



aktiv.

Glimmervegen 3, 4347 LYE

**Attraktiv leilighet i 1.etg
2 soverom. God planløsning
Trivelig, solrik uteplass.
Parkering i carport.**



Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 568 502,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 778 065,-
Felleskostn.: Kr 8 050,-
Selger: Olaug Ree

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 74/78 kvm
Tomtstr.: 1814 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 261
Andelsnr.: 17106
Oppdragsnr.: 1403250255

Innbydende arealeffektiv leilighet med gjennomgående god standard.

Velkommen til Glimmervegen 3!

Innbydende leilighet med en gjennomgående god standard.

Leiligheten er attraktiv og skiller seg ut med sin gode utnyttelse, smarte løsninger og en lun terrasse. Her kan man invitere gjengen på grilling eller bare finne roen selv.

Innhold

1. etasje: Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken, bad/vaskerom, kontor, bod/teknisk rom

Parkering i carport med sportsbod like ved.

- 2 soverom
- Kontor
- God planløsning
- Hyggelig uteplass
- Like ved skole og idrettsanlegg
- Gode turmuligheter

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Nabolagsprofil	98
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m² Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken, bad/vaskerom, kontor, bod/teknisk rom

BRA-e: 4 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent, mindre arealavvik kan forekomme.

Utvendig bod - 4,40 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad: -Svelling i nedre del av dørblad.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport utgjør 13 m².

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Kontor i stue oppført i senere tid, ikke byggemeldt

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1814 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Området er flott opparbeidet med parkeringsareal, grøntområde og lekeplasser.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert, populært og barnevennlig område på Lye. Nærområdet kan tilby godt skoletilbud med barne- og ungdomsskole. Lye har også flere barnehager, både kommunale og private. Foruten borettslagets egen lekeplass på fellesområdet finnes det flere andre gode alternativer til lekeplasser som sikrer barn en variert og kjekk hverdag i et flott og sosialt miljø.

Eiendommens beliggenhet gjør det enkelt å trekke til flotte turområder i Njåfjellet og Åsen med alt fra åpne vidder til granskog med vann og tjern. Lye tilbyr også gode sport- og fritidstilbud med både fotball, håndball, innebandy og friidrett i umiddelbar nærhet til leiligheten med flotte idrettsanlegg for både store og små.

Kollektivtransport med gode bussforbindelser er lett tilgjengelig med mulighet for enkel transport til Bryne sentrum med shopping- og kafémuligheter, kjøpesenteret M44, restauranter, gode togforbindelser mot nord og sør.

Adkomst

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

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Del av firemannsbolig/leilighet som er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Pulttak i antatt tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Fabrikkmalte vinduer og dører med isolerglass.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av Duo Takst AS v/Kåre Vatland

Innhold

1. etasje: Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken, bad/vaskerom, kontor, bod/teknisk rom

Parkering i carport og utvendig sportsbod.

Standard

Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å presentere Glimmervegen 3, en kjekk leilighet i første etasje med god standard og en trivelig uteplass. Innvendige gulv er belagt med korkvinyl utenom bad og bod.

Leiligheten er attraktiv og skiller seg ut med sin gode utnyttelse, smarte løsninger og en lun terrasse. Her kan man invitere gjengen på grilling eller bare finne roen selv.

Stue- og kjøkkenløsningen er utnyttet på en god- og arealeffektiv måte i forhold til plasseringen av kjøkkenet - som gir gode møbleringsmuligheter. God plass til både sofagruppe samt spisebord med plass til flere gjester.

Store vindusflater og ekstra takhøyde gir et lyst og innbydende uttrykk. Fra stuen har en utgang til den sørvendte, solrike terrassen som også kan brukes på regnfulle dager pga. overbygget fra andre etasje.

Tidløs kjøkkeninnredning med slette, hvite fronter med mørk benkeplate.

Leilighetens entré har god plass til oppbevaring av sko- og yttertøy.

Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Hvit baderomsinnredning med god plass for oppbevaring, servant i innredning, speil og belysning. Vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Tilgang til praktisk bod/teknisk rom i gangen.

Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng. Det er også gode skap- og garderobemuligheter.

Soverom nr. 2. kan fungere som et gjesterom eller som et rom for de minste, alt etter behov.

Selger har i ettertid satt opp en vegg i stuen og laget et kontor.

Parkering i carport og utvendig bod.

Leilighet fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal bruks slitasje.

Velkommen til visning!

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

Forhold som har fått TG2:

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

Tørkesprekker og stedvis noe slitt overflater rekkverk/terrassebord, behov for overflatebehandling.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, noe slitasje i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Skade i nedre del av terrasse dør forårsaket av husdyr.
- Terrassedør henger og tar i karm, behov for mindre justering.
- Mindre svelling i nedre del av ytterdør entre.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Svelling/avskalling i vindusforing på kontor, samt vindu og terrasse dør i stue. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Enkelte bobler i glass i vindu på soverom, ingen registrert følgeskade. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av hengsler og beslag anbefales.

Utskifting/oppgradering av ytterdører anbefales, dette ansvaras faller trolig inn under borettslagets ansvar.

Skadet foringer anbefales skiftet.

KJØKKEN

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate.

Stedvis noe brukslitasje/svellinger i overflater, påregnelig normal ift.

Merknader:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin, kan med fordeler forseglers for å hindre videre skade.

-Noe ujevn skjøt av benkeplate.

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.

Komfyrvakt og waterguard er montert.

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert utover stedvis iring på kobberrør og vannstokk i fordeler skap.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmer kontroll av tilslutning av vannstokk i fordeler skap.

VARMTVANNSBEREDER

Oppsummering

Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling iht. dagens forskrift

VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Merknader:

-Registrert fukt i våtsone, kommentert under "oppsummering fukt"

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

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Soppdannelser i fuger omliggende slukrist, dette skyldes trolig vannansamling grunnet manglende lokalt fall.

-"Bom", manglende deking/heft av flislim under enkelte gulvfliser.

-Avskalling vegg flate overliggende vegg hengt toalett, ingen registrert fukt.

-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel, og eller montere vannsensor.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.

Synlig belegg under deler av klemring.

Ellers ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Fronter tilknyttet innredning behøver en mindre justering.

Misfarging og løs pakning tilknyttet dusjdør.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Forhold som har fått TG3:

VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av fukt

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner i dusjnisen. Undersøkelsen viser svelling og skade i våtromsplate. Ikke tilstrekkelig tilgang for hulltaking fra tilstøtende rom.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone ved uttak vaskemaskin, uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak fukt

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det må påregnes oppgradering av overflater i dusjsonen.

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

Dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Parkering

I carport

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88361876

Diverse

- Borettslaget består av 3 firemannsboliger med totalt 12 andeler
- Borettslaget har vannmåler i hver andel som avregnes 1 gang i året av Time Kommune. Fakturaer fra Time Kommune med a-konto beløp 2 ganger i året og avregning blir viderefakturert fra Borettslaget til hver enkelt andelseier.
- Utvendige boder, 1 bod pr. andel
- Borettslaget har nedgravd søppelanlegg i sammen med nabo borettslag

- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Borettslaget har tilrettelagt slik at det er mulig å lade el-biler i carporten, forutsatt at andelseier anskaffer ladestasjon selv. Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger for mer informasjon.
- 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.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Balansert ventilasjon.

