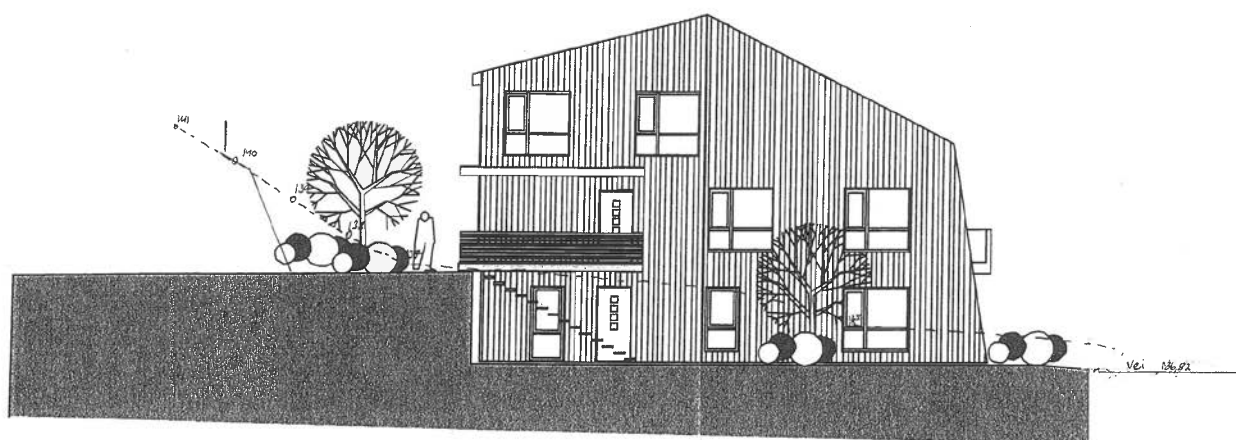
ÅLGÅRD PANORAMA

PUNKTHUS 11.

FASADE NORD 1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, 27.04.09.

E15



FASADE VEST

KORR. 14.07.09.

ÄLGÄRD PANORAMA

PUNKTHUS 11

FASADE VEST 1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, 27.04.09.

E16



FASADE ØST

KORR. 14.07.09.

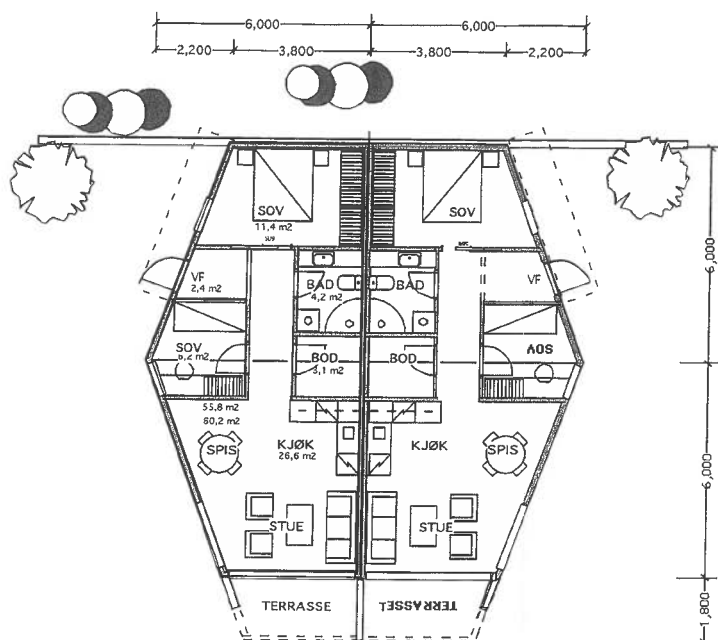
ÅLGÅRD PANORAMA

PUNKTHUS 11

FASADE ØST 1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, 27.04.09.

E32



PLAN U. ETG.

KORR. 14.07.09.

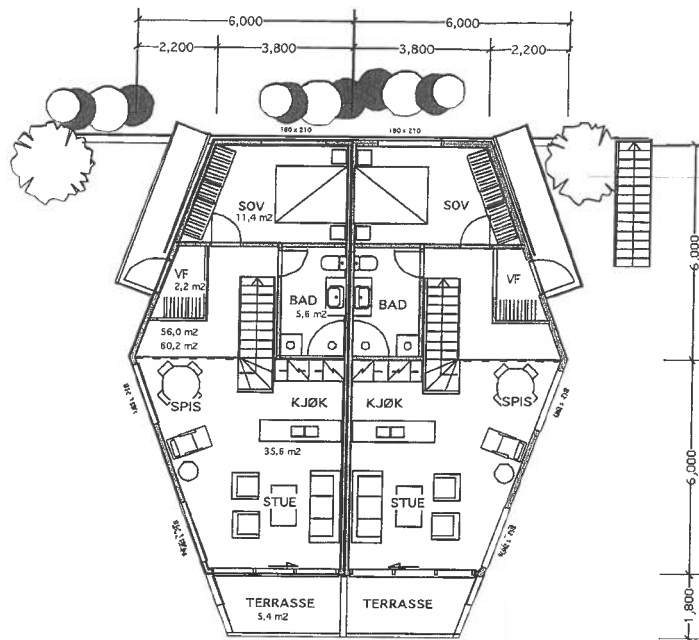
ÅLGÅRD PANORAMA

PUNKTHUS 11

PLAN U. ETG. 1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, 27.04.09.

E33

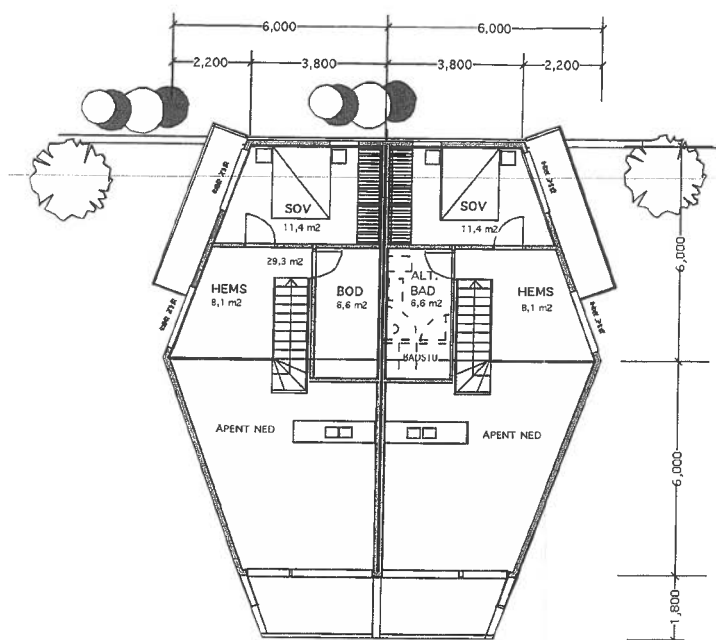


PLAN 1. ETG.

KORR. 14.07.09.

ÅLGÅRD PANORAMA
PUNKTHUS II
PLAN 1. ETG. 1:100
TORALF KAADA ARKITEKTER AS, 27.04.09.

E34



PLAN 2. ETG.

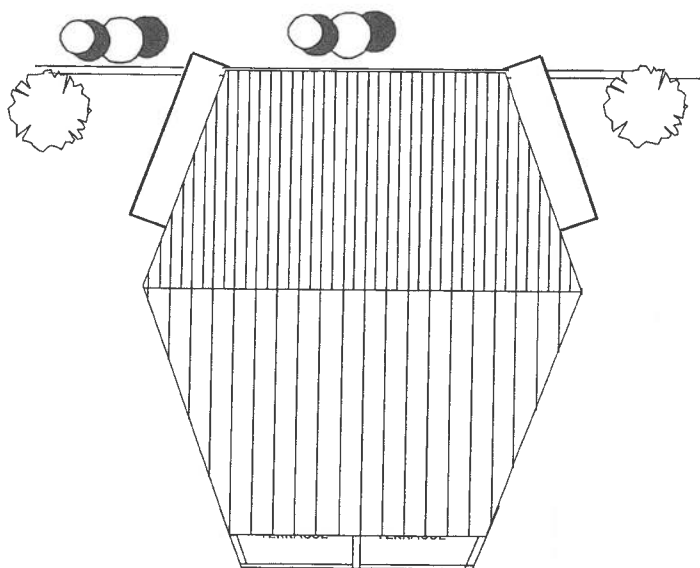
KORR. 14.07.09.

ÅLGÅRD PANORAMA

PUNKTHUS II

PLAN 2. ETG. 1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, 27.04.09.



TAKPLAN

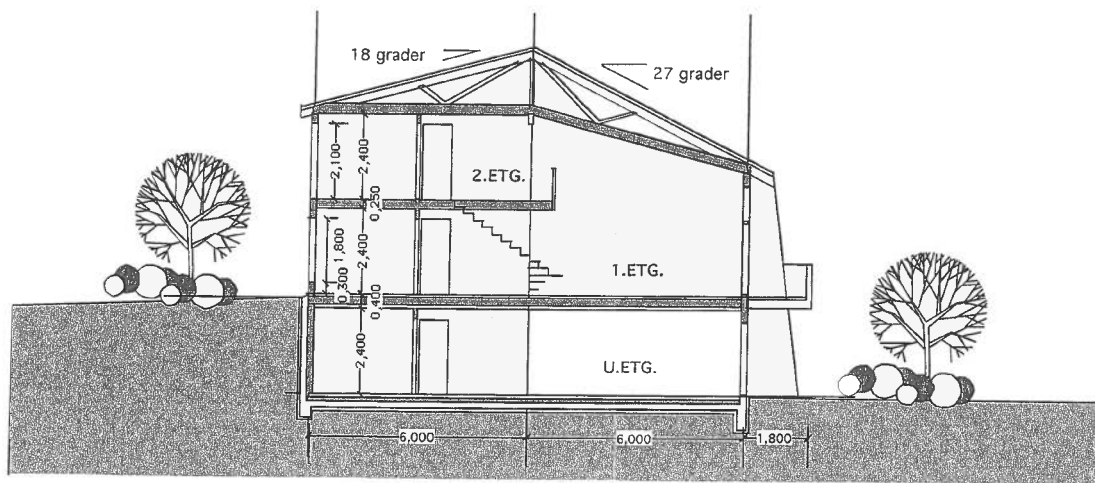
KORR. 14.07.09.

ÅLGÅRD PANORAMA

PUNKTHUS II

TAKPLAN 1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, 27.04.09.



SNITT A - A

KORR. 14.07.09.

ÄLGÅRD PANORAMA

PUNKTHUS II

SNITT A - A 1:100

TORALF KAADA ARKITEKTER AS, 27.04.09.

Byggmester Tore Ravndal AS
Industriveien 10

4330 ÅLGÅRD

Teknisk

Vår saksbehandler:
Tor Harald Lunde
Telefon: 51 61 11 76

Deres ref.:

Deres dato:

Arkiv:
GBNR-7/796,
FA-

Vår ref.:
11/9635

Vår dato:
08.06.2011

Ferdigattest for leiligheter på gnr. 7 bnr. 796 snr. 6, snr. 7, snr. 14 og snr. 15, Kvernhusberget 7 B, 7 C, 11 B, og 11 C, Ålgård

FERDIGATTEST

Eiendom/byggested:	Gnr. 7 bnr. 796 snr. 6, snr. 7, snr. 14 og snr. 15, Kvernhusberget 7 B, 7 C, 11 B og 11 C, Ålgård
Tiltakshaver:	Ålgård Panorama AS
Ansvarlig søker:	Byggmester Tore Ravndal AS
Tiltakets art:	Oppføring boligblokk med carporter
ArkivsakID:	09/1785

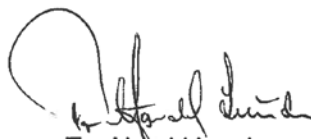
På bakgrunn av anmodning om ferdigattest for de respektive leilighetene, datert 27.04.11, 03.05.11, 19.05.11 og 25.05.11, samt mottatte kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelse, og i medhold av plan- og bygningsloven, meddeles ferdigattest for leiligheter og tilhørende carporter på gnr. 7 bnr. 796 snr. 6, snr. 7, snr. 14 og snr. 15, Kvernhusberget 7 B, 7 C, 11 B og 11 C.

Kontrollansvarlige har bekreftet overfor kommunen at kontroll er utført i samsvar med tillatelse av 15.12.09 samt krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

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.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE


Erling Sundersen
Fagansvarlig plan- og byggesak


Tor Harald Lunde
Saksbehandler

Kopi til:

Ålgård Panorama AS

Industriveien 10

4330

ÅLGÅRD

Postadresse
Rettedalen 1
4330 Ålgård

Telefon
51 61 11 00
Telefaks
51 61 89 56

Teknisk

E-postadresse:

postmottak@gjesdal.kommune.no

Foretaksregister:

964978573 MVA

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601031807
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing			Adresse	
Organisasjonsnr	Navn		RETTEDELEN 1, 4330 ALGÅRD	
964978573	GJESDAL KOMMUNE			
Rekvirent(er) av forretning			Bruksenhet	
Fødselsdato/Orgnr	Navn		Gilleberget 10, c/o Karsten Tveit, 4330 ALGÅRD	
971643579	GJESDAL BOLIG AS			
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert				
Knr	Gnr	Bnr		
1122	7	796		

Nye seksjoner						Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	
1122	7	796	0	1	55 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	2	55 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	3	87 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	4	87 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	5	55 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	6	55 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	7	87 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	8	87 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	9	55 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	10	55 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	11	87 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	12	87 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	13	55 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	14	55 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	15	87 / 1136	Boligseksjon	Ja
1122	7	796	0	16	87 / 1136	Boligseksjon	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 107656 Tinglyst: 09.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Gjesdal Bolig AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Postboks 11	
Postnr. Poststed 4339 Ålgård	
(Under)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 971,643,579	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1122	Gjesdal	7	796		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
989057081	Ålgård Panorama AS	

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	55	B	13	B	55	B	25				37				49			
2	B	55	B	14	B	55	B	26				38				50			
3	B	87	B	15	B	87	B	27				39				51			
4	B	87	B	16	B	87	B	28				40				52			
5	B	55	B	17				29				41				53			
6	B	55	B	18				30				42				54			
7	B	87	B	19				31				43				55			
8	B	87	B	20				32				44				56			
9	B	55	B	21				33				45				57			
10	B	55	B	22				34				46				58			
11	B	87	B	23				35				47				59			
12	B	87	B	24				36				48				60			
Sum tellere:				1136				= nevner:				1136							

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato 04/10-2010	Usteders underskrift <i>Jane Margon Vølstad</i>
--------------------	--

Samtidig i tinglysing
Jane Margon Vølstad
EiendomsMegler MNEF
EiendomsMegler 1
Eiendom AS
Jane Margon Vølstad

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)	☒ bruksenhets 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 fastslått 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 mv.	
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).

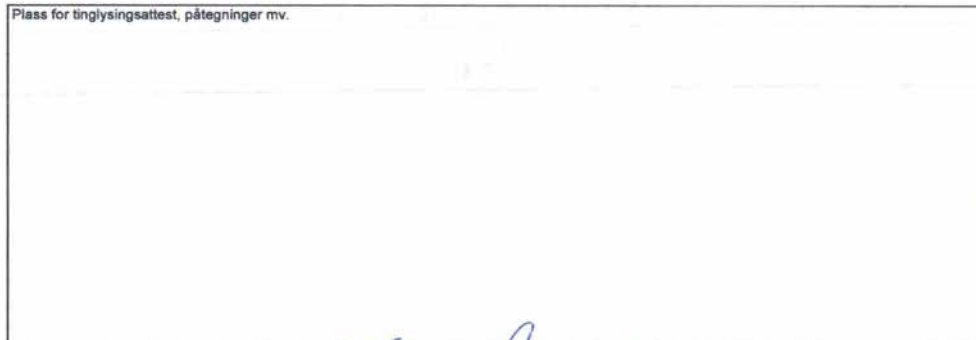
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  TORE RAVNDAL	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ^{a)}	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

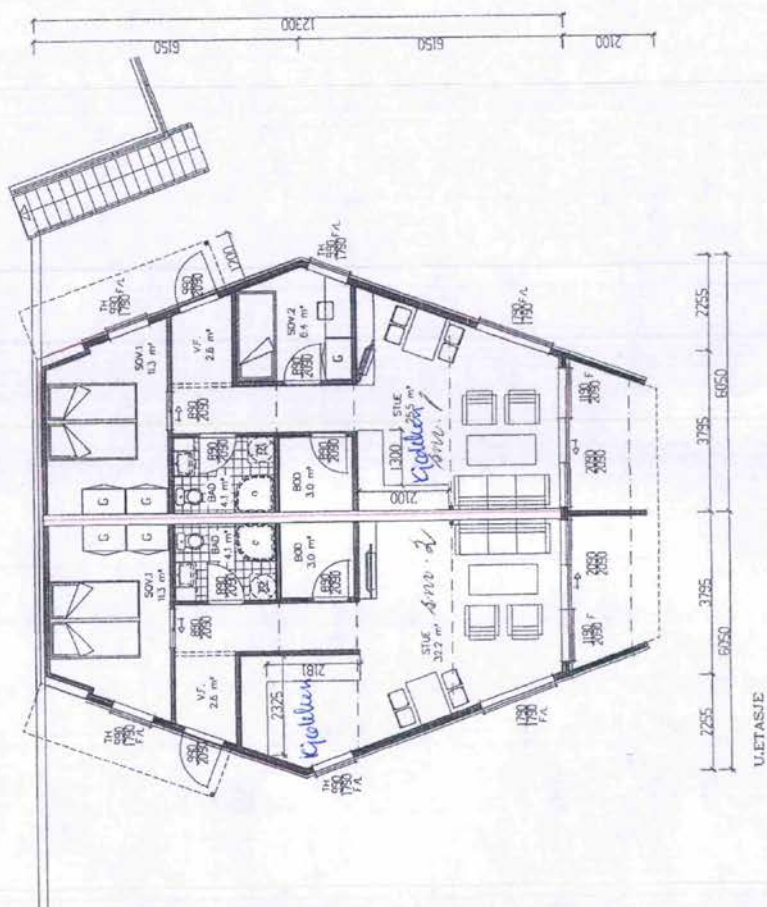
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
7	796
Festenr.	Snr.
Kommune	1122 Gjesdal
Dato	Stempel og underskrift
21.01.11	 GJESDAL KOMMUNE Tjenestoområde Teknisk Rettedalen 1, 4330 ALGARD Org.nr. 964 978 573 Gerd Karin Espedal

Noter:

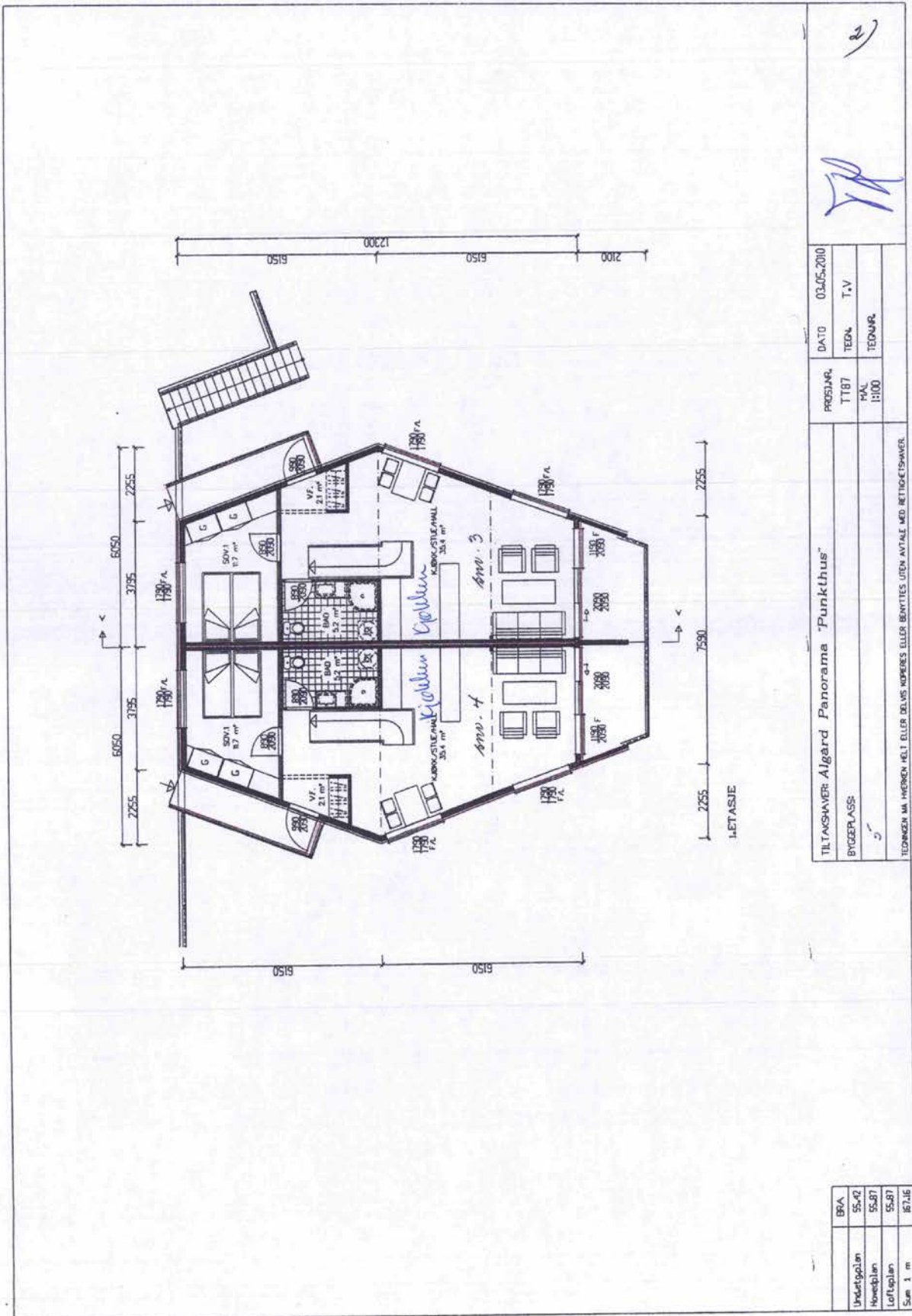
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingssapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 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 skal 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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
	

Dato	Utstederens underskrift
4/10-2010	



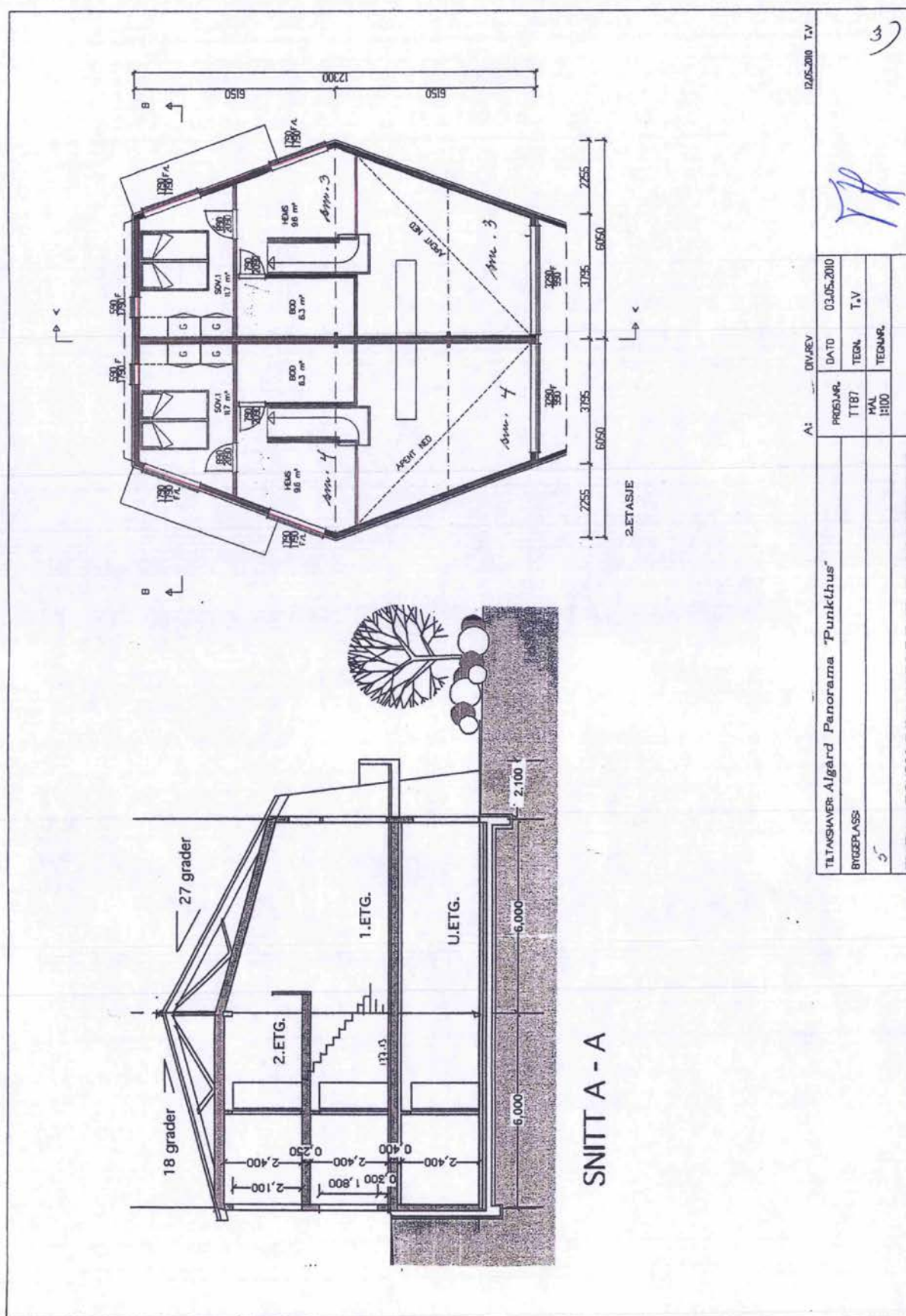
TILLAGSVAR: Algård Panorama "Punkthus"	PRESENTER:	DATE	03.05.2010
BIDRAGS: KIERNHUS BEZÆT 5	TTB7	TEGN.	T.V
	HAL	TEGNAR.	
	1:00		