Energikarakter

D

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 200 000

Kommunale avgifter

Kr 11 022

Info kommunale avgifter

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk. Beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter og gebyr utgjorde for 2024, totalt kr. 11 022,- for vatn og avløp i Glimmervegen 3.

I tillegg ble borettslaget fakturert for renovasjon på felles faktura på kr. 44 400,- totalt for 2024.

Avgift for 1.termin 2025 på kr. 8 280,- for vatn og avløp i Glimmervegen 3.

I tillegg ble borettslaget fakturert for renovasjon på felles faktura på kr. 27 600,-

Avgift for 2.termin 2025 på kr.

Formuesverdi primær

Kr 842 907

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 371 629

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023; ifølge Skatteetaten

Som primærbolig: kr 842 907

Som sekundærbolig: kr 3 371 629

Andre utgifter

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

er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikring av bygningen, forretningsførsel, kommunale avgifter (kun renovasjon), TV/internett aksess fra Lyse, vaktmester avtale, nedbetaling av renter og avdrag, drift og vedlikehold av fellesområder m.m.

Felleskostnader fordeles slik:

Felleskostnader kr. 3 078,-

A konto renter kr. 2 154,-

A konto avdrag kr. 2 818,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 050

Andel Fellesgjeld

Kr 568 502

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Ifølge siste tilgjengelige regnskaper/opplysninger fra forretningsfører: Bate

Total fellesgjeld for hele borettslaget per 06.06.25 kr. 5 688 658

Andel fellesgjeld kr. 568 502

Avdrag Fellesgjeld

Kr 2 818

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 154

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lyehagen Borettslag

Organisasjonsnummer

998335957

Andelsnummer

17106

Om borettslaget

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget består av 3 firemannsboliger med totalt 12 andeler.

Info hentet fra Innkalling til generalforsamling for 2024:

Styrets arbeid i perioden:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: HMS-Arbeid: Kontroll av tak

Styrets planer fremover:

Vedlikehold: Utskiftning av dårlige ytterdører, male rekkverk.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135596468, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.06.2025: 4.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 06.06.2025: 5 618 180

Andel av saldo: 562 639

Første termin: 31.12.2012 Første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.09.2037)

IN-avtale: Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld to ganger i året. Kontakt rådgiver innen utgangen av februar eller august for mer informasjon.

Lånenummer: 60308100947, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.06.2025: 6,75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 06.06.2025: 70 478

Andel av saldo: 5 863

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2026)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er i hovedregel ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Dyreholder må akseptere brl. regler og det skal ikke være til sjenanse for de andre eierne av brl enhetene. Flere i brl. har hund/katt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 261 i Time kommune. Andelsnr. 17106 i Lyehagen

Borettslag med orgnr. 998335957

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/23/261:

20.05.1983 - Dokumentnr: 4370 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

20.05.1983 - Dokumentnr: 4392 - Erklæring/avtale

OPPARB. AV TRAFIKKAREAL

11.11.1982 - Dokumentnr: 9516 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1121 Gnr:23 Bnr:2

20.05.1983 - Dokumentnr: 990099 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 23, BNR. 262

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 08.10.2012

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.10.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via separert system. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til eiendommen. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan Bustadområde mellom Kvartsvegen, Skifervegen og Granittvegen, Plan 257 med tilhørende reguleringsbestemmelser, er gjeldende, med vedtaksdato 27.09.2005.

I følge informasjon fra kommunen er kommuneplan for Time Kommune - Trygg og framtidsretta for perioden 2018-2030 også gjeldende for eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

2 200 000 (Prisantydning)

568 502 (Andel av fellesgjeld)

2 768 502 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 778 065 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 785 965 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 788 765 (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 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anne Kristine Undheim

Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no
Tlf: 482 54 277

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.06.2025

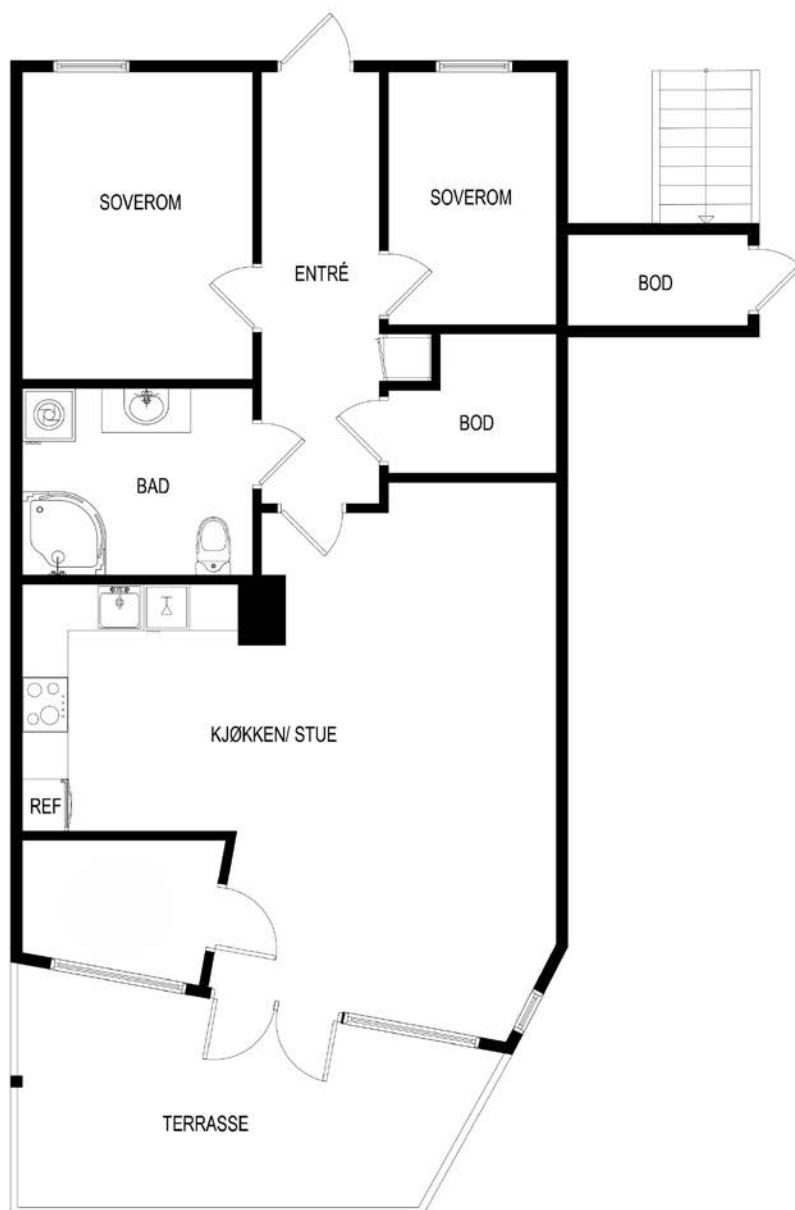
Velkommen til Glimmervegen 3

presentert av Anne Kristine Undheim v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Innhold

1. etasje: Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken, bad/vaskerom, kontor, bod/teknisk rom

Parkering i carport og utvendig sportsbod.