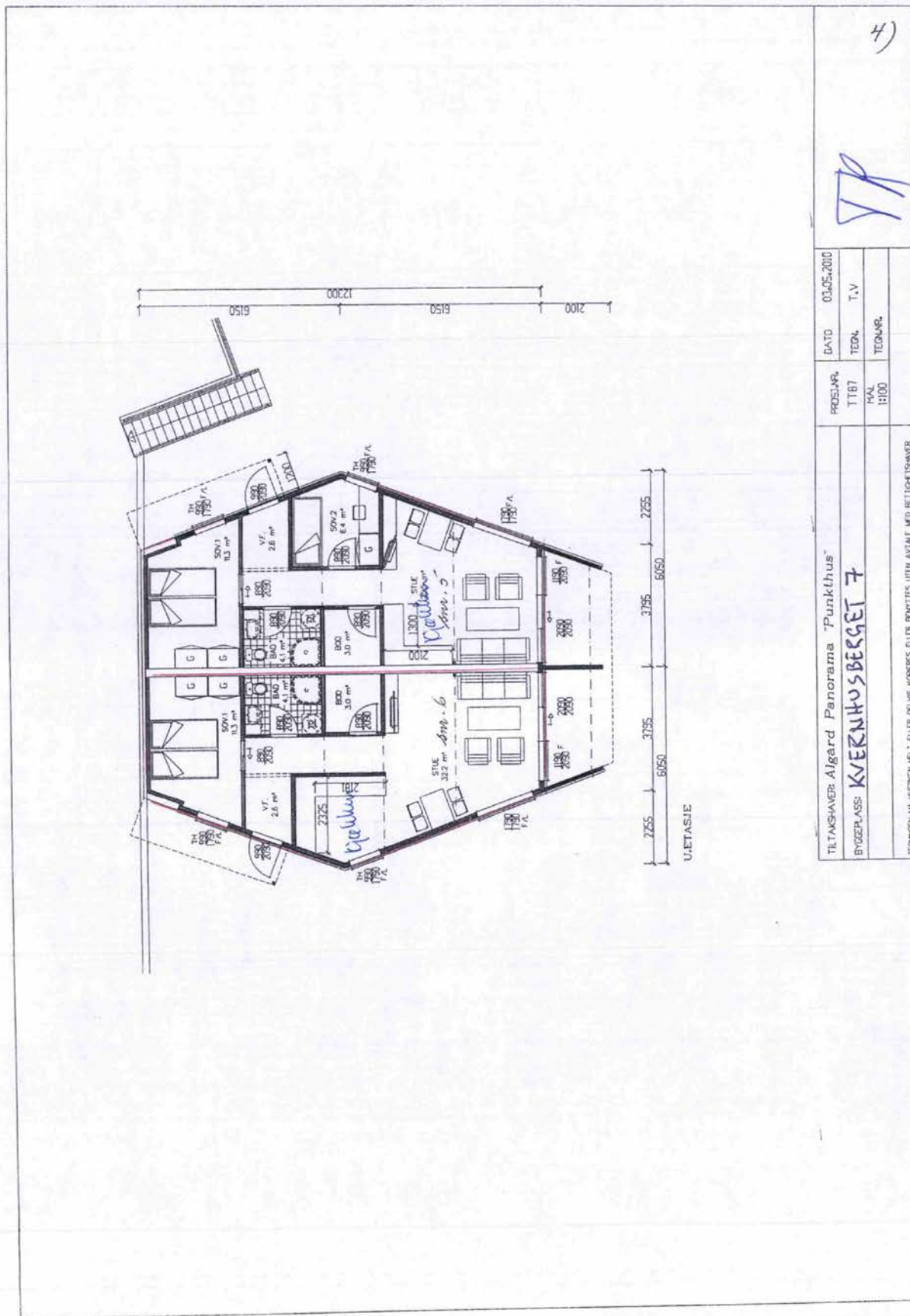


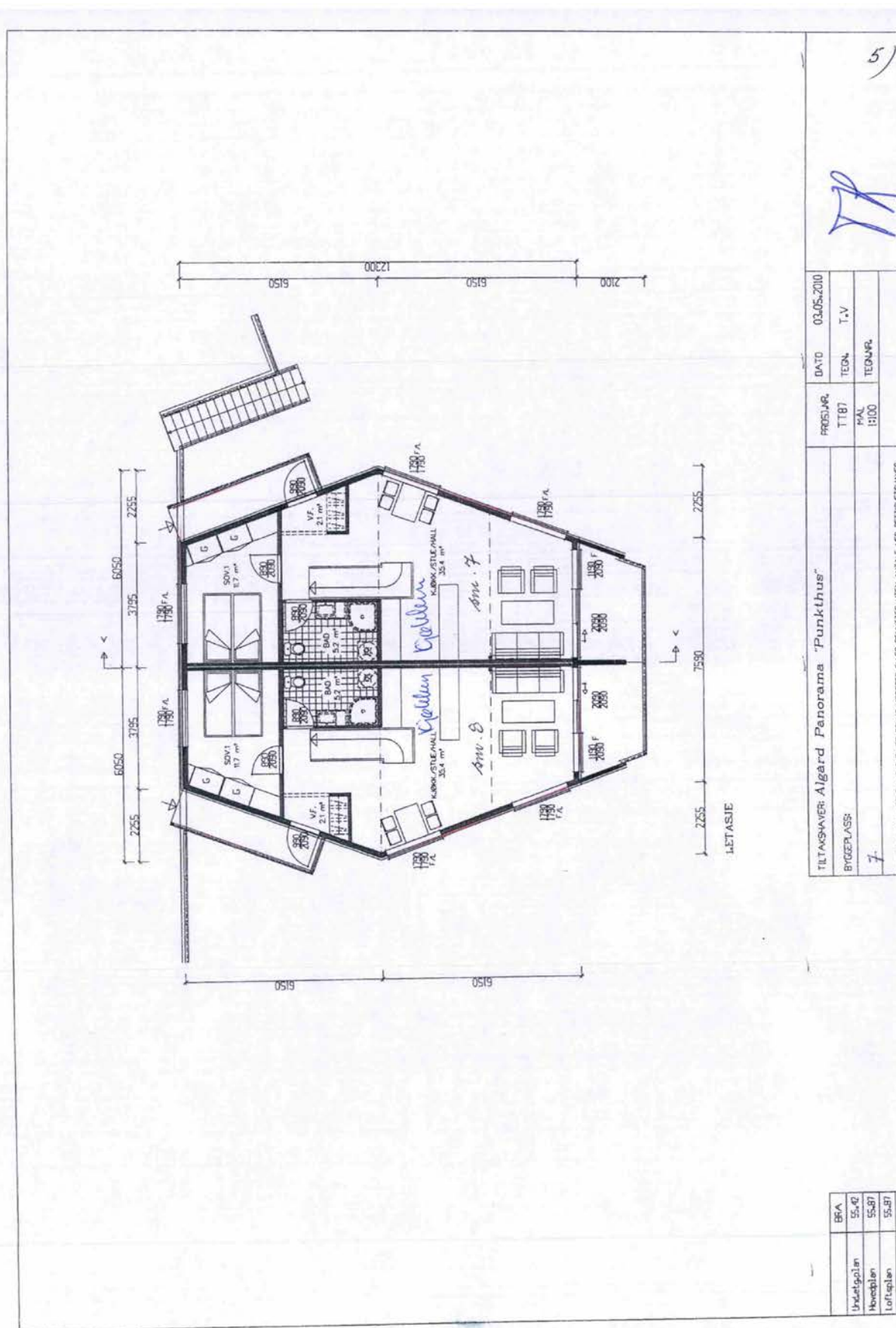
2

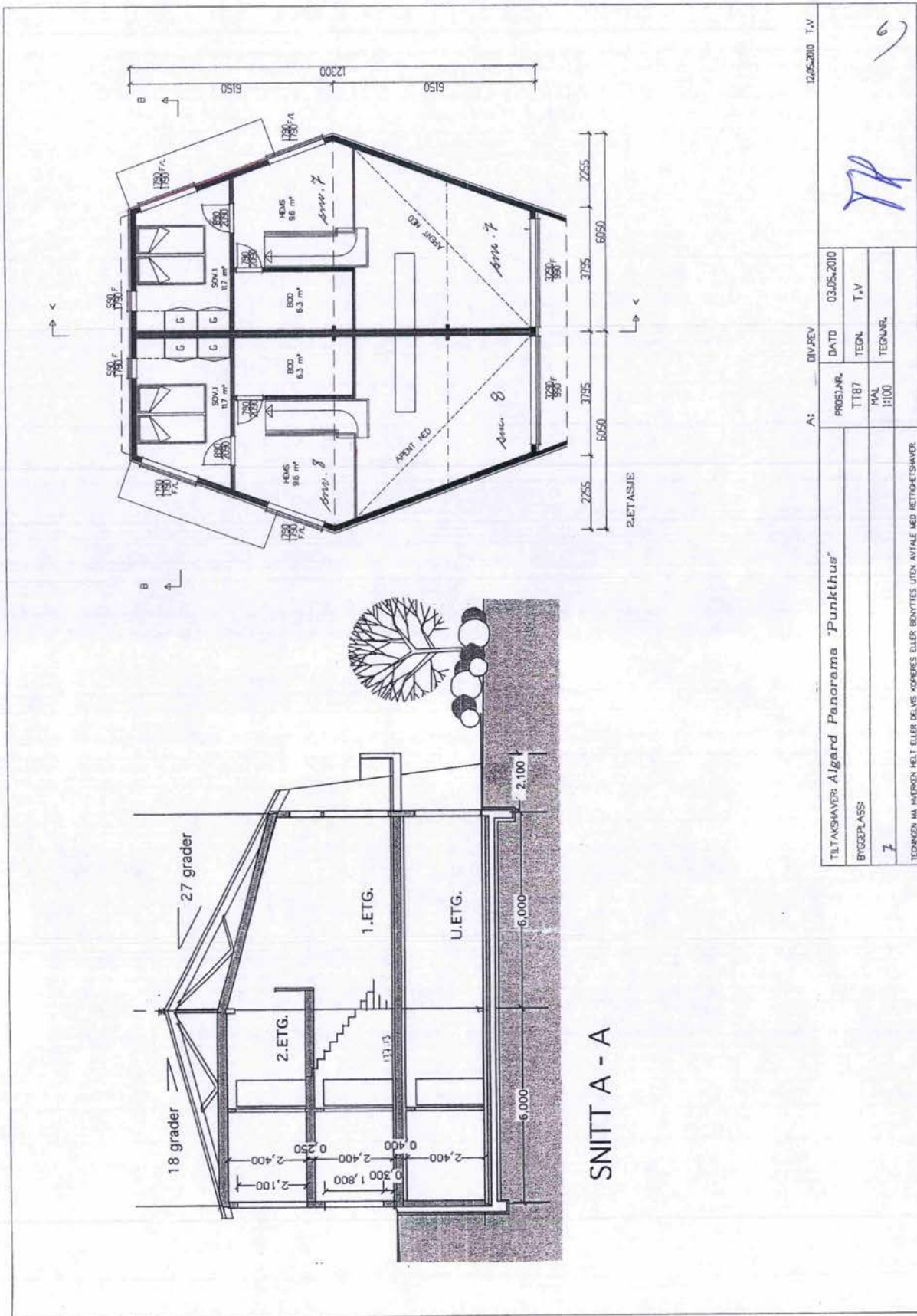
TILTAKSHVER: Algard Panorama "Punkthus"	PROSJEKT: TT87	DATO: 03.05.2010
BYGGEPLASS:	HAL: 1:100	TEMA: T.V
TEGNINGEN ER HVEREN HET ELLER DELVIS MODIFISERT ELLER BEHOLDTET UEN AVTALE MED RETNINGSHVER.		

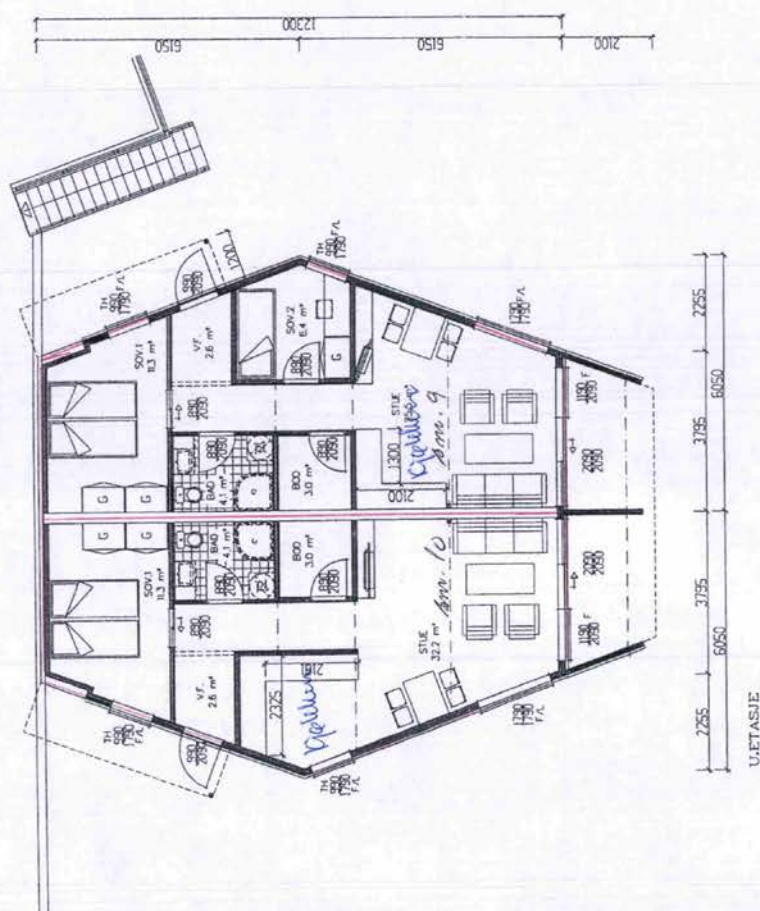
BRA	BRA
Underbyggplan	55.42
Hovedplan	55.47
Loftplan	55.47
Sum 1 m	167.16



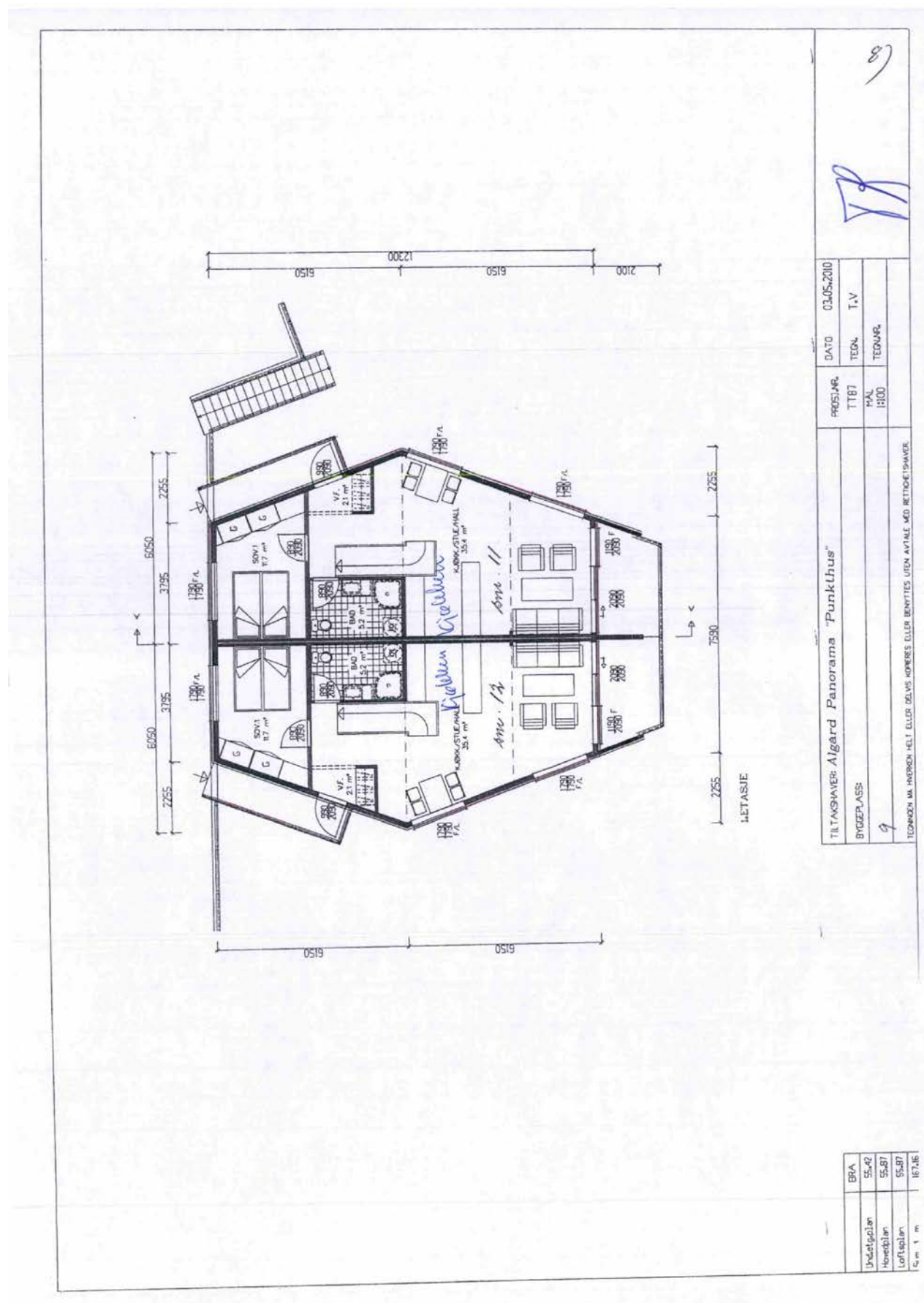


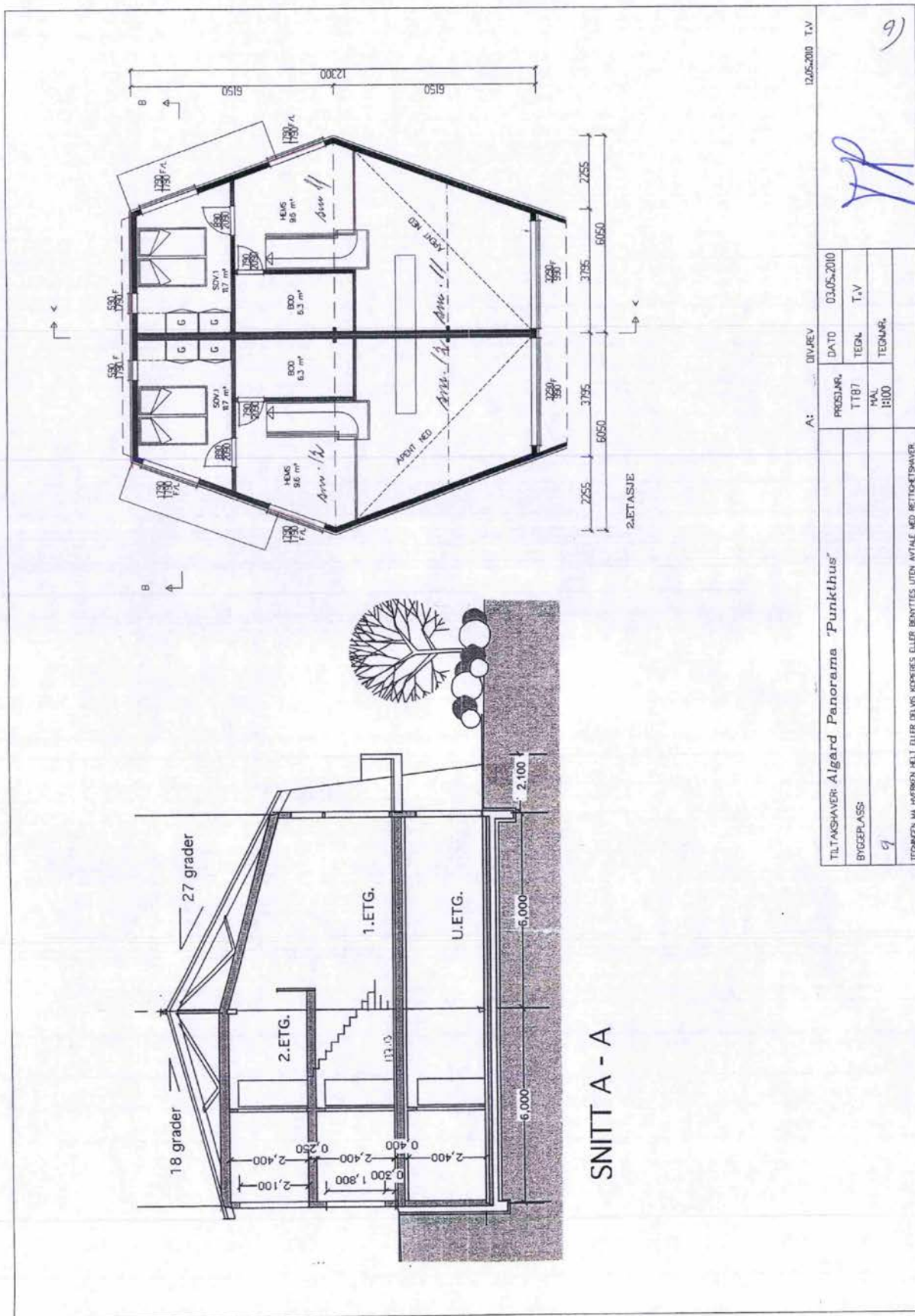


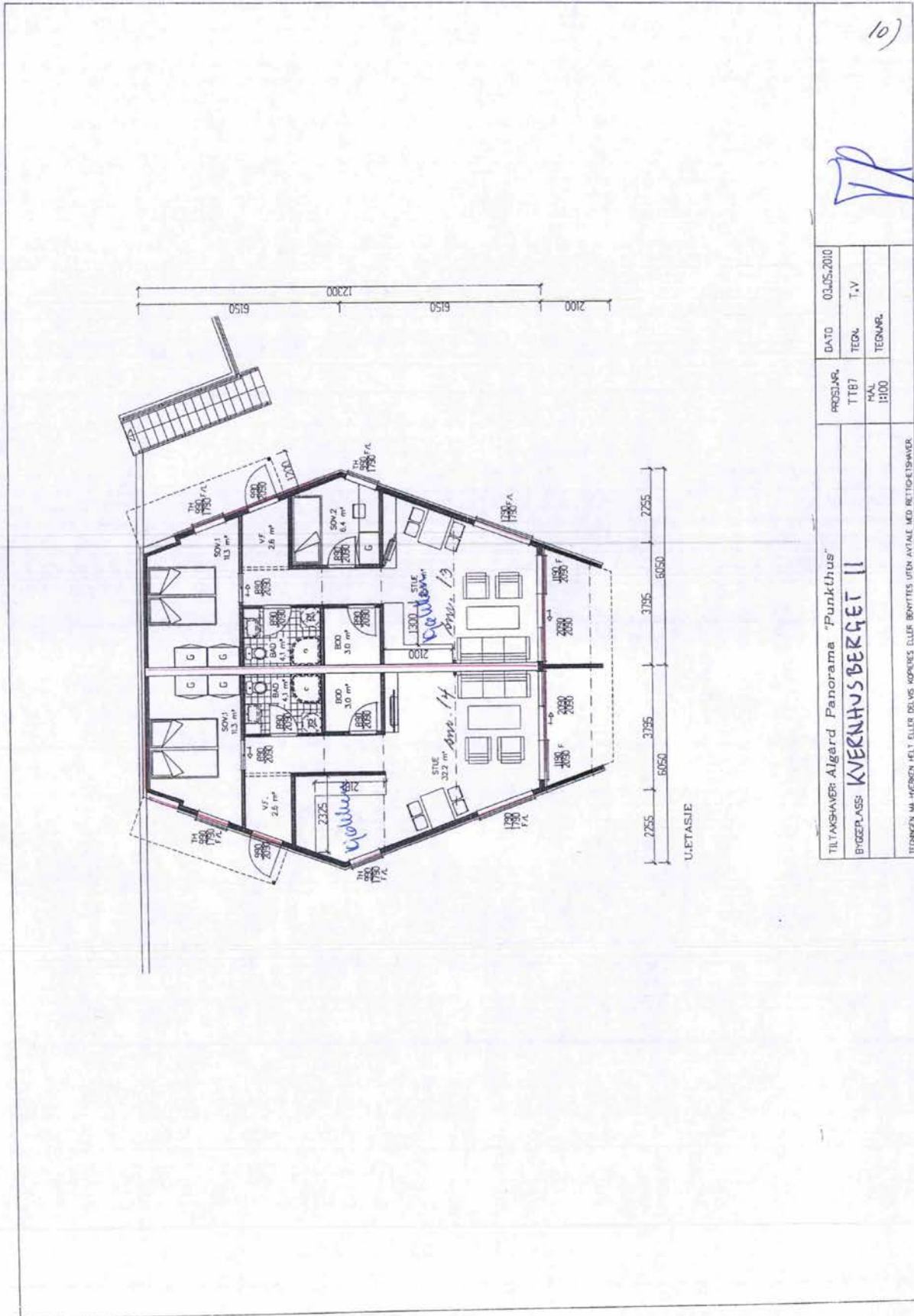


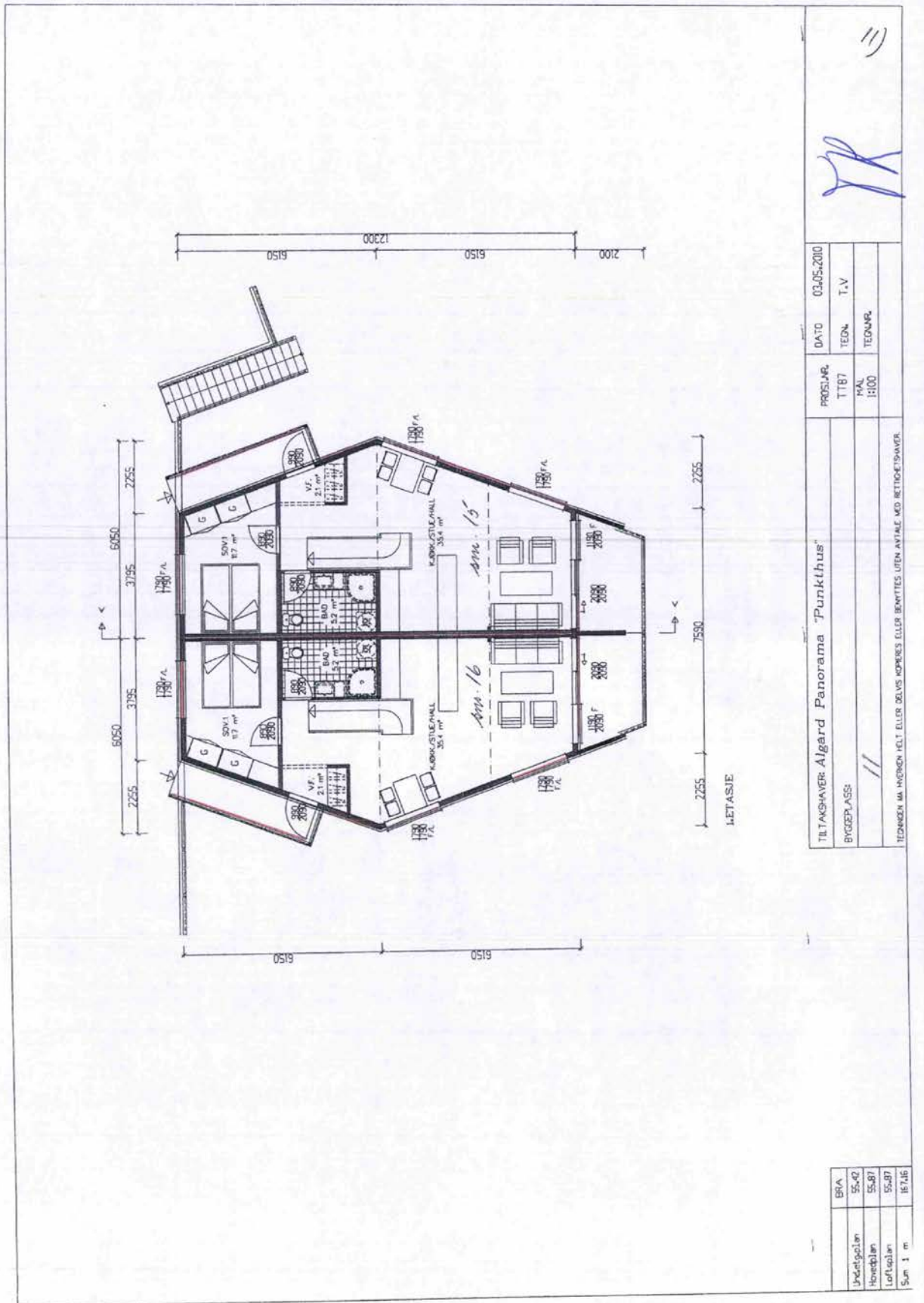


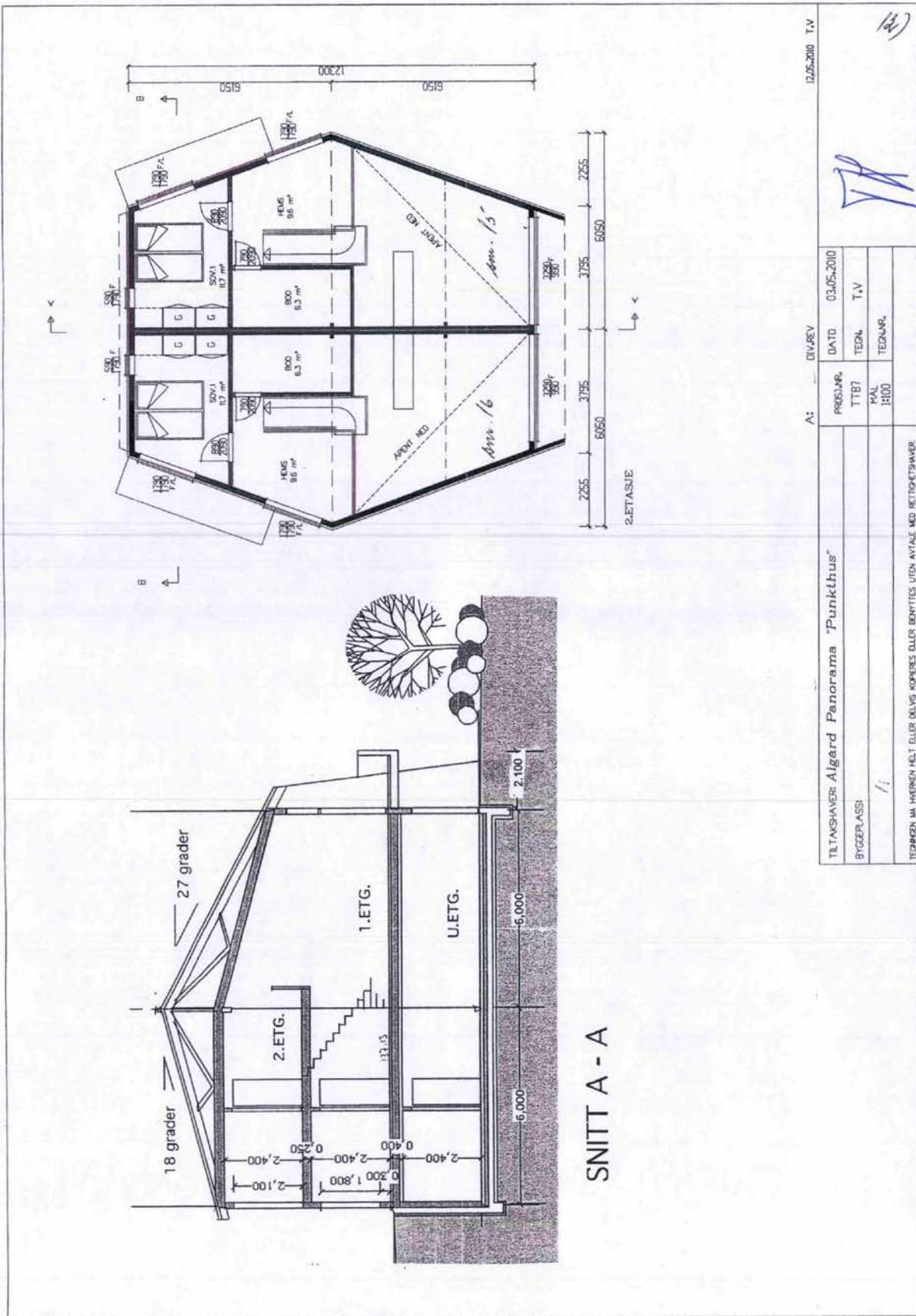
TILTSCHNER Algard Panorama "Punkthus"	PROJ.NR.	03.05.2010
BÜRGERCLASSI: KVERNHUS BERGET 9	TT87	T.V
	MAL	TEGVAR.
	1:100	

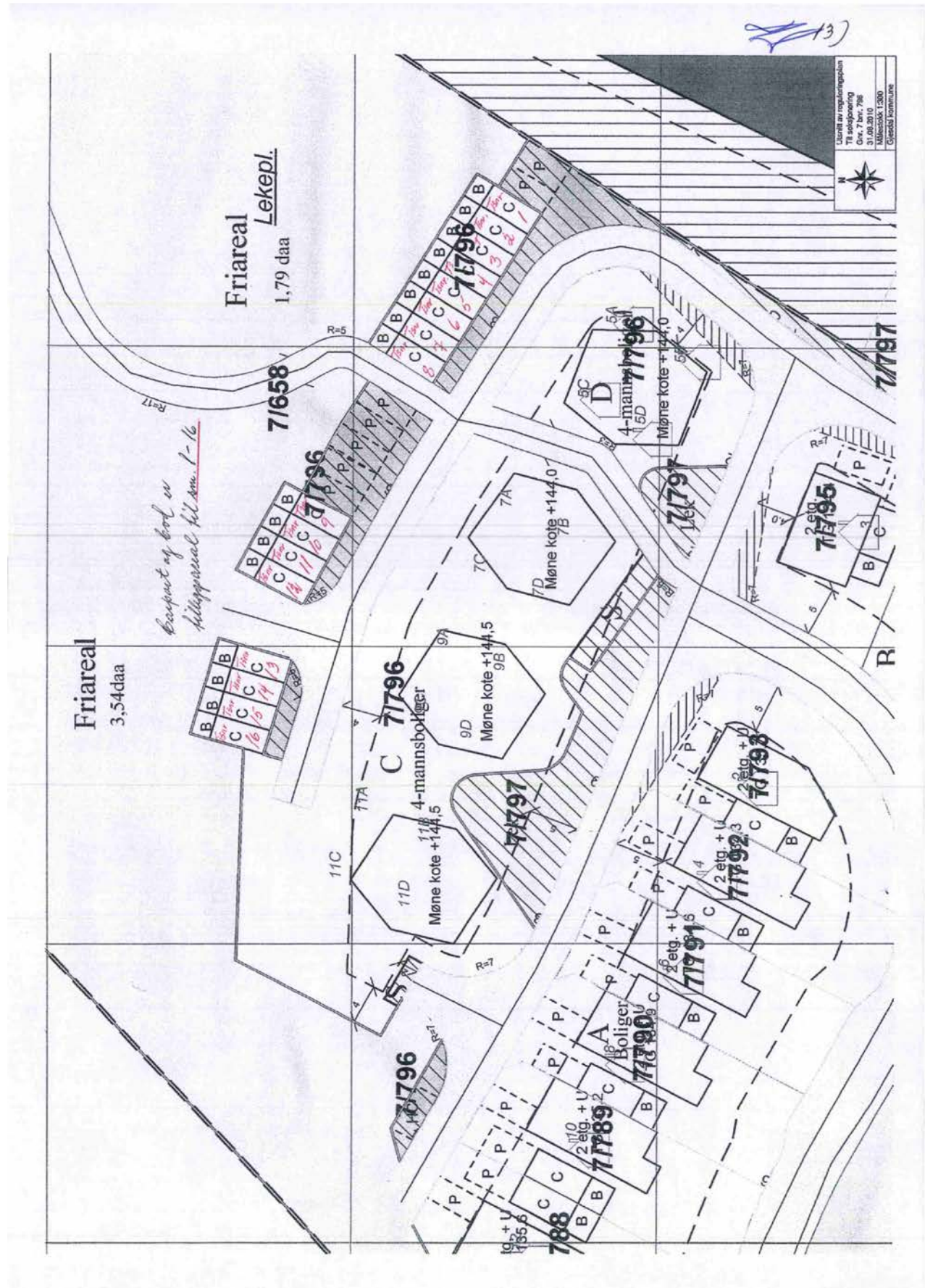