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

aktiv.

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

Velkommen inn!

Stue- og kjøkkenløsningen er utnyttet på en god- og arealeffektiv måte i forhold til plasseringen av kjøkkenet - som gir gode møbleringsmuligheter. God plass til både sofagruppe samt spisebord med plass til flere gjester.

Store vindusflater og ekstra takhøyde gir et lyst og innbydende uttrykk.

Fra stuen har en utgang til den sørvendte, solrike terrassen som også kan brukes på regnfulle dager

pga. overbygget fra andre etasje.





God plass til sofagruppe og
spisebord.







Åpen stue- og kjøkkenløsning



Kjøkkeninnredning med slette, hvite fronter med mørk benkeplate.







Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.



Soverom 2



Kontor



Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.



Badet er utstyrt med vegghengt wc, baderomsinnredning med servant og speilskap.

Bod/teknisk rom.

Badet har opplegg til
vaskemaskin.



Uteområdet

aktiv.





Fellestomt. Området er flott opparbeidet med parkeringsareal, grøntområde og lekeplasser.



Fast parkering i carport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250255	

Selger 1 navn
Olaug Ree

Gateadresse	
Glimmervegen 3	

Poststed	Postnr
LYE	4347

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250255

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, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Innfall av maur en sommer. Fjernet det med maurmiddel gift og har ikke hatt det siden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var når eg flytta inn i leiligheten, tok det opp med eiendomsmegler og kom ingen vei med det. Har brukt gift jevnlig så ser ikke noe særlig til dei. Dukker opp et par utløpet av året

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ventilasjon

Filer

[NELFO Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko.pdf](#)

[NELFO Samsvarserklæring.pdf](#)

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

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

Nei

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

Initialer selger: OR

2

Document reference: 1403250255

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250255

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: 1403250255

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olaug Ree	f263184e89ea92e270afd 51e3266cc9e3eae90cc	23.06.2025 14:10:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250255

- 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>

Glimmervegen 3 4347 LYE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2012

BRA: 78 m²

BRA-i: 74 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

8

TG-3

1

TG-IU

0

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/32562>

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 TG3

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av fukt

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner i dusjnisen. Undersøkelsen viser svelling og skade i våtromsplate. Ikke tilstrekkelig tilgang for hulltaking fra tilstøtende rom.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone ved uttak vaskemaskin, uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak fukt

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det må påregnes oppgradering av overflater i dusjsonen.

Utbedringskostnader fukt: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Tørkesprekker og stedvis noe slitt overflater rekkverk/terrassebord, behov for overflatebehandling.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, noe slitasje i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Skade i nedre del av terrasse dør forårsaket av husdyr.
- Terrassedør henger og tar i karm, behov for mindre justering.
- Mindre svelling i nedre del av ytterdør entre.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Svelling/avskalling i vindusforing på kontor, samt vindu og terrasse dør i stue. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Enkelte bobler i glass i vindu på soverom, ingen registrert følgeskade. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av hengsler og beslag anbefales.

Utskifting/oppgradering av ytterdører anbefales, dette ansvaras faller trolig inn under borettslagets ansvar.

Skadet foringer anbefales skiftet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate.

Stedvis noe brukslitasje/svelling i overflater, påregnelig normal ift.

Merknader:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin, kan med fordeler forsegle for å hindre videre skade.

-Noe ujevn skjøt av benkeplate.

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.

Komfyrvakt og waterguard er montert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert utover stedvis iring på kobberør og vannstokk i fordelerskap.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmer kontroll av tilslutning av vannstokk i fordelerskap.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling iht. dagens forskrift.

Oppsummering av overflater

Merknader:

- Registrert fukt i våtsone, kommentert under "oppsummering fukt"
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Soppdannelser i fuger omliggende slukrist, dette skyldes trolig vannansamling grunnet manglende lokalt fall.
- "Bom", manglende deking/heft av flislim under enkelte gulvfliser.
- Avskalling vegg flate overliggende vegg hengt toalett, ingen registrert fukt.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel, og eller montere vannsensor.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.

Synlig belegg under deler av klemring.

Ellers ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Fronter tilknyttet innredning behøver en mindre justering.

Misfarging og løs pakning tilknyttet dusjdør.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.
Kontorrom oppført i regi av eier senere tid.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat fra byggeåret.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.6.2025

Rapportdato
23.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lyehagen borettslag**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Andelseier: Olaug Ree**

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

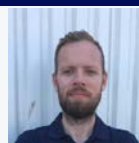
Opplysning gitt i egenerklæring:

"Innfall av maur en sommer. Fjernet det med maurmuddel gift og har ikke hatt det siden."

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert og vurdert.

Tidligere salgsoppgave/utarbeidet tilstandsrapport er ikke fremvist. Anbefales gjennomgått for kontrollmåling av areal og eventuelt videreføring/opplysning av relevant informasjon.

Stedvis noe begrenset tilkomst på befaringsdagen.

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 konferere 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: Glimmervegen 3, 4347 Lye

Kommunenr: 1121

Gårdsnr:

23

Bruksnr:

261

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

17106

Leilighetsnr:

Byggeår:

2012 - iht. eiendomsverdi

Boligtype:

Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Del av firemannsbolig/leilighet som er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Pulttak i antatt tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Fabrikkmalte vinduer og dører med isolerglass.

Leilighet fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal bruks slitasje.

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

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

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

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

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 bruksarealet (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	78	74	4	0	16
Totalt m²	78	74	4	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	74	70	4	Entre/gang, 2 soverom, kontor, stue/spisestue/kjøkken, bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	74	70	4		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent, mindre arealavvik kan forekomme.

Utvendig bod - 4,40 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad: -Svelling i nedre del av dørblad.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport utgjør 13 m².

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Kontor i stue oppført i senere tid, ikke byggemeldt.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Tørkesprekker og stedvis noe slitt overflater rekkverk/terrassebord, behov for overflatebehandling. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret, noe slitasje i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Skade i nedre del av terrasse dør forårsaket av husdyr.
- Terrassedør henger og tar i karm, behov for mindre justering.
- Mindre svelling i nedre del av ytterdør entre.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Svelling/avskalling i vindusforing på kontor, samt vindu og terrasse dør i stue. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Enkelte bobler i glass i vindu på soverom, ingen registrert følgeskade. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av hengsler og beslag anbefales.

Utskifting/oppgradering av ytterdører anbefales, dette ansvaret faller trolig inn under borettslagets ansvar.

Skadet foringer anbefales skiftet.



6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvdekke/vinyl kork) skiftet i 2022.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Toppdekket og overflater i bolig generelt med normal brukslitasje iht. alder. Stedvis noe bruksmerker, påregnelig normalt. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. -Gulvlister omliggende pipe gliper fra toppdekke. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på lokal planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.4 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-2
Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate. Stedvis noe brukslitasje/svelling i overflater, påregnelig normal ift. Merknader: -Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin, kan med fordeler forseglers for å hindre videre skade. -Noe ujevn skjøt av benkeplate. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenskiv 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. Komfyrvakt og waterguard er montert.	

Avtrekk

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Kontorrom oppført i regi av eier senere tid.	
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?	Ja
Brannslukningsapparat fra byggeåret.	

6.6 Avløpsrør

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

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør antatt fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.	
Merknad: -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 ivaretatt -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.7 Vannledninger



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

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert utover stedvis iring på kobberrør og vannstokk i fordeler skap.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmer kontroll av tilslutning av vannstokk i fordelserskap.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget fra byggeåret, samsvarserklæring fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) 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.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bod/teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv



Årstall

2012

Størrelse

200 liter



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
Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere fast tilkobling iht. dagens forskrift.	

6.10 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.	

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg.
 Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 45 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser at flis på gulv ble montert på eksisterende belegget i 2018.

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? Ja

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? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Merknader:

- Registrert fukt i våtsone, kommentert under "oppsummering fukt"
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Soppdannelser i fuger omliggende slukrist, dette skyldes trolig vannansamling grunnet manglende lokalt fall.
- "Bom", manglende deking/heft av flislim under enkelte gulvfliser.
- Avskalling vegg flate overliggende vegg hengt toalett, ingen registrert fukt.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
 Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
 Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
 Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel, og eller montere vannsensor.

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?	Ja
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 er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Synlig belegg under deler av klemring. Ellers ingen avvik registrert på synlig opplegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drengsøpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Fronter tilknyttet innredning behøver en mindre justering. Misfarging og løs pakning tilknyttet dusjdør.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt**TG-3**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner i dusjnisen. Undersøkelsen viser svelling og skade i våtromsplate. Ikke tilstrekkelig tilgang for hulltaking fra tilstøtende rom. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone ved uttak vaskemaskin, uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak fukt

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Det må påregnes oppgradering av overflater i dusjsonen.

Utbedringskostnader fukt**10 000 - 50 000****Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Innvendige dører**Beskrivelse**

Innvendige dører hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Dør til stue henger og behøver mindre justering.
- Stedvis avskalling i list/nedre del av dører, dette skyldes husdyr.
- Stedvis gjennomslag av kvist i karm.
- Svelling i nedre del av dørblad til våtrom.
- Sprekk i terskel til bod/teknisk rom.

6.13 Øvrig: Pipeløp**Beskrivelse**

Det er ikke montert ildsted i bolig, ingen registrert avvik på synlig pipeløp.
Feieluke er ikke kontrollert.

6.14 Øvrig: Teknisk rom



Beskrivelse

Belegg på gulv og malt vegg overflate.

Utstyr: Bereder, ventilasjons aggregat, sikringsskap, fordeler skap for vann, og stoppekran.

Mekanisk avtrekk.

6.15 Rom under terreng

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

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

E1



1. PLAN

REV. D	REV. 05.02.09	REV. VINDU OG TEKN. UTR.
REV. C	DATO: 26.01.09	JUST. TIL LIVSLØPSTID
REV. B	DATO: 22.05.08	JUST. RINGER INNVEDIG
REV. A	DATO: 13.05.08	JUST. RINGER INNVEDIG

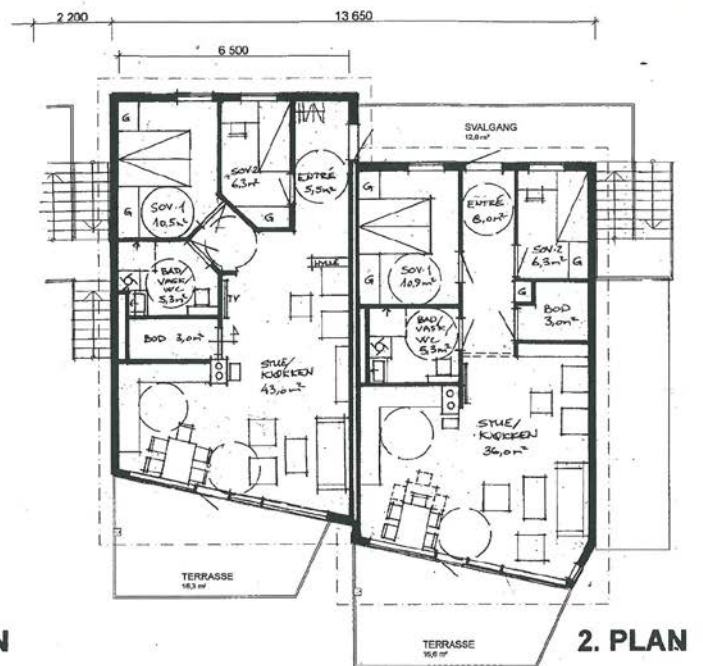
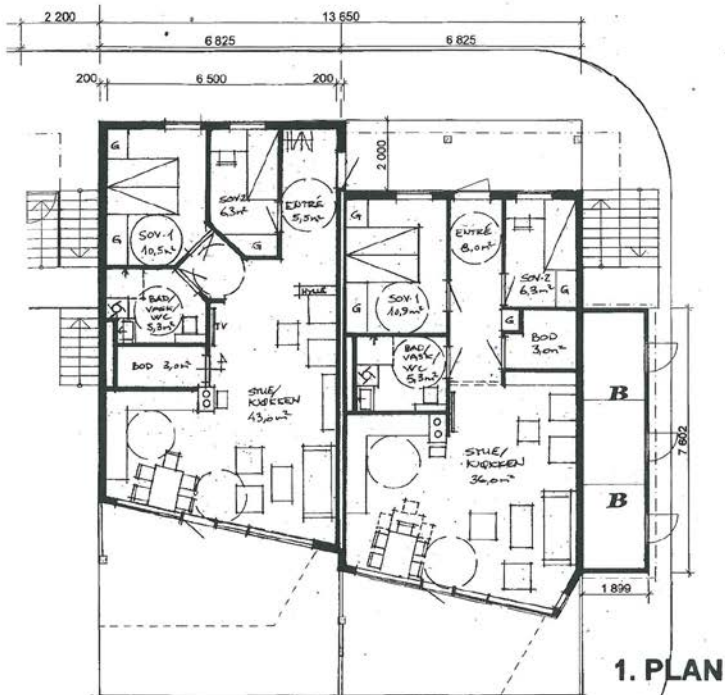
TILTAKSHAVER: LYERHAGEN BORETTLAS
BYGGEPLASS: Gnr. 23 Bnr. 261

**Arkitekt
kontoret**
SANDNES

TEL: 51 43 70 70 // Fax: 51 43 70 71
POSTADRESSE:
p.bok: 381, 4303 SANDNES
GSM: 4176 4 349 4311 SANDNES
e-post: arkitekt@arkitekt.no

Dato:	27.03.08	Tegnet av: G.V.
Målestokk:	1:200	
Tegn.nr:	A 101	Rev. i D

E2



REV. D	REV. 05.02.09	REV. VINDU OG TEKN. NR.
REV. C	DATO: 26.01.09	JUST. TIL LIVSLINJE (PSTAND) + VINDU
REV. B	DATO: 22.05.08	JUSTERINGER INNENDIG
REV. A	DATO: 13.05.08	JUSTERINGER INNENDIG

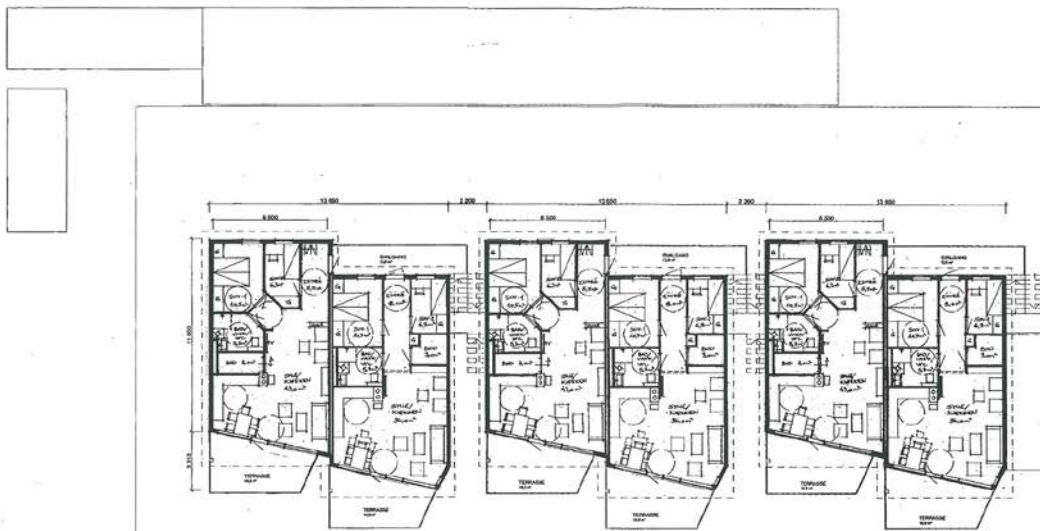
TILTAKSHAVER: LYEHAGEN BORETTSLAG
BYGGEPLASS: Gnr. 23 Bnr. 261

**Arkitekt
kontoret**
KONTOR

Tel: 51 63 70 70 // Fax: 51 63 70 72
POSTADRESSE:
P.O. BOX 381, 4300 SANDNES
GATELEVEN 4 3410 4315 SANDNES
e post: arkitekt@arkitekt.no

Dato:	27.03.08	Tegnet av: G.V.
Målestokk:	1:100	
Tegn. nr.:	A 103	REV.:
		D

E3



2. PLAN

REV. D	REV. 05.07.08	REV. VINDU OG TEKN. NR.
REV. C	DATO: 26.01.08	JUST. TIL LIVSLAPPEN + VINDU
REV. B	DATO: 22.05.08	JUSTINGER INNENDIG
REV. A	DATO: 13.05.08	JUSTINGER INNENDIG

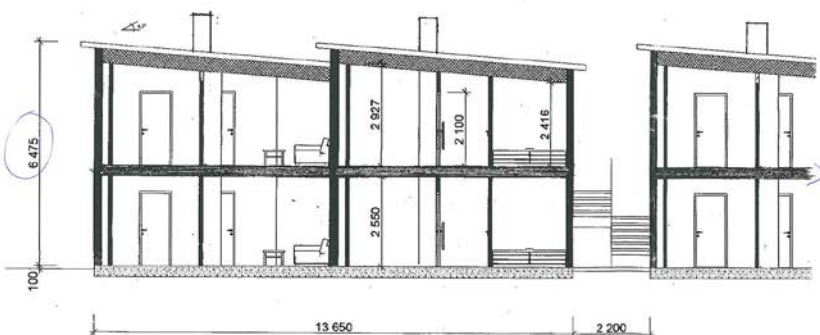
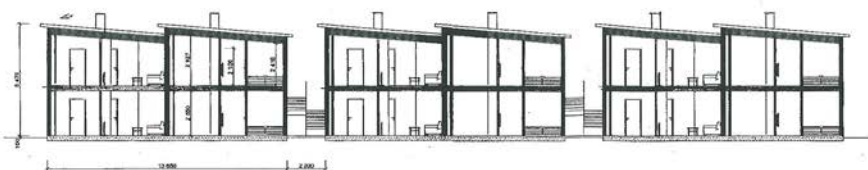
TILTAKSHAVER: LYEHAGEN BORETTSLAG
BYGGEPLASS: Gnr. 23 Bnr. 261

**Arkitekt
kontoret**
KONTOR FOR ARKITEKTER

Tel: 51 63 70 70 // Fax: 51 63 70 71
POSTADRESSE:
Postboks 381, 4301 SANDNES
GARLEVIN 4 3 og 4343 SANDNES
e post: arkitekt@k2i.no

DATO:	27.03.08	Tegnet av: G.V.
Målestokk:	1:200	
Tegn. nr.:	A 102	Rev. 1 D

EY



AREALUTREGNING BRA		
6 STK. LEILIGHETSTYPE A	= 73,9 m ² x 6	= 443,4 m ²
9 STK. LEILIGHETSTYPE B	= 73,1 m ² x 9	= 657,9 m ²
BRA TILSAMMEN		= 1099,3 m²
AREALUTREGNING BYA		
PR. BYGG BYA	= 158,8 m ² x 3	= 476,4 m ²
PR. BYGG BYA	= 205,5 m ² x 3	= 616,5 m ²
CARPORT BYA	= 180 m ²	
BODER BYA	= (6,1+24,0+14,4) x 4,5 m ²	= 144,0 m ²

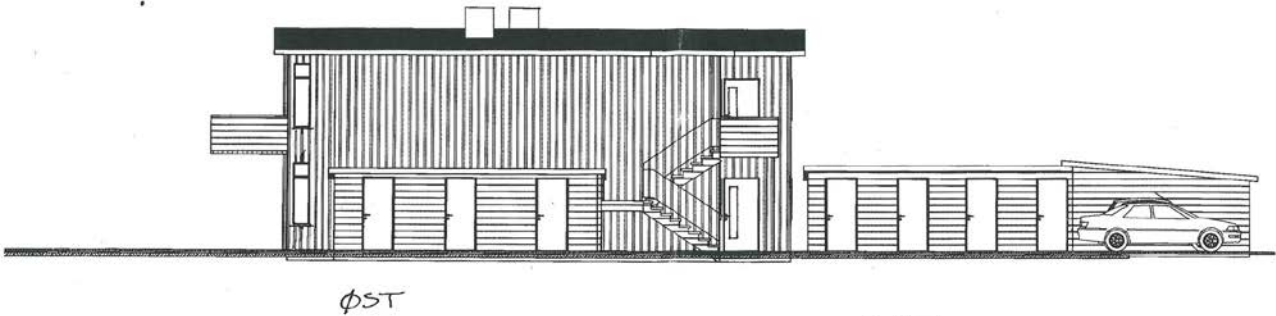
SNITT

REV. D	REV. 05.02.09	REV. VINDU OG TEKN. NR.
REV. C	DATO: 26.01.09	JUST. TIL LIVSLØPSTID + VINDU
REV. B	DATO: 22.05.08	JUSTERINGER INNENDIG
REV. A	DATO: 13.05.08	JUSTERINGER INNENDIG

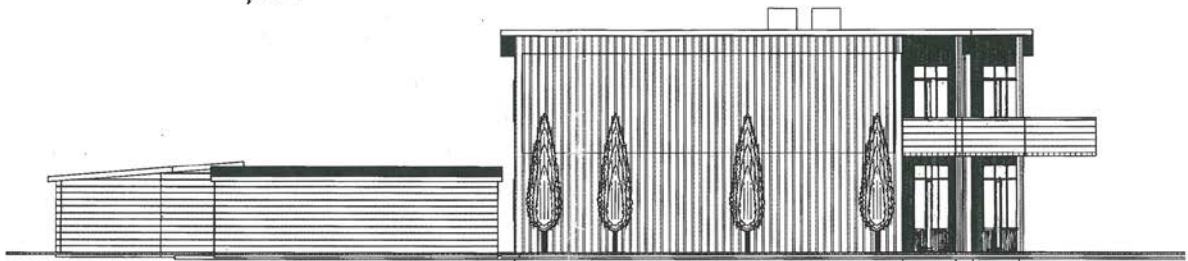
TILTAKSHAVER: LYEHAGEN BORETTSLAG
BYGGEPLASS: Gnr. 23 Bnr. 261

	Tlf: 51 63 70 70 // Fax: 51 63 70 71 POSTADRESSE: postboks 381, 4301 SANDNES GAMLEBYN 4 3-veg. 4115 SANDNES e-post: arkitekt@arkitekt.no	
	Dato:	27.03.08
	Målestokk:	1:100 / 1:200
	Tegn. nr.:	A 104
	Tegnet av:	G.V.
	Rev.:	D

ES



ØST



VEST

FASADER

REV. D	DATO: 06.02.09	REV. VINDU OG HEGN N.B.
REV. C	DATO: 26.01.09	JUST. TIL UTSYPPSTAND + VINDU
REV. B	DATO: 22.05.08	JUSTERINGER INNENDIG
REV. A	DATO: 13.05.08	JUSTERINGER INNENDIG

TILTAKSHAVER: LYEHAGEN BORETTSLAG
BYGGEPLASS: Gnr. 23 Bnr. 261



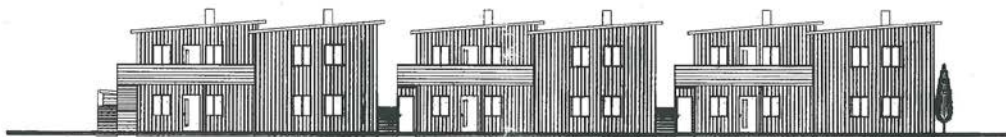
Tlf: 51 63 70 70 // Fax: 51 63 70 71
POSTADRESS:
p.boks 381, 4303 SANDNES
GLAMLEVINGA 3-eg. 4315 SANDNES
e post: arkitektkontoret@lye.no

Dato:	27.03.08	Tegnet av: G.V.
Målestokk:	1:100	
Tegn.nr:	A 106	Rev.: D

E6



SØR



NORD

FASADER

REV. D	REV. 06.02.09	REV. VINDU OG TEKN. NR.
REV. C	DATO: 26.01.09	JUST TIL UTSLEPSTID + VINDU
REV. B	DATO: 22.05.08	JUSTERINGER INNENDIG
REV. A	DATO: 13.05.08	JUSTERINGER INNENDIG

TILTAKSHAVER: LYEHAGEN BORETTSLAG
BYGGEPLASS: Gar. 23 Bnr. 261

	Dato: 27.03.08		Tegnet av: G.V.
	Målestokk: 1:200		Rev.: D
	Tegn. nr.: A105		



Dato: 08.10.2012
Arkiv: GBNR-23/261, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 11/779-19
Journalpostid.: 12/20987
Dykkar ref.:

Gann Tre A/S
Solaveien 95

4304 SANDNES

Gnr. 23 bnr. 261, Glimmervegen 1-17. Sandnes Boligbyggelag: Ferdigattest for 12 leilegheiter

Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 23.08.2012 og til godkjent byggeløyve i sak 385 datert 24.08.2011.

Det vert gitt ferdigattest for bustadhus på gnr. 23 bnr. 261, Glimmervegen 1-17

Gann Tre AS har som ansvarleg søkjar innsendt sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 20-1 i plan- og bygningslova.

For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum
leiar plan og forvaltning

Erling Aniksdal
saksbehandlar

Kopi til:

Sandnes Boligbyggelag, Storgt. 22, 4301 Sandnes
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur

Vedtekter

For Lyehagen borettslag org nr 998 335 957.

Tilknyttet
Bate boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 23.04.2012.
Vedtatt på ekstra ordinær generalforsamling den 22.06.2012.
Sist endret på generalforsamling 05.05.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Sjøppelanlegg: Lyehagen borettslag har felles søppelanlegg med Lye borettslag. Se egen avtale.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Lyehagen Borettslag.

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

Styret har besluttet at generalforsamling vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:

Den digitale generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter mandag 26.05 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 28.05 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 28.05 klokken 14.00 og avsluttes fredag 30.05 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Mandag 26.05.2025, kl. 09:00

Digitalt møte på min side (bate.no)

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 Dugnad i Lyehagen borettslag

6 Utbelysning

7 Valg

- 7.1 Valg av leder for 2 år
- 7.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Lyehagen Borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder Ellen Anette Malmin velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: Ubbo Busboom velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen når generalforsamlingen er avholdt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 50.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Dugnad i Lyehagen borettslag

Jeg foreslår at der blir innkaldt til en dugnad.

Der trengs at bli fejet og spylet grøn-alger og fjernet ukrudt fra felles-området.

/Niels O.

Forslag til vedtak: Styret innkalder til dugnad.

6. Utbelysning

Der må skiftes pærer i lamper som skal oplyse utområdene.

Der mangler pærer i flere av lampene :-(

/Niels O.

Forslag til vedtak: Styret innkjøper nye pærer, bestyrelsen monterer i lampene.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Forslag til vedtak: Eileen Lebius velges som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Ubbo Busboom og Magnus Nedrebø velges som styremedlemmer for 2 år.

7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Ingen kandidater til varamedlem.

Meld ditt kandidatur til styret i forkant av generalforsamlingen, eller under høringsperioden (mandag til onsdag).

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Eileen Lebius velges som delegert til Bate sin generalforsamling.

317 Lyehagen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		386 136	386 136	444 000
Innbetalt til felles lån - avdrag		683 482	727 171	0
Innbetalt til felles lån - renter		291 687	240 144	0
Lading el-bil		4 021	7 444	2 400
Sum Inntekter		1 365 327	1 360 895	446 400
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	57 050	45 640	57 050
Avskrivninger	5	4 625	9 250	0
Forretningsf��r��rhonorar		24 996	28 948	26 000
Tilleggstjenester forretningsf��r��r		19 031	11 044	17 045
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	9 250
Vaktmestertjenester		19 485	18 588	19 500
Drift og vedlikehold	3	95 507	189 485	97 600
TV og/eller internett		14 256	14 256	14 256
Forsikringer		46 339	42 356	54 000
Kommunale avgifter		44 400	39 600	53 300
Energi/strøm		20 456	11 202	15 000
Kontingent Boligbyggelag		3 600	3 600	3 600
Administrasjonskostnader		9 029	13 354	4 500
Sum kostnader		367 377	435 243	371 101
Driftsresultat		997 949	925 652	75 299
Finansielle poster				
Renteinntekter		8 640	10 317	5 000
Kundeutbytte		4 359	3 868	0
Rentekostnader		300 138	249 123	4 297
Netto finanskostnader		287 139	234 938	-703
Resultat	4	710 810	690 714	76 002

317 Lyehagen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	2 400 000	2 400 000
Bygninger	5	22 980 000	22 980 000
Andre driftsmidler	5	0	4 625
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		25 380 000	25 384 625
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 832	23 821
Forskuddsbetalte kostnader		53 664	47 787
Andre fordringer		7 229	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		190 140	285 287
Sum omløpsmidler		253 865	356 895
SUM EIENDELER		25 633 865	25 741 520

317 Lyehagen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital		5 663 401	4 952 591
Sum egenkapital	6	5 723 401	5 012 591
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	5 701 785	7 127 960
Pant- og gjeldsbrev lån	7	84 003	135 896
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	6 411 213	5 668 850
Borettsinnskudd		7 650 000	7 650 000
Sum langsiktig gjeld		19 847 001	20 582 706
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 305	0
Leverandørgjeld		55 292	111 039
Annen kortsiktig gjeld		2 867	35 184
Sum kortsiktig gjeld		63 464	146 223
Sum gjeld		19 910 465	20 728 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 633 865	25 741 520

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ellen Anette Malmin
Styreleder

Ubbo Busboom
Styremedlem

Eileen Lebius
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Andre poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for på langt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

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

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	50 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640
Sum personalkostnader	57 050	45 640

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	47 642	151 914
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	12 671	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 725	7 743
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	31 469	29 828
Sum	95 507	189 485

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	710 810	690 714
Avdrag på lån	-735 706	-776 840
Tilbakeføring av avskrivning	4 625	9 250
Endring disponible midler	-20 271	-76 876
Omløpsmidler	253 865	356 895
Kortsiktig gjeld	63 464	146 223
Disponible midler	190 401	210 672

Note 5 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	46 250	25 380 000
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 250	25 380 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 250	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	25 380 000
; rets avskrivninger :	4 625	0
Anskaffelses ³ r :	2019	2012
Antatt levetid i ³ r :	5	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	; rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	60 000	0	60 000
Egenkapital	5 663 401	710 810	4 952 591
Sum Egenkapital	5 723 401	710 810	5 012 591

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Husbanken
L ³ nenummer:	60308100947	135596468
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018	2012
Rentesats:	6.75 %	4.677 %
Betingelser:	iflg. renteendringsbrev 23.08.23	
Beregnet innfridd:	30.06.2026	30.09.2037
Opprinnelig l ³ nebeløp:	400 000	17 730 000
L ³ nesaldo 01.01:	135 896	7 127 960
Avdrag i perioden:	51 893	1 426 175
L ³ nesaldo 31.12:	84 003	5 701 785
Saldo 5 ³ r frem i tid:	0	3 852 120
Andelssaldo 01.01:	0	5 668 850
Innbetalt IN i perioden:	0	1 074 821
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	332 459
Andelssaldo 31.12:	0	6 411 213
Sum pantegjeld for l ³ n:	84 003	12 112 998

Av anleggets bokførte gjeld er kr 19 847 001 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 25 380 000.

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Lyehagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lyehagen Borettslag

Styreleder	Ellen Anette Malmin (sign.)	21.04.2025
Styremedlem	Ubbo Busboom (sign.)	16.04.2025
Styremedlem	Eileen Lebius (sign.)	16.04.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Lyehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: XMMNA-YGX3Y-6IQYN-9Z3HE-UOBLH-H4FCX



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XMMNA-YGX3Y-6IQYN-9Z3HE-UOBLH-H4FCX

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-22 14:32:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XMMNA-YGX3Y-6IQYN-9Z3HE-UOBLI-H4FCX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Lyehagen Borettslag

Lyehagen Borettslag ligger i Time kommune og består av 12 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 998335957.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Ellen Anette Malmin

Styremedlem, Eileen Lebius

Styremedlem, Ubbo Busboom

Varamedlem, Magnus Nedrebø

Styrets arbeid i perioden

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid: kontroll av tak

Styrets planer fremover

Vedlikehold: utskiftning av dårlige ytterdører

male rekkverk

Forsikringsavtale

Lyehagen Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 88361876.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lyehagen Borettslag mandag 26.05.2025 kl. 09:00 - Digitalt møte på min side (bate.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Ellen Anette Malmin ble valgt til møteleder. Møteleder var ansvarlig for at det ble ført protokoll.

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

Vedtak:

Ubbo Busboom ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 6 andelseiere som deltok i behandling av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 50.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Dugnad i Lyehagen borettslag

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 1
- Antall for: 4

Vedtak:

Styret innkaller til dugnad.

6. Utbelysning

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Styret kjøper inn nye pærer som monteres i lampene.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Eileen Lebius ble valgt til leder for 2 år.

7.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Ubbo Busboom og Magnus Nedrebø ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

7.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Ingen kandidater meldte seg.

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlem.

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Eileen Lebius ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Eileen Lebius valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Ubbo Busboom valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Magnus Nedrebø valgt for 2 år i 2025

Protokoll for Lyehagen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Ellen Anette Malmin (sign.)
Ubbo Busboom (sign.)

02.06.2025
04.06.2025

Nabolagsprofil

Glimmervegen 3 - Nabolaget Kvernfallvegen/Lye skule - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lye skule Linje 50	2 min 0.1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	9 min 6.1 km
Stavanger Sola	37 min

Skoler

Lye skule (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	4 min 0.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 6.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	15 min 12.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

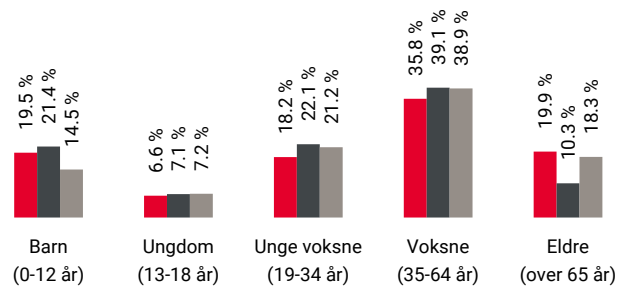
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvernfallvegen/Lye skule	909	364
Lyefjell	2 304	896
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	2 min 0.1 km
Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Lye Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Kiwi Rosseland PostNord	7 min 5.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



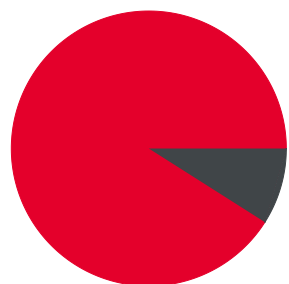
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Lyehallen	3 min 🚶
Aktivitetshall	0.2 km
⚽ Lye idrettsanlegg	3 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.3 km
🚴 Club Athletic	8 min 🚗
🚴 EVO Bryne	8 min 🚗

Boligmasse



■ 91% enebolig
■ 9% annet

Varer/Tjenester



Blå på Bryne

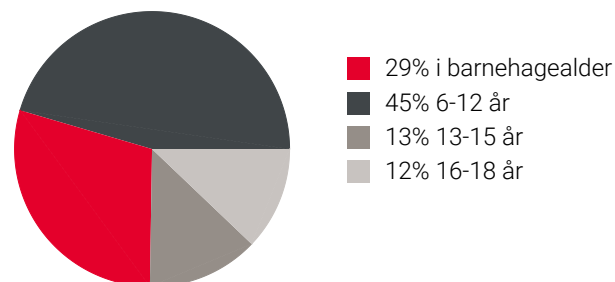
10 min 🚗



Apotek 1 Viben

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



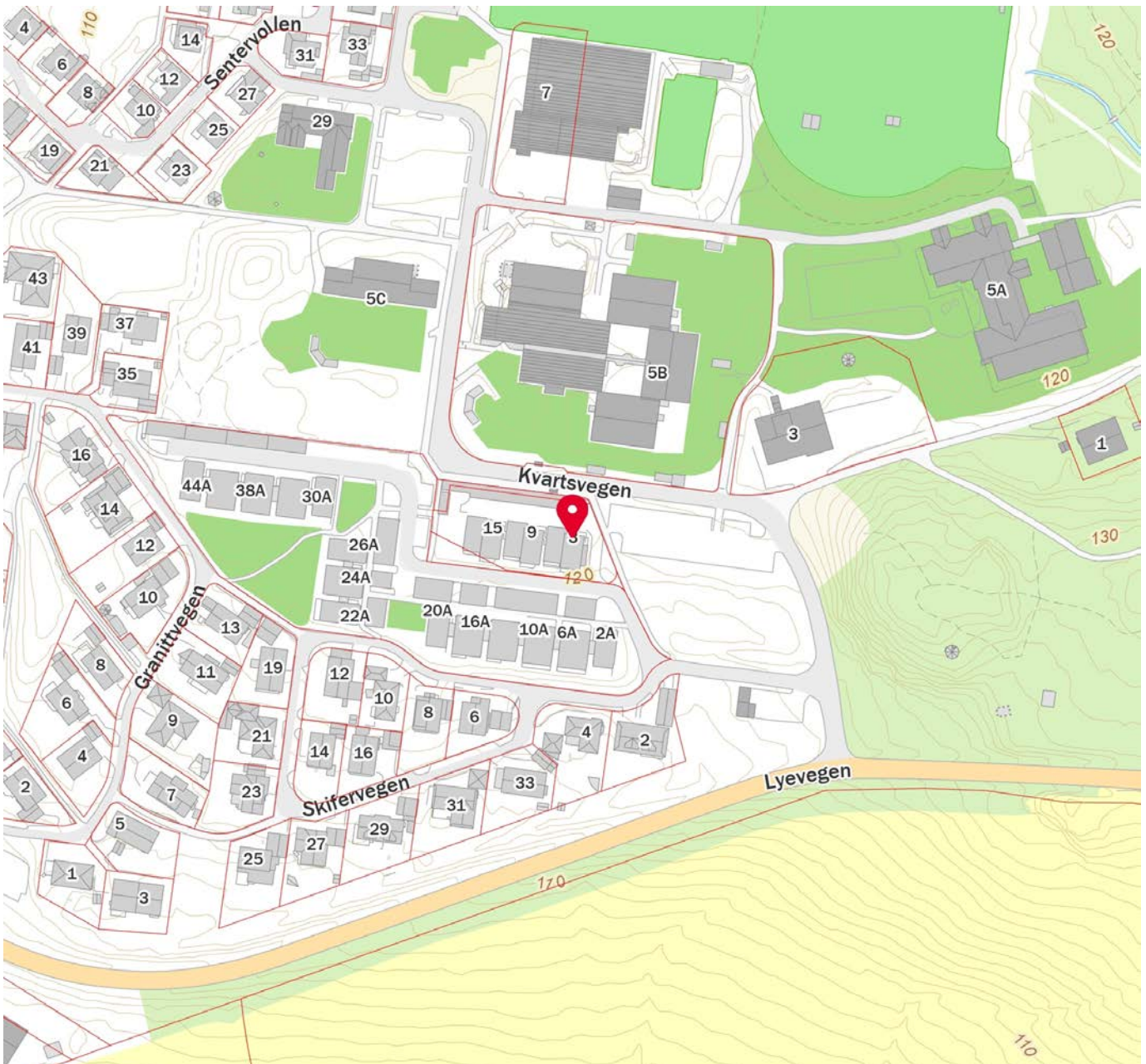
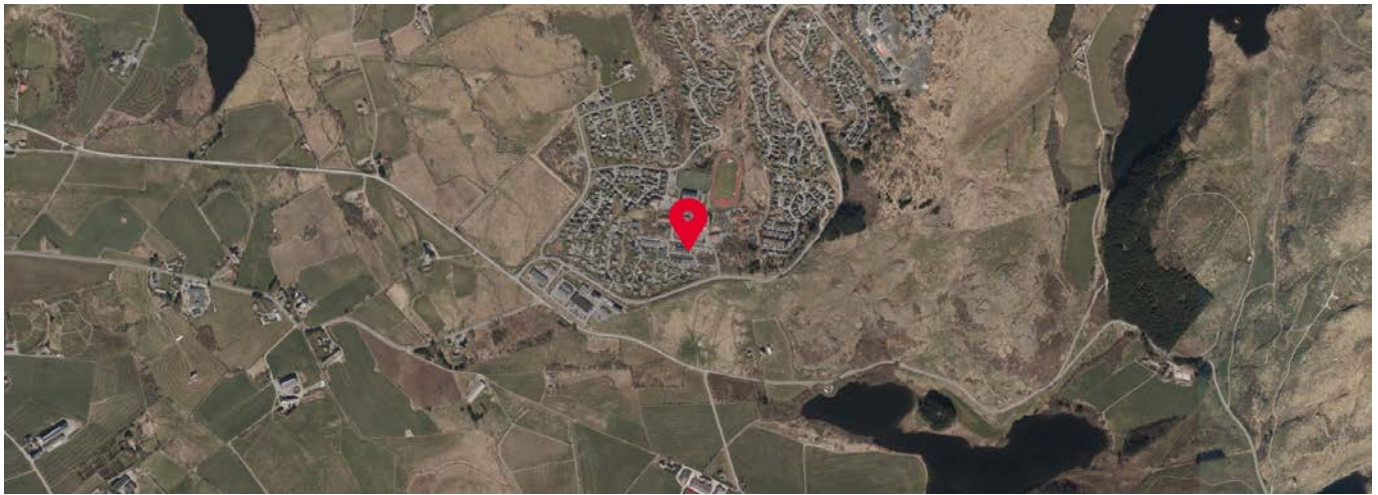
0%

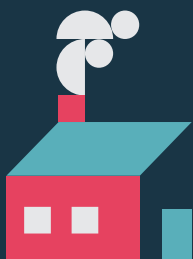
43%

■ Kvernfallvegen/Lye skule
■ Lyefjell
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Glimmervegen 3
4347 LYE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim

Telefon: 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@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