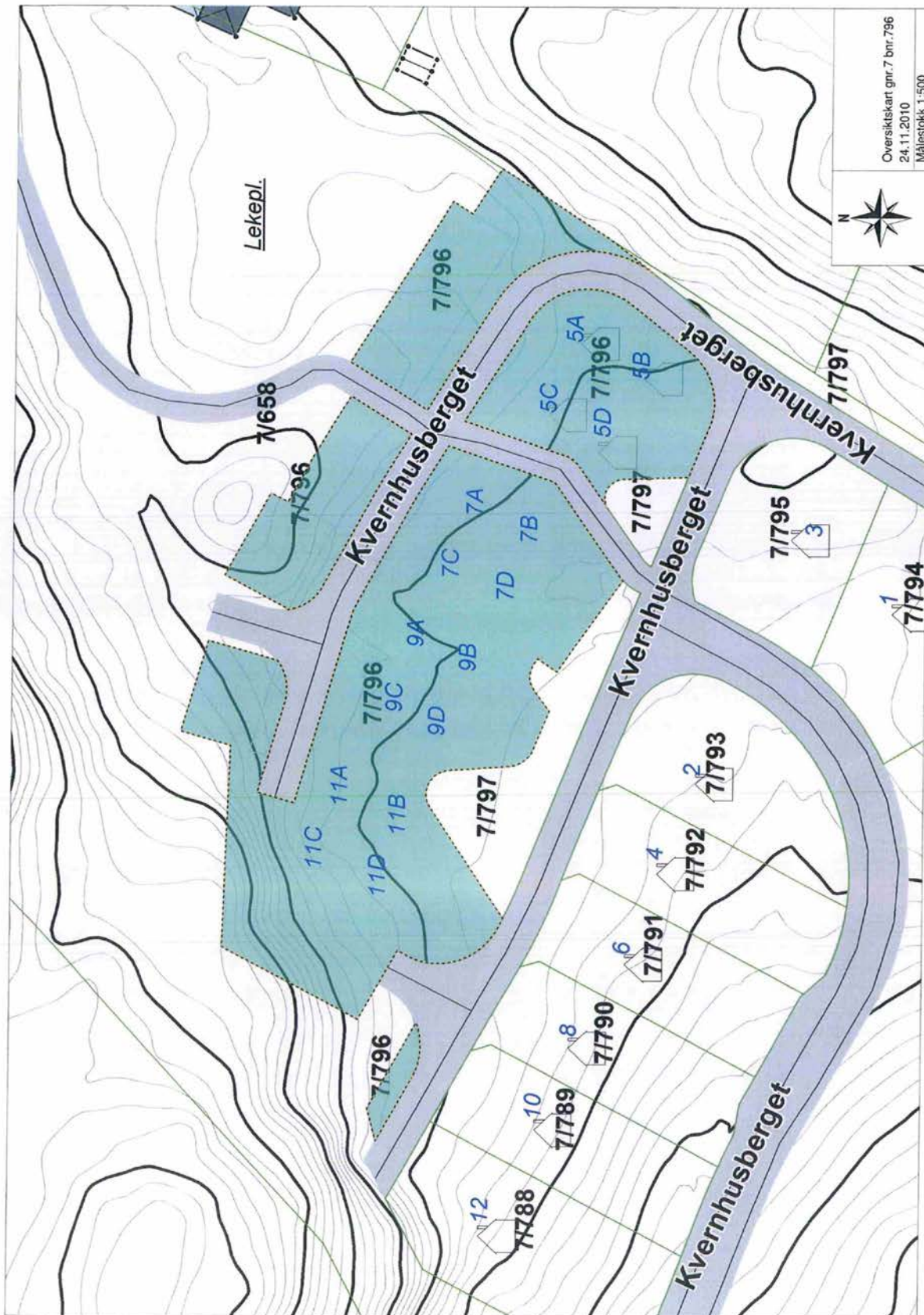












Rune Midtlie

Fra: Gerd Karin Espedal [Gerd.Karin.Espedal@Gjesdal.kommune.no]
Sendt: 10. februar 2011 12:45
Til: Rune Midtlie
Emne: SV: Gnr.7 bnr.796 i Gjesdal

Hei igjen

Da bekrefter Gjesdal kommune med dette at Gjesdal Bolig AS er rekvirent for hjemmelshaver Ålgård Panorama AS for begjæringen om oppdeling i eierseksjoner av gnr.7 bnr.796 i Gjesdal.

Med vennlig hilsen
Gerd Karin Espedal
Oppmålingsleder
Tlf: 51 61 11 81
Mob: 992 76 815



Gjesdal kommune - strekker seg lenger

Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/7/796/0/14

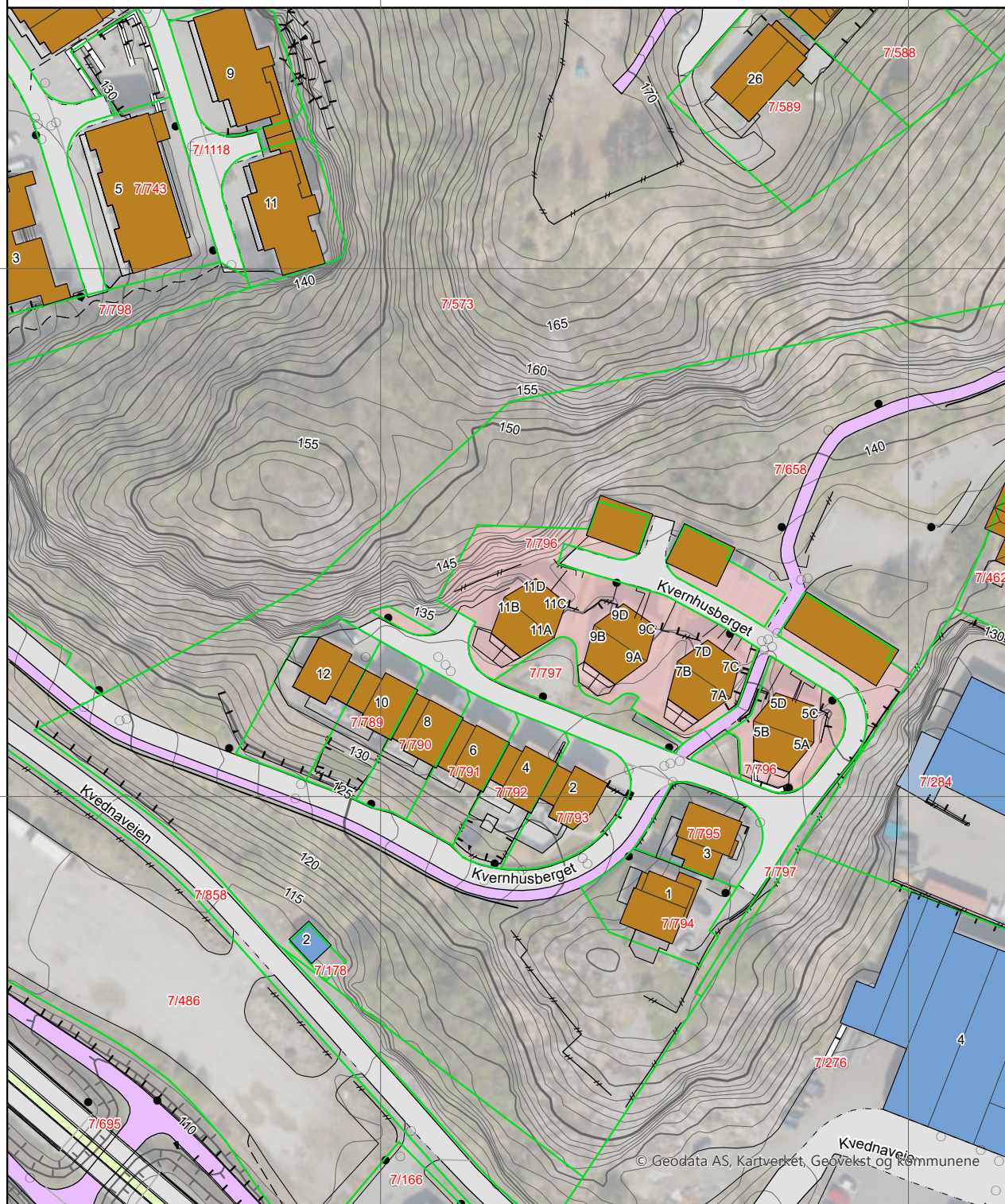
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2025



0 25 50 m

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

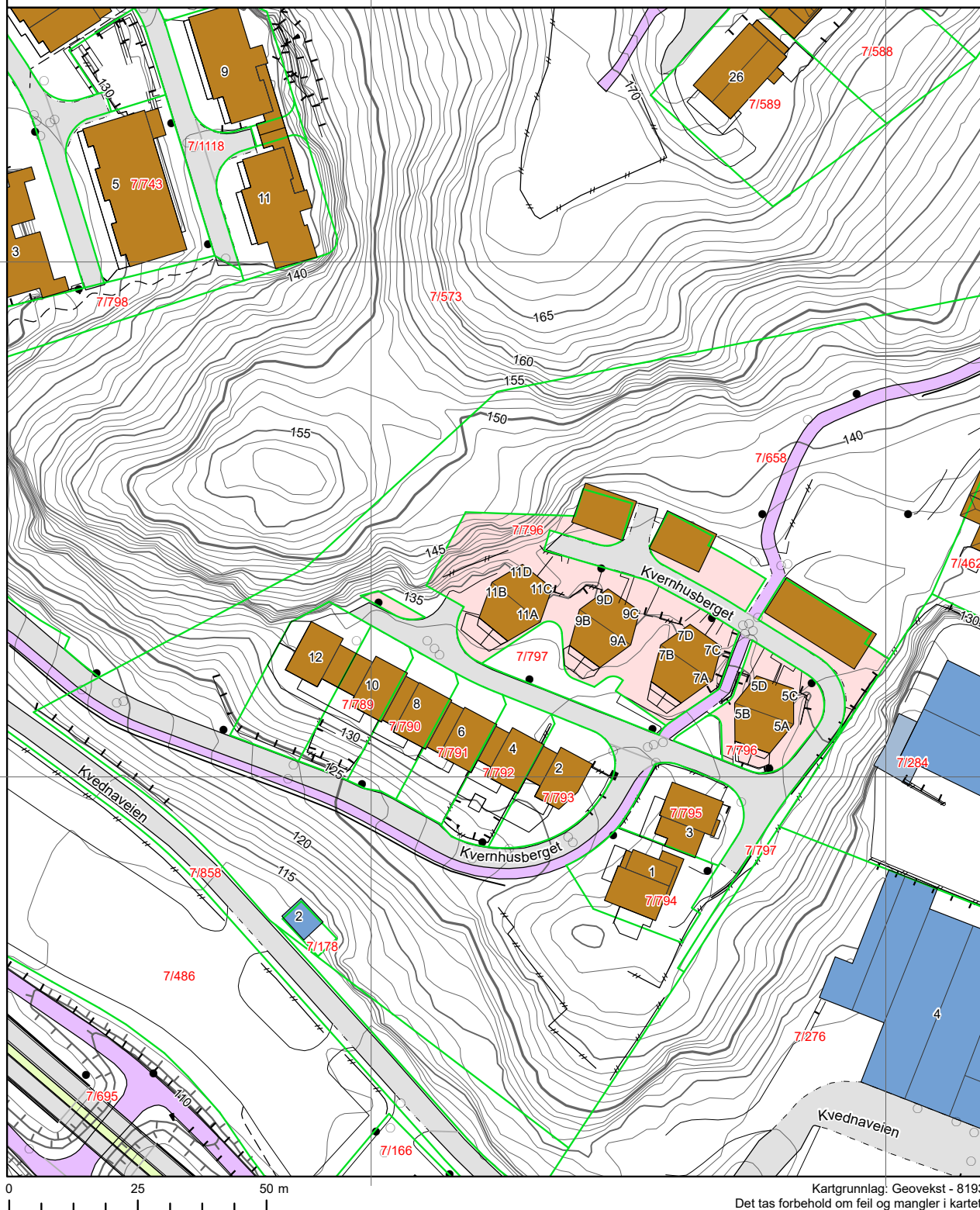
Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/7/796/0/14

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2025



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

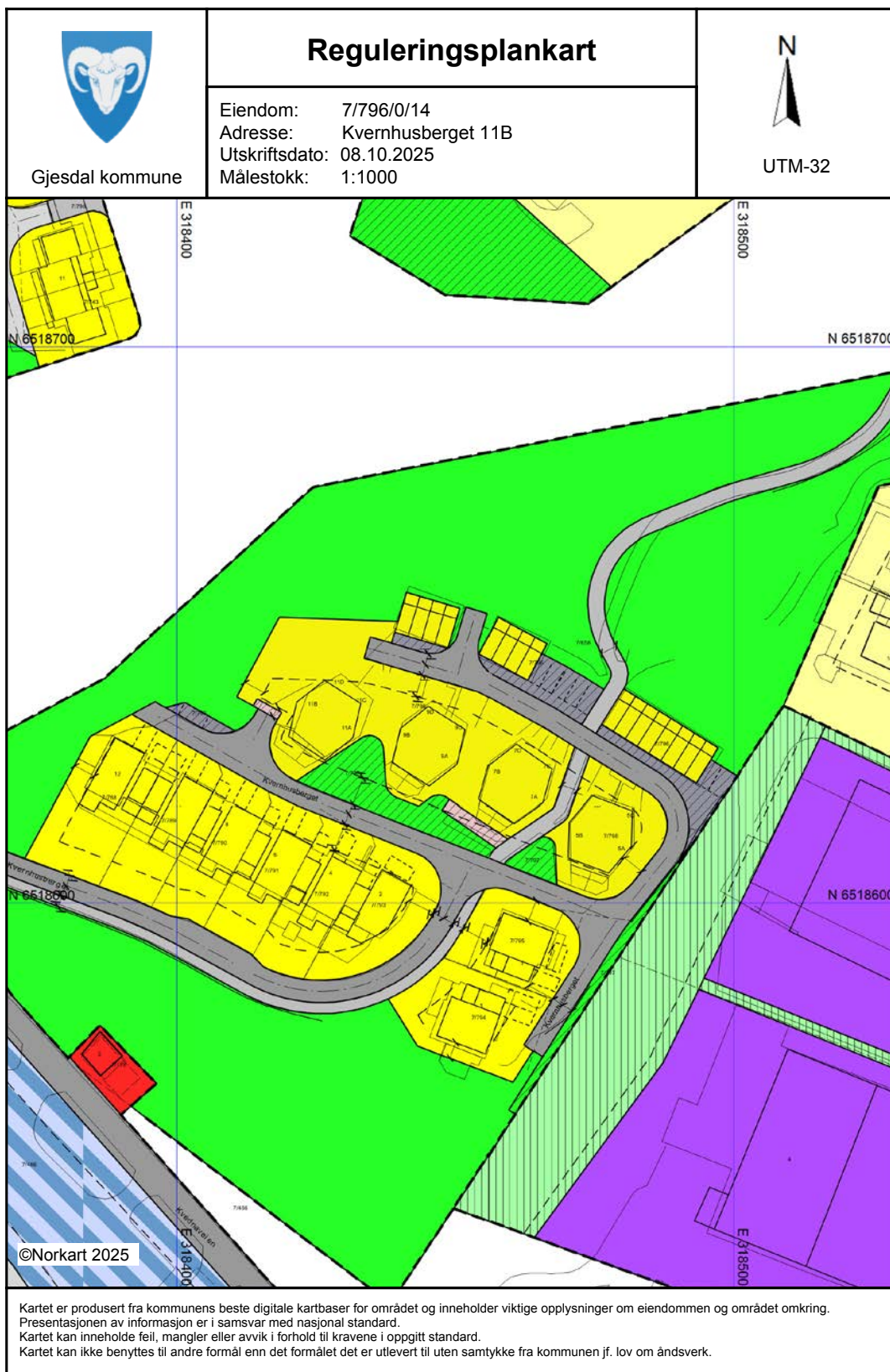
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

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
	Trafikkø
	VegKjørende

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Frrområder
	Anlegg for lek
	Parkbelte i industristøk
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Forretning/Kontor

VEG

	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekant

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Byggegrænse
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje

Bygninger

	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda

Bygningsmessige anlegg

	Vegg frittstående
--	-------------------

Eiendomsinformasjon

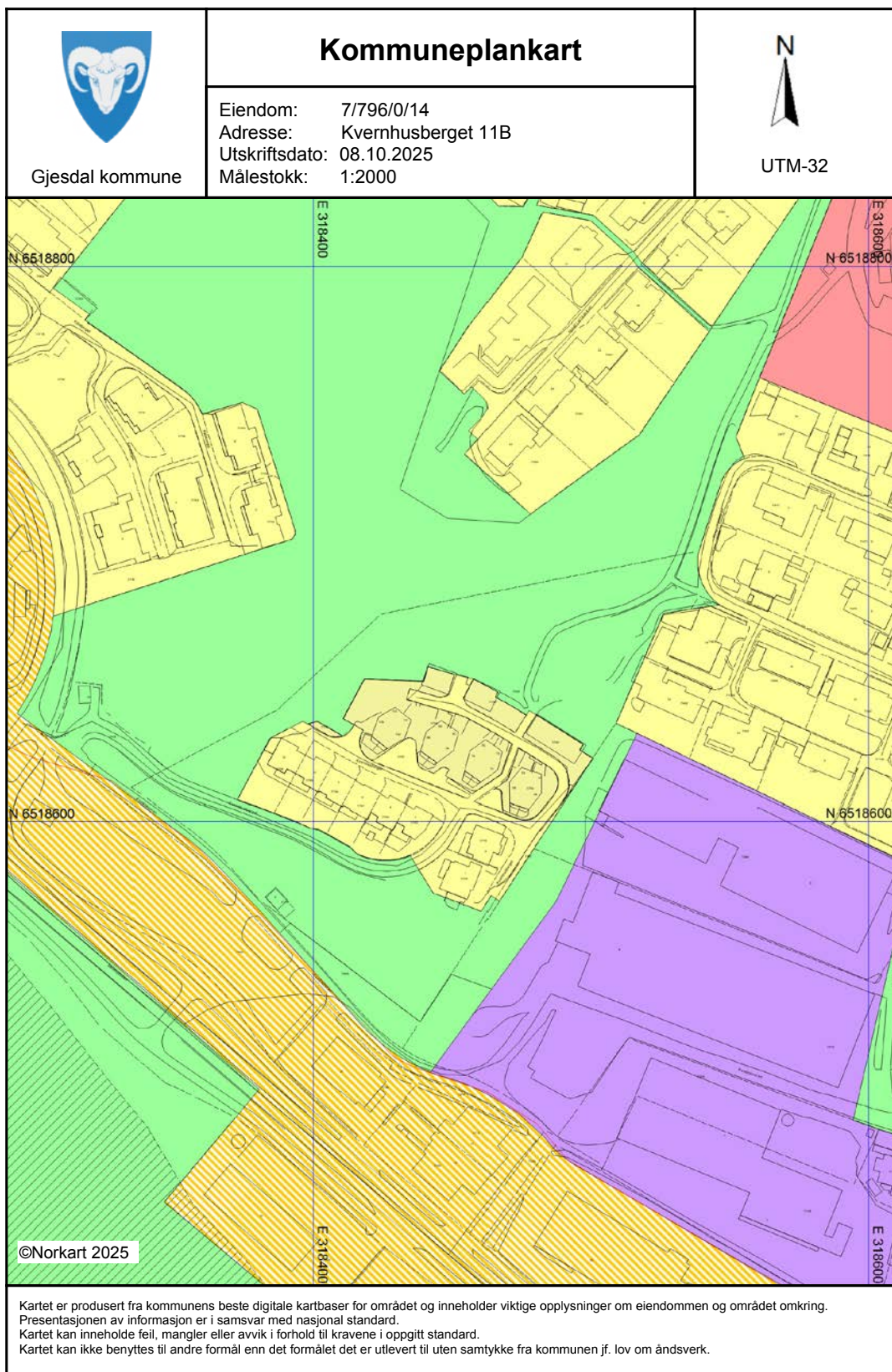
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc	Adressepunkttekst
-----	-------------------

Stedsnavn og andre tekster

Abc	Navn på samferdsel
-----	--------------------



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

VEG

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant på bro
-  Vegdekkekant
-  Vegskulderkant
-  Vegbom

Bygninger

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel
- Ahr Vegnummer

VEDTEKTER

FOR SAMEIET KVERNHUSBERGET 5-7-9-11

Oppdatert: 07.08.2024

Innhold:

- § 1 – Innledning**
- § 2 – Seksjon**
- § 3 – Disposisjon over seksjonen**
- § 4 – Seksjonseiers plikter**
- § 5 – Vedlikehold**
- § 6 – Boligsameiets plikter**
- § 7 – Forandringer i boligen, antenne, markise med mer**
- § 8 – Fellesutgifter/inntekter**
- § 9 – Utleie**
- § 10 – Mislighold**
- § 11 – Sameiermøte**
- § 12 – Sameiermøtets myndighet**
- § 13 – Styret**
- § 14 – Forretningsfører**
- § 15 – Pantesikkerhet overfor sameiet**
- § 16 – Tvister**
- § 17 – Vedtektsendring**
- § 18 – Oppløsning**
- § 19 – Forsikring**

§ 1

Innledning

Eiendommen, **gnr.7 bnr.796** er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring fra høsten 2010 delt opp i 16 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøtekontrakten og kjøter, samt fra oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne.

Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i **"SAMEIET KVERNHUSBERGET 5-7-9-11"**.

Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Unntak for forannevnte bestemmelser gjøres for juridiske personers etablerte eiendomsrett i sameiet pr.30.05.2010, dog slik at avhendelse av slike seksjoner kun kan skje til fysiske personer. Denne regel er ikke til hinder for offentlige organers rett til å erverve seksjoner i boligsameiet i henhold til lov om eierseksjoner av, av 16. juni 2016 nr. 65 § 23 tredje ledd. Eier en organisasjon / institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2016 nr. 65.

§ 2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon. Kjøper av seksjonen har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomtanlegg med grøntanlegg, veier, fellesinnretninger med mer.

§ 3

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i overnevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøte. Styret kan gi forretningsfører/ megler fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a at sameiet ikke får dekket utestående fordringer på seksjonen /eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører/ megler før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte sameier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Seksjonseier er ansvarlig for at leieboer overholder sameiets husordensregler og plikter å gjøre leieboer kjent med disse. Husordensreglene skal leveres styret undertegnet av leieboer. Er det nødvendig med oversettelse for at leieboer skal bli innforstått med disse, plikter seksjonseier å besørge dette. Påklaget husbråk og annet som er til sjenanse for andre beboere, vil resultere i krav fra sameiets styre om umiddelbart opphør av leieforholdet.

§ 4

Seksjonseienes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

For øvrig gjelder plikter som fremkommer av eierseksjonsloven § 32.

§ 5

Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledningene og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er boligsameiet ansvarlig for, der skaden ikke er forvoldt av andelseieren. Reparasjon og utskifting av sluk i våtrom er seksjonseier selv ansvarlig for.

Seksjonseier er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, herunder uvetting slik at vinduet skades (for eksempel at seksjonseier lar vinduet stå åpent over lengre tid ved nedbør mv.) er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av dekket og avløp.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulempe, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Vedlikehold av montert varmepumpe, er seksjonseiers ansvar.

§ 6

Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og øvrige fellesrom.
- c) Forvalte garasje-/carport-/ bod- anleggene.
- d) Pliktig medlemskap i Kvernhusberget Velforening for alle sameiemedlemmene.
- e) Vedlikehold og utskiftningsansvar av gasspeiser (1.etasje)
- f) Vedlikehold- og utskiftningsansvar av piper (2.etasje)

For øvrig gjelder plikter som fremkommer av eierseksjonsloven § 33.

§ 7

Forandringer i boligen, antenne, markise med mer

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, varmepumpe, markiser med mer.

§ 8

Fellesutgifter/inntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt eventuell forretningsførsel. Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantninger, samt eventuell vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av utvendig bod- og garasjeanleggene.

Kostnader ved medlemskap i en felles velforening for hele området **Kvernhusberget Velforening** skal også dekkes gjennom innbetalingen til boligsameiet.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig a konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalt til denne felleskassen skal overføres til et disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

- 100% fordeles likt på hver seksjon.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall som nevnt ovenfor for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet/ seksjon, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som her er brukt ved fordeling av felleskostnadene.

§ 9

Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. Fremleie er ikke tillatt, dvs utleietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og kontaktinformasjon, egen adresse i utleieperioden samt varigheten av denne. Eier plikter også å opplyse til styret om sin egen gjeldene kontaktinformasjon.

§ 10

Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneder skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon jf. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsens første ledd og jf. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til eierseksjonsloven § 38.

For øvrig gjelder plikter som fremkommer av eierseksjonsloven § 38.

§ 11

Sameiermøte

Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Hvert år innen utgangen av juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært sameiermøte. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, jf. eierseksjonsloven § 43, tredje ledd. Møtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen frist styret bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 43, femte ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På ordinært sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styreleder og styremedlemmer.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 12

Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøte gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.

4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendommen som går ut over vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak ut over vanlig forvaltning og vedlikehold som medfører økonomisk ansvar for sameierne utover 5 % av årlig fellesutgifter.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder, til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av felleskostnader.
3. Endring i fordeling av inntekter av felleskostnader.
4. Om beregning av flertallet i sameiet.

For vedtak i saker som er nevnt i eierseksjonsloven §§ 29 andre ledd og 51 kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen, jf. eierseksjonsloven § 5.

Flertallet i sameiermøte kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 13 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av en leder, med minst 2 styremedlemmer. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlemmer kan gjenvelges vært år dersom de selv ønsker å fortsette. Lederen velges ved særskilt valg ved generalforsamling, og skal protokollføres. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. **Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, jf. eierseksjonsloven § 60 første ledd.

§ 14

Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører dersom medlemmene ønsker dette. Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han over for styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenestene som er nevnt i foretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, pkt.14, tredje ledd.

§ 15

Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/ erstatningssum. Denne panterett har opptrennsrett. Sameiet v/forretningsfører forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr.10.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrennsrett.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

Seksjonseieren forplikter seg til hvert 10.år, første gang pr.01.06.2020 å medvirke til regulering og tinglysning av den ovennevnte panterett, i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunktet for indeksavlesning er avlesning pr. 01.06.2011.

§ 16

Twister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 17

Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 18

Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 19

Forsikring

Sameiet står for husforsikring, mens seksjonseier selv må stå for innboforsikring.

Sameiet er forsikringstaker av husforsikringen, og derfor rettslig forpliktet til å betale egenandelen til forsikringsselskapet. Likevel kan styret kreve at seksjonseier dekker egenandelen på skader seksjonseier er skyld i. Hvis seksjonseier nekter å betale, kan styret kreve erstatning for egenandelen av seksjonseier i etterkant.

Har seksjonseier brutt vedlikeholdsplikten og forårsaket skade på fellesarealet eller på andre boliger, kan seksjonseier bli stilt ansvarlig for å erstatte skadene, ifølge alminnelig erstatningsregel i eierseksjonsloven § 34.

Skjer en skade i seksjonseiers egen bolig, og det ikke går utover fellesarealer eller andres bolig, kan seksjonseier pålegges å betale for egenandelen ved bruk av forsikringen til sameiet. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt i egen bolig, og kan derfor måtte betale for eventuelle skader i egen bolig selv. Vedlikeholdsplikt i egen bolig vil si at du som eier av boligen har ansvaret for å reparere og sikre at alt av innvendige flater, vinduer, rør, ledninger, utstyr og apparater er helt og fungerer som det skal. Det vises til eierseksjonsloven § 32 som handler om seksjonseiers vedlikeholdsplikt av egen bolig.

Sameiet

Kvernhusberget 5-7-9- 11



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11.

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 28.04.2025, kl. 18:00

VEVERIET - 2.ETG. ROM 229

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 1 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11

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

Styreleder fast godtgjørelse - vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2024.

Styremedlemmer: 10.000 på hvert medlem. = 20.000.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 56.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

I beløpet inngår fast godtgjørelse til styreleder med kr 36.000

5. Valg

5.1 Valg av leder for 1 år

Nåværende styreleder Rolv Ordin Furenes har sagt seg villig til å velges for 1 år.

Fast godtgjørelse kr 48.000.- for styreleder for perioden: årsmøte 2025 til årsmøte 2026.

Forslag til vedtak: Rolv Ordin Furenes velges som styreleder for 1 år - til 2026.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Terje Time Skurve foreslås valgt som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Terje Time Skurve velges for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Velges på årsmøtet.

5.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret ivaretar denne oppgaven.

1815 Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		576 000	451 088	576 000
Sum Inntekter		576 000	451 088	576 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	35 942	27 384	65 200
Forretningsførerhonorar		21 252	29 766	25 000
Tilleggstjenester forretningsfører		1 738	10 734	0
Drift og vedlikehold	2	967 932	386 786	135 000
TV og/eller internett		115 008	67 137	115 008
Forsikringer		104 990	93 323	105 000
Administrasjonskostnader		7 205	5 363	3 500
Sum kostnader		1 254 066	620 494	448 708
Driftsresultat		-678 066	-169 406	127 292
Finansielle poster				
Renteinntekter		25 720	17 049	4 000
Rentekostnader		80 256	25 229	82 015
Netto finanskostnader		54 536	8 180	78 015
Resultat	3	-732 602	-177 586	49 277

1815 Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 000	5 198
Forskuddsbetalte kostnader		30 761	26 252
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		563 153	1 320 313
Sum omløpsmidler		602 914	1 351 763
SUM EIENDELER		602 914	1 351 763

1815 Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		-612 952	119 650
Sum egenkapital	4	-612 952	119 650
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	5	1 137 864	1 187 622
Sum langsiktig gjeld		1 137 864	1 187 622
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 943	5 198
Leverandørgjeld		62 551	35 836
P ³ l ³ p ³ ne renter		852	859
Annen kortsiktig gjeld		8 656	2 599
Sum kortsiktig gjeld		78 002	44 492
Sum gjeld		1 215 866	1 232 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		602 914	1 351 763

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Rolv Ordin Furenes
Styreleder

Sunniva Bjelland
Styremedlem

Ingeborg Dubland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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.

Andre 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 gir grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter fører 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 års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	31 500	24 000
Arbeidsgiveravgift	4 442	3 384
Sum personalkostnader	35 942	27 384

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6500 Verktøy	598	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	966 387	386 786
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	947	0
Sum	967 932	386 786

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-732 602	-177 586
Opptak av I ³ n	0	1 200 000
Avdrag p ³ I ³ n	-49 758	-38 567
Endring arbeidskapital	-782 360	983 847
Omløpsmidler	602 914	1 351 763
Kortsiktig gjeld	78 002	44 492
Arbeidskapital	524 912	1 307 271

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	-612 952	-732 602	119 650
Sum Egenkapital	-612 952	-732 602	119 650

Sameiet har per 31.12.24 negativ egenkapital p³ grunn av bytte dyrer, vinduer og st³ lopper. Kostnaden er finansiert med I³ neopptak. Fremtidig driftoverskudd og nedbetaling av sameiets I³ n vil redusere den negative egenkapitalen fremover. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA
L ³ nenummer:	16367633208
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	6.85 %
Beregnet innfridd:	28.06.2038
Opprinnelig l ³ nebeløp:	1 200 000
L ³ nesaldo 01.01:	1 187 622
Avdrag i perioden:	49 758
L ³ nesaldo 31.12:	1 137 864
Saldo 5 ³ r frem i tid:	831 229

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11

Styreleder	Rolv Ordin Furenes (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Ingeborg Dubland (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Sunniva Bjelland (sign.)	26.03.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11

Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11 ligger i Gjesdal kommune og består av 16 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 997535154.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Rolv Ordin Furenes
Styremedlem, Ingeborg Dubland
Styremedlem, Sunniva Bjelland
Varamedlem, Viktoria Malena Eik

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter hvor i alt 33 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Byttet av fem piper på grunn av vanninntrenging og råte. Det er også byttet noe kledning i forbindelse med dette.
- Byttet ytterdører siden det var lekkasje/skader i disse.
- Vedlikehold av gasspeiser.
- Utført arbeid ifbm en fremtidig vedlikeholdsplan.
- Byttet skyvedør pga råte og vannlekkasje.
- Utbedret innvendig vegg pga lekkasje.
- Utbedret kledning enkelte steder pga råte.

Styret ønsker å gi ros til de som møtte på dugnaden i fjor, og som gjorde en god innsats for fellesskapet. Styret ønsker også å rette en takk til Kari, som spylte søppeldunkene etter tømming.

Styrets planer fremover

Styret har inngått en avtale om vedlikeholdsplan via BATE. Vedlikeholdsplanen er basert på informasjon sendt inn av seksjonseiere, samt befaring av bygg. Den skal hjelpe styret til å ta gode vurderinger på hva som bør prioriteres når. I tillegg skal den bidra til å planlegge kostnader og budsjetter fremover. Det kommer mer informasjon om denne på beboermøtet etter årsmøtet.

Forsikringsavtale

Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002953999.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

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 Kvernhusberget 5-7-9-11 mandag 28.04.2025 kl. 18:00 -
VEVERIET - 2.ETG. ROM 229.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Rolv ble valgt til møteleder og Sunniva ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Ingeborg ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var åtte seksjonseiere og ingen godkjente fullmakter representert. Totalt åtte stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Rolv har lagt frem årsregnskapet muntlig.

Vedtak:

Det er sendt ut til seksjonseiere i forkant. Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Byttet av fem piper på grunn av vanninntrenging og råte. Det er også byttet noe kledning i forbindelse med dette.
- Byttet ytterdører siden det var lekkasje/skader i disse.
- Vedlikehold av gasspeiser.
- Utført arbeid ifbm en fremtidig vedlikeholdsplan.
- Byttet skyvedør pga råte og vannlekkasje.
- Utbedret innvendig vegg pga lekkasje.
- Utbedret kledning enkelte steder pga råte.

Styret ønsker å gi ros til de som møtte på dugnaden i fjor, og som gjorde en god innsats for fellesskapet. Styret ønsker også å rette en takk til Kari, som spyler søppeldunkene etter tømning.

Styrets planer fremover

Styret har inngått en avtale om vedlikeholdsplan via BATE. Vedlikeholdsplanen er basert på informasjon sendt inn av seksjonseiere, samt befaring av bygg. Den skal hjelpe styret til å ta gode vurderinger på hva som bør prioriteres nå. I tillegg skal den bidra til å planlegge kostnader og budsjetter fremover. Seksjonseiere må påregne en økning i felleskostnader.

Det vil etter hvert startes opp arbeid med kartlegging og utbedring av bygningsmassen, først og fremst på vegg tilhørende 5A/5C.

Vi tar en gjennomgang av husordensregler etter sommer en gang. Rolv oppfordrer beboere å lese husordensreglene og komme med innspill til endringer/tilføyelser til disse.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styreleder: Fast godtgjørelse kr 36.000 - vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2024.

Styremedlemmer: 10.000 på hvert medlem. = 20.000.

Totalt: 56.000kr.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 56.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 1 år

Nåværende styreleder Rolv Ordin Furenes har sagt seg villig til å velges for 1 år.

Fast godtgjørelse kr 48.000.- for styreleder for perioden: årsmøte 2025 til årsmøte 2026.

Vedtak:

Rolv ble valgt til leder for 1 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Terje har sagt seg villig til å være med som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Terje Skurve ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Viktoria og Irene meldte seg til dette.

Vedtak:

Viktoria og Irene ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret ivaretar denne oppgaven.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder Rolv Ordin Furenes: valgt for 1 år i 2025

Styremedlem Terje Time Skurve: valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Sunniva Bjelland: valgt for 2 år i 2024.

Varamedlem Irene Ivesdal: valgt for 1 år i 2025

Varamedlem Viktoria Malena Eik: valgt for 1 år til 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

28.04.2025, Ålgård.

Protokoll for Sameiet Kvernhusberget 5-7-9-11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rolv Ordin Furenes (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Sunniva Bjelland (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Ingeborg Dubland (sign.)	30.04.2025

Nabolagsprofil

Kvernhusberget 11B - Nabolaget Solås/Rishagen - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åfaret	6 min	0.5 km
Linje 23, X39, N95		
Øksnavadporten stasjon	16 min	11.9 km
Linje L5		
Stavanger Sola	27 min	
Stavanger stasjon	27 min	27.6 km
Linje F5, L5		

Skoler

Solås skole (1-7 kl.)	8 min	0.6 km
483 elever, 35 klasser		
Ålgård skole (1-7 kl.)	12 min	1.1 km
343 elever, 21 klasser		
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.)	4 min	2.3 km
58 elever, 6 klasser		
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	0.6 km
509 elever, 31 klasser		
Akademiet vgs. Sandnes	16 min	13.4 km
286 elever		
Gand videregående skole	17 min	13.4 km
1025 elever, 64 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Extra Ålgård	3 min
Recharge Kiwi Ålgård	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

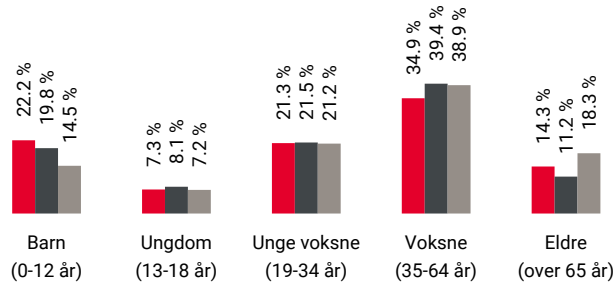
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Flassabekken barnehage (0-5 år)	5 min	0.4 km
112 barn		
Solås barnehage (0-5 år)	9 min	0.6 km
42 barn		
Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år)	8 min	0.7 km
63 barn		

Dagligvare

Coop Extra Ålgård	4 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.4 km
Kiwi Ålgård	6 min
PostNord	0.5 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



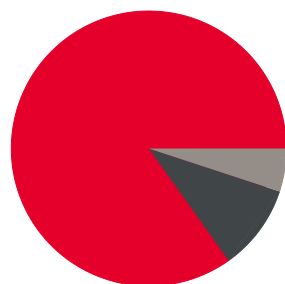
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽	Ålgård skole	3 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.3 km	
⚽	Solås skule	8 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.6 km	
🚴	EVO Ålgård	5 min	🚶
🚴	Jazzercise Ålgård	13 min	🚶

Boligmasse



84% enebolig
10% rekkehus
5% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Ålgård

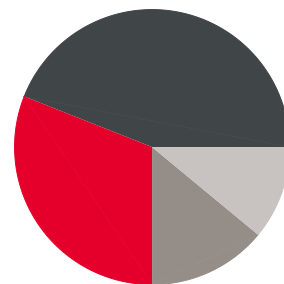
12 min



Gjesdal apotek

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
44% 6-12 år
14% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



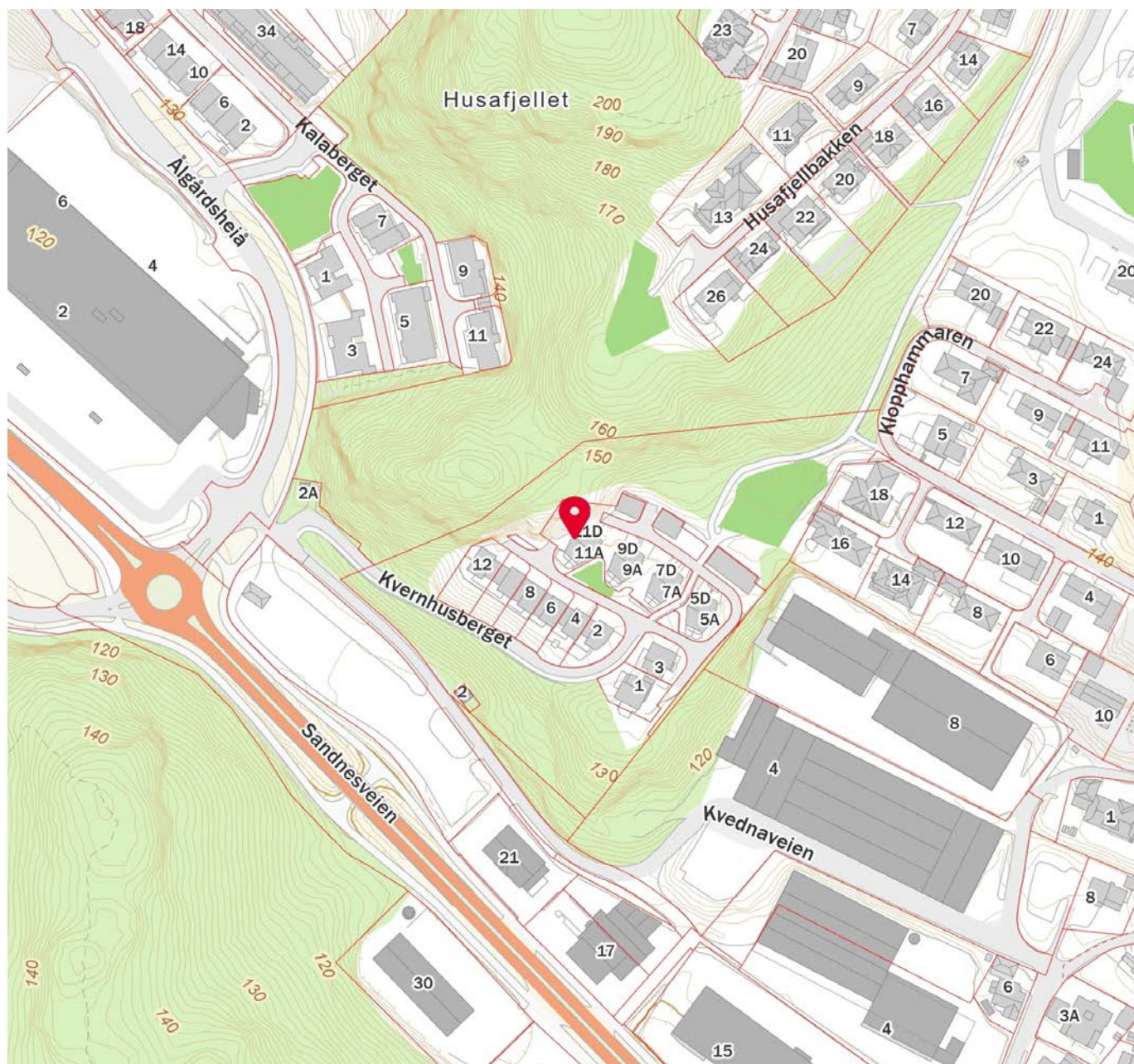
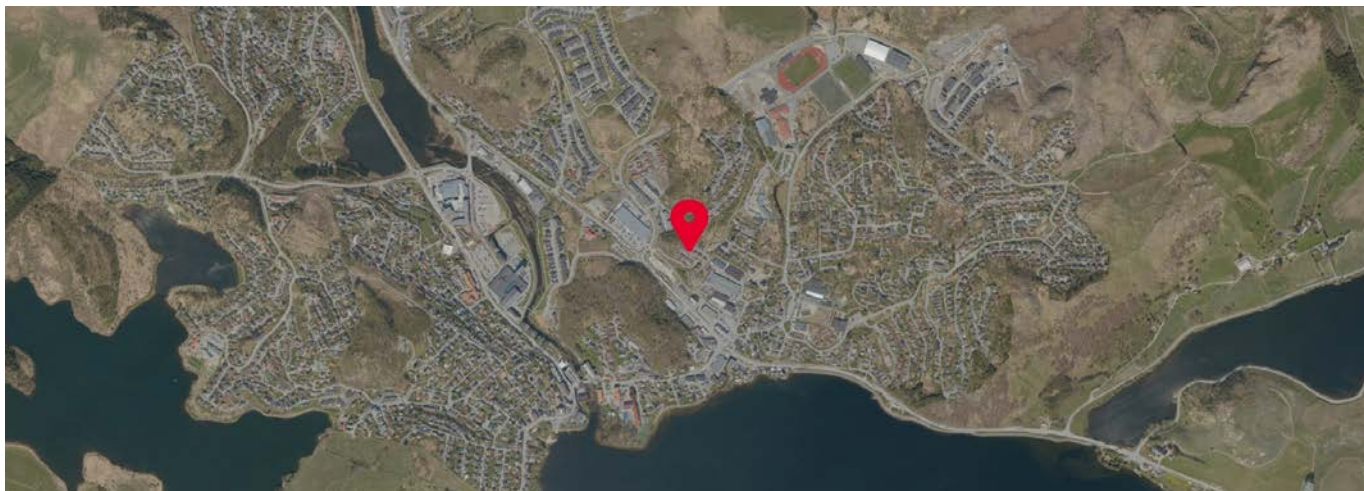
0%

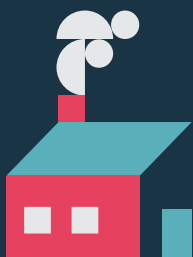
43%

Solås/Rishagen
Ålgård/Figgjo
Norge

Sivilstand

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





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kvernhusberget 11B
4331 ÅLGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oscar Omland

Telefon: 981 02 088
E-post: 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre