



aktiv.

Bysteinveien 12C, 4331 ÅLGÅRD

**Lækker 3-roms selveierleilighet
Balkong med gode solforhold
Parkering i delvis åpen garasje
Attraktiv beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Joakim Vestrum Karlsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 73/78 kvm
Tomtstr.: 6201.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 729
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1403250151

En lekker 3-roms selveierleilighet i populære Solås på Ålgård

Vi har gleden av å presentere en lekker selveierleilighet i Bysteinveien 12C, beliggende i attraktivt boligområde i Solås på Ålgård.

Leiligheten i toppetasjen med vestvendt balkong og gode solforhold.

Boligen inneholder:

2.etg: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod. Utvendig bod i byggets underetasje.

Parkering i underetasjen i delvis åpen garasje. Gjesteparkering på oppsiden av bygget.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Vestvendt balkong
- Mulighet for elbil lader

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Budskjema	133

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 73 m² | BRA - e: 5 m² | BRA totalt: 78 m² | TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-e: 5 m² Bod i parkeringsanlegg
2. etasje - BRA-i: 73 m² Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje - 8 m² Balkong

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 6201.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Boligen ligger i Solås, et populært og nyere boligområde på Ålgård. Her har du gangavstand til skoler, barnehager, treningssenter og fantastisk turterreng.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 og Kiwi Ålgård. Dersom man ønsker et større servicetilbud ligger Amfi Ålgård også i gangavstand fra boligen. AMFI Ålgård ligger ved innfartsåren til Ålgård sentrum med Norwegian Outlet som nabo. AMFI og Norwegian Outlet byr på flere butikker og spisesteder.

Gjesdal IL har idrettsanlegg med flere fasiliteter. Klubben kan tilby bl.a. fotball, håndball, svømming, turn osv. Gjesdal kan også tilby flere treningsstudioer, bl.a. Norfit 24/7 og Ålgård sports and Wellness Center AS.

I Gjesdal er det merket 4 nærturer i området rundt Ålgård. Turene går innom blant annet deler av Ålgård sentrum, ny og gammel bebyggelse og flotte naturområder.

Kort og enkel tilkomst til E39 som tar deg rask med bil både til Sandnes, Forus og Stavanger.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig, rekkehus og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2005.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av betong.

Saltak konstruksjon i tre, utvendig tekket med betongtakstein.

Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt brann/lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet.

Leilighet er i god stand og uten påvist direkte skader.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en lekker selveierleilighet i Bysteinveien 12C, beliggende i attraktivt boligområde i Solås på Ålgård.

Leiligheten i toppetasjen med vestvendt balkong og gode solforhold.

Boligen inneholder:

2.etg: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod. Utvendig bod i byggets underetasje.

Parkering i underetasjen i delvis åpen garasje. Gjesteparkering på oppsiden av bygget.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Vestvendt balkong
- Mulighet for elbil lader

Husk påmelding!

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre (Takstol)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilkomsten til loftet er begrenset. Det er ikke etablert permanent adkomst i form av stige/trapp, og det er ikke lagt gulv på loftet.

Inspeksjonen er derfor kun utført fra lukeåpning med bruk av lys, uten mulighet for å bevege seg inn i loftsrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Begrenset inspeksjon gjør at konstruksjonen ikke kan vurderes fullt ut.

Skjulte feil/skader som f.eks. fuktskader, lekkasjer eller mangler ved isolasjon og lufting kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst (stige/trapp) og legge gangbane/gulv på loftet for å muliggjøre trygg ferdsel og fremtidig kontroll. Ved mistanke om avvik bør det foretas en grundigere undersøkelse etter at tilkomst er etablert.

Tilstandsgrad: TG 2 (mangler ved tilkomst og inspeksjonsmulighet).

Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 19 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Enkelte vinduer har symptomer på begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig.
Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

INNVENDIG

2 ETASJE - BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2005 og plassert i bod.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB.

Imidlertid er alder på en VVB en god indikator.

Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt ut fra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som har fått TG3:

Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox. Abonnement for tv og internett betales utenom månedlige felleskostnader.

Parkering

Delvis åpen garasje under husene.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Se i vedtekter under punkt 5.1 & 5.2 for seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt.

Pliktig medlemskap i velforening.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løseøreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løseøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan fravike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Varme i gulv på bad, ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

E / Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter 2025

Kr 19 486

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær 2023

Kr 756 796

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 3 027 183

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 1 000

Velforening

Velforeningen Sveeberget Nord

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/32

Felleskostnader inkluderer

Kr 2 000,- pr. måned inkluderer:

- Vedlikehold
- Styre-, forretningsfører- og revisjonshonorar
- Drift og vedlikehold
- Renovering
- Forsikring bygg
- Strøm fellesareal
- Administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Sameiet

Sameienavn / Organisasjonsnummer

Boligsameiet Bysteinveien / 989 995 820

Om sameiet

- Sameiet består av 32 boligseksjoner.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Sameiet har delvis parkering i åpen garasje under husene. Dette gjelder for Bysteinveien 10-12-14-19 og 21.
- Tre av husene har parkering i carport ved gjesteparkeringen. Dette gjelder Bysteinveien 13-15 og 17.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox, TV Start. Kontakt selger for mer informasjon.
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- 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.

Styreleder: Laila Rabben

Telefon: Mob.: 95185180

E-post: sameiet.bysteinveien@gmail.com

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold forutsatt at de ikke ved overdreven støy, lukt eller avfall er til sjenanse for andre beboere. Se husordensregler punkt 5.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 729, seksjonsnummer 7 i Gjesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1122/7/729/7:

18.11.2003 - Dokumentnr: 11432 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2003 - Dokumentnr: 11432 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2003 - Dokumentnr: 11432 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 7. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 1/32. Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1-32.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 12.04.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:

Reguleringsplan 20020005 - Reguleringsplan for Sveeberget nord, Felt KB, Ikraftttredelse 22.10.2002.

Reguleringsplan 20000004 - Reguleringsplan for Sveeberget nord, Ikraftttredelse 27.11.2000.

Reguleringsplan 201601 - Reguleringsplan under bakken - E39 Ålgård - Hove, delstrekning Ålgård - Figgjo, Ikraftttredelse 17.06.2019.

Kommuneplan 202101 for Gjesdal Kommune - Boliger for perioden 2023-2035 også gjeldende for eiendommen, ikraftttredelse 18.09.2023.

KPHensynsonenavn - E39 Ålgård Hove

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (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 76 100

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.09.2025

Velkommen til Bysteinveien 12C

presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren



Boligen inneholder:
2.etg: Entré/gang, stue/kjøkken,
2 soverom, bad, og bod.

Utvendig bod i byggets underetasje.

Vestvendt balkong







Lyst og luftig

Stuen er romslig og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Flott kjøkken i hvit, klassisk utførelse, med stilren innredning. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr med stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



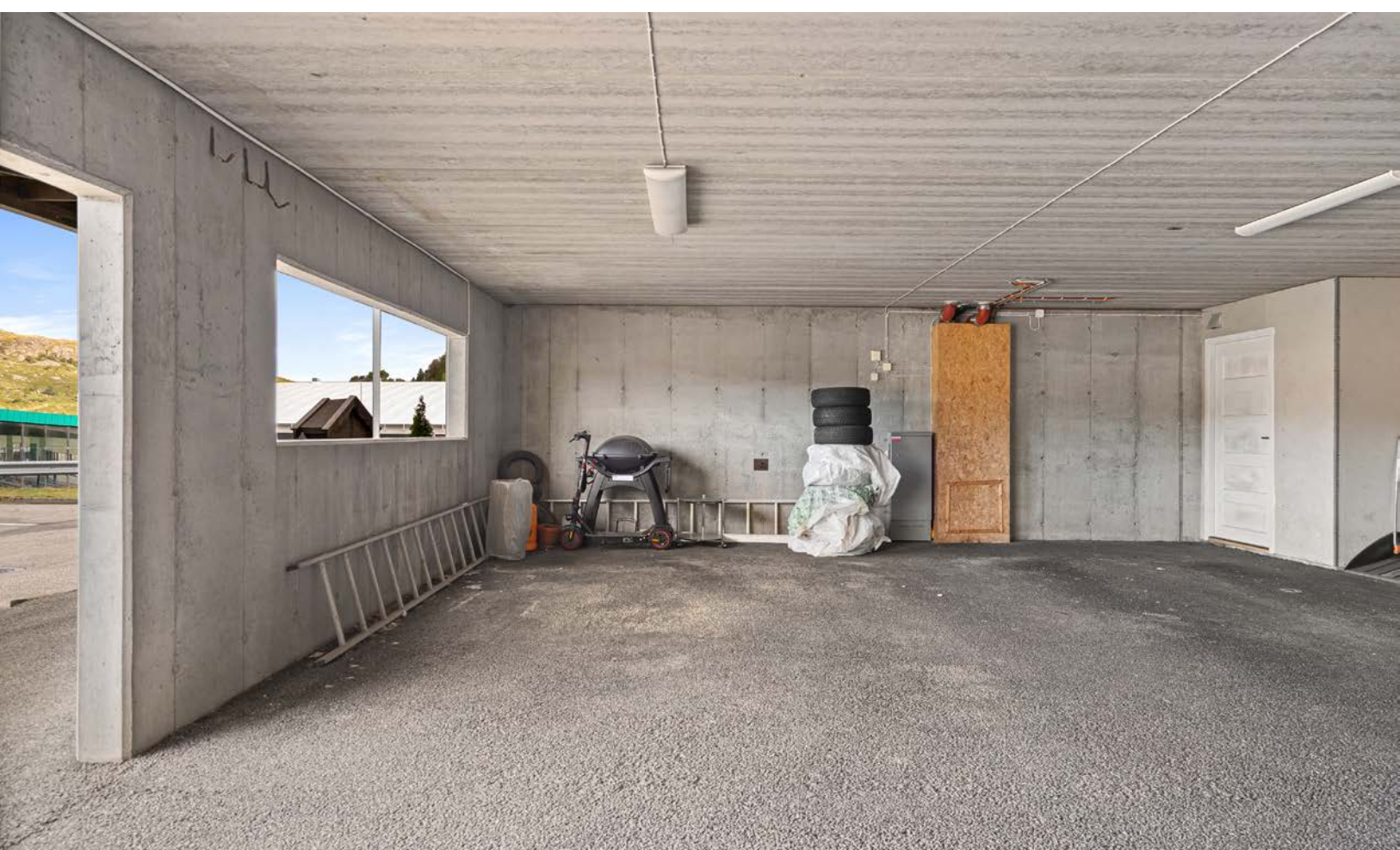


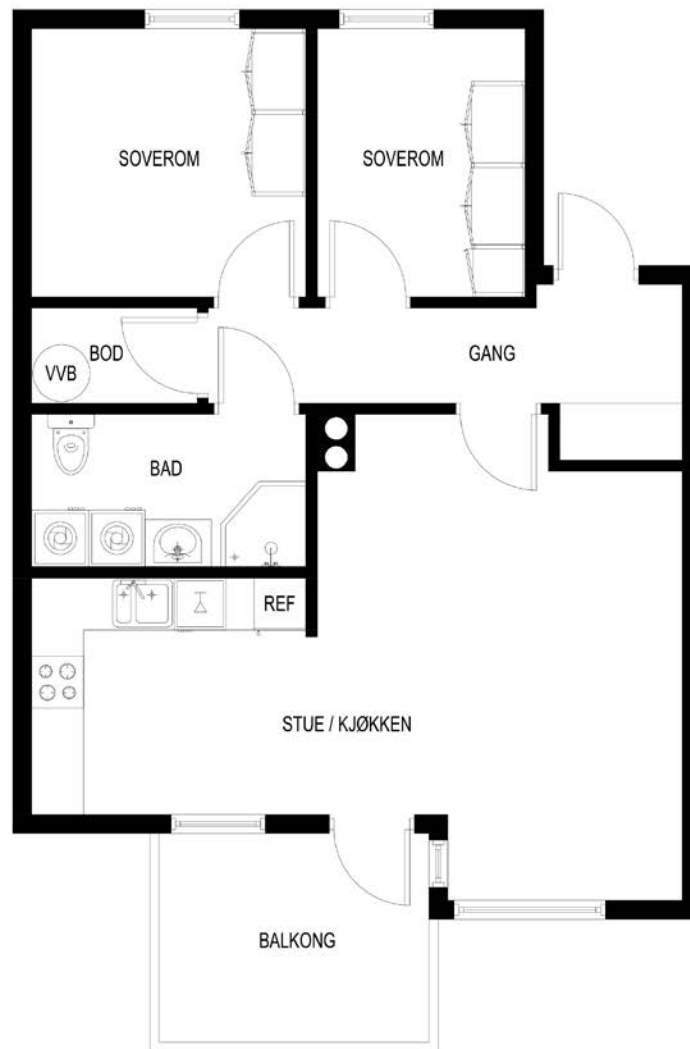












Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

Nabolagsprofil

Bysteinveien 12C - Nabolaget Solås/Rishagen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bysteinveien Linje 23, X39, N95	3 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	17 min 13.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 29 km
Stavanger Sola	29 min

Skoler

Solås skole (1-7 kl.) 483 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 343 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 14.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	18 min 14.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Ålgård	19 min
Extra Ålgård	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

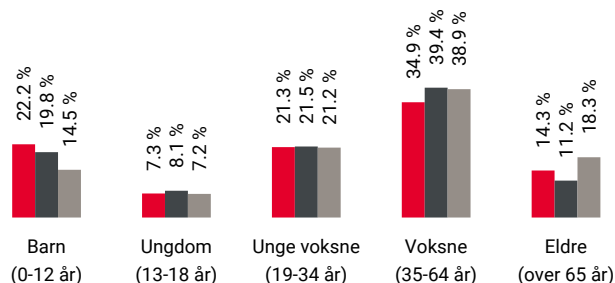
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kodlidalen barnehage (0-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Flassabekken barnehage (0-5 år) 112 barn	10 min 0.8 km
Solås barnehage (0-5 år) 42 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Ålgård PostNord	17 min 1.3 km
Kiwi Ålgård PostNord	18 min 1.4 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



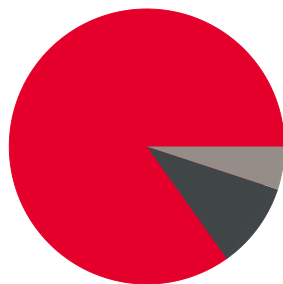
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Sveeberget nord nærmiljøanlegg Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽	Gjesdal idrettspark Fotball, friidrett	3 min 🚶 0.3 km
🚴	EVO Ålgård	23 min 🚶
🚴	Jazzercise Ålgård	5 min 🚗

Boligmasse



84% enebolig
10% rekkehus
5% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Norwegian Outlet

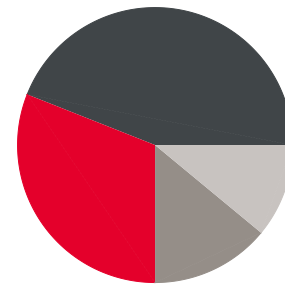
5 min 🚗



Gjesdal apotek

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



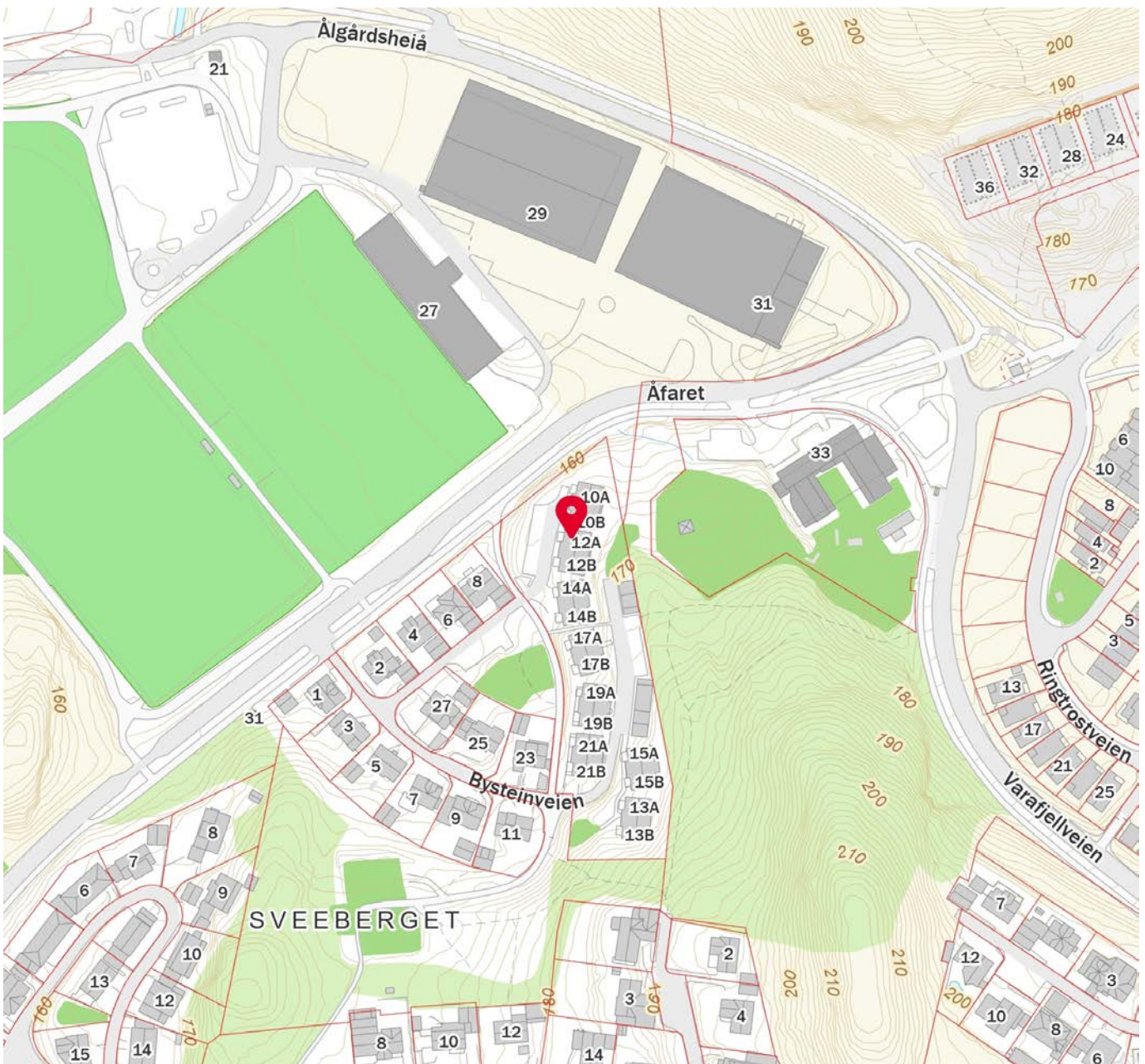
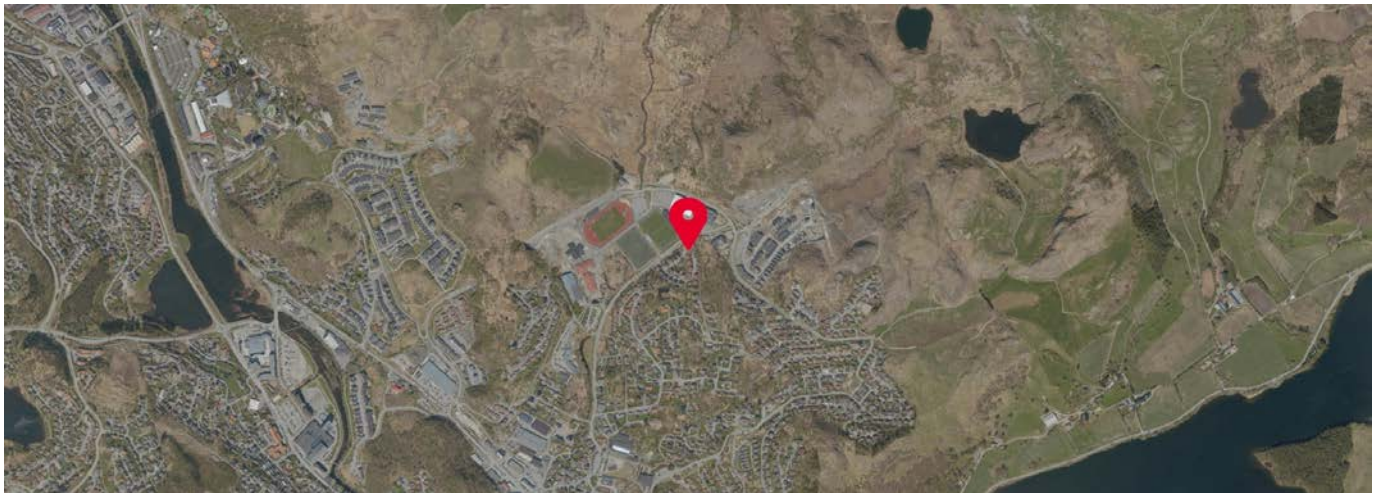
0%

43%

Solås/Rishagen
Ålgård/Figgjo
Norge

Sivilstand

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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250151	

Selger 1 navn
Joakim Vestrum Karlsen

Gateadresse	
Bysteinveien 12C	

Poststed	Postnr
ÅLGÅRD	4331

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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: 1403250151

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1403250151

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: 1403250151

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Karlsen	c238350c40ecc982874b1 45a8107270ff88a06b8	14.08.2025 12:38:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250151

- 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>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bysteinveien 12 C, 4331 ÅLGÅRD
 GJESDAL kommune
 # gnr. 7, bnr. 729, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 19998-2493

Referansenummer: FQ4487

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2005.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av betong.

Saltak konstruksjon i tre, utvendig tekket med betongtakstein.

Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt brann/lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet.

Leilighet er i god stand og uten påvist direkte skader.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Leiligheten er en del av et sameie.

Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

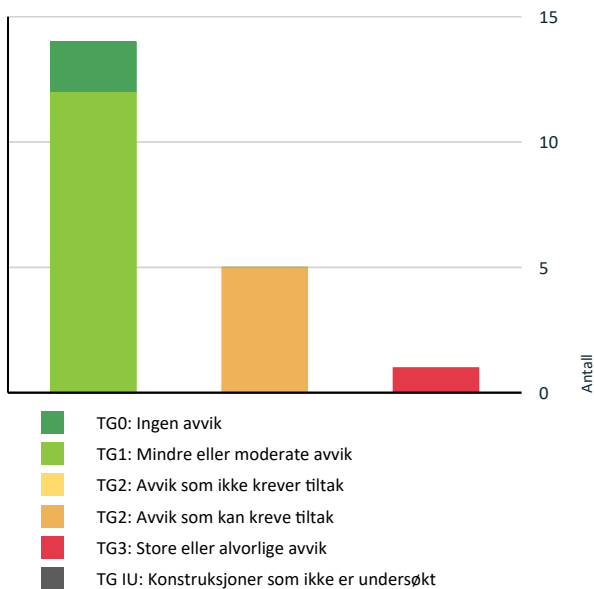
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

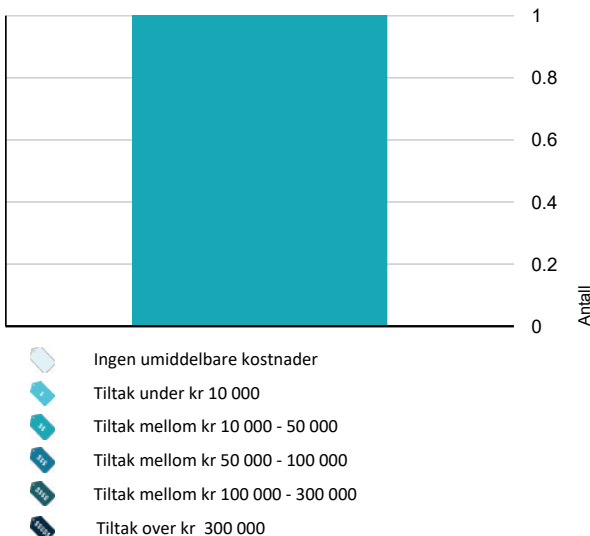
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2005). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1997.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Tilkomsten til loftet er begrenset. Det er ikke etablert permanent adkomst i form av stige/trapp, og det er ikke lagt gulv på loftet. Inspeksjonen er derfor kun utført fra lukeåpning med bruk av lys, uten mulighet for å bevege seg inn i loftsrommet.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 19 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk. Enkelte vinduer har symptomer på begynnende råteskader.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre (Takstol)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilkomsten til loftet er begrenset. Det er ikke etablert permanent adkomst i form av stige/trapp, og det er ikke lagt gulv på loftet. Inspeksjonen er derfor kun utført fra lukeåpning med bruk av lys, uten mulighet for å bevege seg inn i loftsrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Begrenset inspeksjon gjør at konstruksjonen ikke kan vurderes fullt ut. Skjulte feil/skader som f.eks. fuktskader, lekkasjer eller mangler ved isolasjon og lufting kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig adkomst (stige/trapp) og legge gangbane/gulv på loftet for å muliggjøre trygg ferdsel og fremtidig kontroll. Ved mistanke om avvik bør det foretas en grundigere undersøkelse etter at tilkomst er etablert.

Tilstandsgrad: TG 2 (mangler ved tilkomst og inspeksjonsmulighet).



Luke til Loft

TG 2 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 19 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk. Enkelte vinduer har symptomer på begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.



Vinduer med slitasje og symptomer med råteskader

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

TG 3 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskade på balkongdør

TG 1 Terrasse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Etasjeskille

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinylbelegg på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på vinylbelegg.
Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinylbelegg er tilsatt sluk og klemmet med klemring.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med vinyl belegg og malt tak.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Lokalt fall i dusj sone.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2005 og plassert i bod.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt ut fra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



El skap

TO 0 Branntekniske forhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

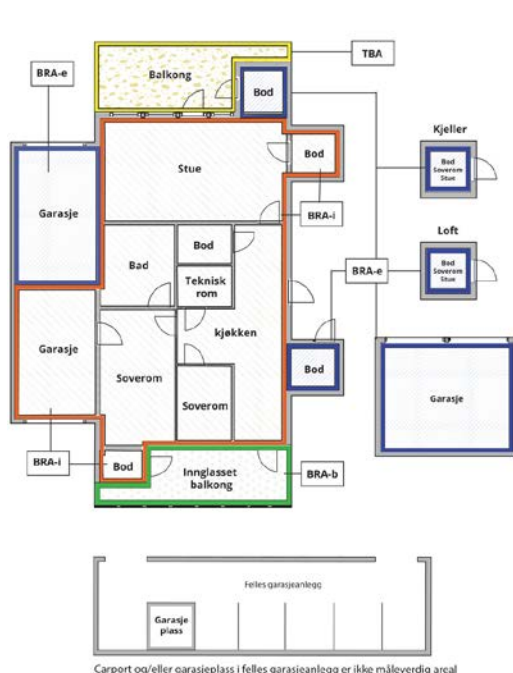
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	73			73	8
Parkerings anlegg		5		5	
SUM	73	5			8
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Entré/gang, Bod		
Parkerings anlegg		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eieres egenerklæringsskjema

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Joakim Vestrum Karlsen	Kunde
	Joakim Vestrum Karlsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	729		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bysteinveien 12 C							
Hjemmelshaver Karlsen Joakim Vestrum							

Siste hjemmelsovergang

År
2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2025	Mottatt 21.08.2025	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.04.2005	Mottatt 21.08.2025	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	25.01.2003	Mottatt 21.08.2025	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	27.08.2025	
3	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FQ4487>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 19.08.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Bysteinveien	V³ r ref.:	1331/7
Bysteinveien 12 C	Type:	Eierseksjonssameie
4330 i LGi RD	Eiere:	J oakim Vestrum Karlsen
Organisasjonsnr: 989 995 820	Seksjonsnr:	7

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 000

Felleskostnader: Vedlikehold og el-bil 391

Felleskostnader 1 510

Tilleggsytelser: TV 99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourn. Andel f.gj. (l³ n): 0 Gjeld siste ³ rsoppg.: 0

Klient ajourn. l³ n: Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Laila Rabben

Adresse: Bysteinveien 14 B

Postnr/-sted: 4330 i LGi RD

Telefon: Mob.: 95185180

E-post: sameiet.bysteinveien@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.08.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Gjeld: 0 Andre inntekter: 578

Annen formue: 23 097 Utgifter: 0

7: P³lydende

P³ lydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 7 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2003

G³ rds/bruksnr: 7/729 - seksjon:7

Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP562508

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:

Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

Parkeringsstype: Parkeringsplass ()

Systeml³ s: Nei

Antall rom: 0

Husdyrhold: J a

Oppr. antall rom: 0

Livsl³p standard: Nei

Kategori: Kategori 2

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 19.08.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Bysteinveien	V³ r ref.:	1331/7
Bysteinveien 12 C	Type:	Eierseksjonssameie
4330 i LGj RD	Eiere:	Joakim Vestrum Karlsen
Organisasjonsnr: 989 995 820		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 32 boligseksjoner.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Sameiet har delvis parkering i 3 pen garasje under husene. Dette gjelder for Bysteinveien 10-12-14-19 og 21.
- Tre av husene har parkering i carport ved gjesteparkeringen. Dette gjelder Bysteinveien 13-15 og 17.
- Det er mulighet for lading av el-bil i sameiet.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har selvstendig ansvar for sameiets forpliktelser.
- 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.

Husordensregler

for

Boligsameiet Bysteinveien

Som omfatter

Bysteinveien 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 21

Vedtatt på ekstraordinært Årsmøte 07 / 05 -2012

1. Formål

Husordensreglene er ment å skulle regulere forhold som angår fellesområdene i Boligsameiet Bysteinveien, dvs. adkomstveier, trappehus, parkeringsarealer og beplantede områder, og felles interesser for alle seksjonseiere. Det forutsettes at alle seksjonseiere har mottatt Boligsameiets vedtekter og har satt seg inn i disse.

2. Renhold

- a. Veien og gangstiene er offentlige og ryddes av kommunen. Sameiets medlemmer er ansvarlige for å rydde parkeringsplasser, gangstier inn til husene samt utvendige trapper for snø og is.
- b. Hvert hus har en svart søppelcontainer for restavfall med tilhørende grønn container for papir, brun container for organisk avfall og blå container for glass og metall. Kommunen utleverer også gratis bioposer for matavfall og store plastposer for plastavfall som kan leveres en gang i måneden. Ekstra containere koster kr. 13.600 pr.år som fordeles på 32 eiere. Huseierne oppfordres til å sortere avfallet slik at det ikke blir nødvendig med flere søppelcontainere. Containere som er tatt inn i garasjen og ikke blir satt ut i tide til tømning, vil bli belastet det enkelte hus ved ekstra tømning.
- c. Eierne i hvert enkelt hus er ansvarlige for å holde det rent og ryddig i og rundt huset. Lyspærer i fellesrom (trappeoppgang og garasjer) skal skiftes så snart som mulig. Nye lyspærer kan kjøpes hos Coop Byggmix etter innhenting av rekvisisjon fra Styret og skrives på Boligsameiet Bysteinveien. Trappeoppgangen skal vaskes med jevne mellomrom, boss og rusk rundt huset samt ugress i bedene skal fjernes. Batteri i røykvarsler skal skiftes 1.desember hvert år. Batterier fåes hos Styret.
- d. Styret vil arrangere en dugnadshelg hver vår. Da vil det bli satt ut en container på øvre parkeringsplass for deponering av gjenstander som ikke hører hjemme i restavfallet.

- e. Det legges en "dugnadsavgift" på kr. 50 på den månedlige innbetalingen. De seksjonseiere som personlig eller ved stedfortreder deltar i dugnadsarbeidet vil få refundert det årlige beløpet (kr. 600).
- f. Ved større dugnadsjobber, som f.eks. beising av husene, vil Styret pålegge huseiere som ikke deltar på dugnaden, å betale en viss sum for leie av ekstern arbeidskraft for å gjøre jobben. Summen fastsettes av styret i hvert enkelt tilfelle avhengig av type dugnad som skal utføres.

3. Garasjer/Parkeringsplasser

- a. Garasjene skal holdes rene og ikke fylles opp av møbler etc. Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, båter, avskiltede biler etc. i garasjene eller på gjesteparkeringsplassene uten etter godkjenning fra Styret.

4. Nattero

- a. Hamring og saging og lignende må ikke forekomme før kl. 8 og etter kl. 20.
- b. Det skal være rolig etter kl. 23. Vis hensyn ved å varsle naboene dersom festen forventes å vare ut over dette tidspunkt.

5. Kjæledyr

- a. Det er tillatt med kjæledyr forutsatt at de ikke ved overdreven støy, lukt eller avfall er til sjenanse for andre beboere.
- b. Ekskrementer fra kjæledyr skal fjernes fra boligsameiets område. Det er ikke tillatt å slippe hunder løs på fellesområdet.

6. Bygningenes eksteriør

- a. Endringer av bygningenes eksteriør kan ikke utføres uten etter søknad til Styret og vedtak på Årsmøtet. Dette omfatter også oppsetting av f.eks. parabol og varmepumpe. Fasadeendringer må i mange tilfeller også godkjennes av Gjesdal Kommune.
Så langt er følgende endringer blitt godkjent av Styret, men er ikke vedtatt på Årsmøtet:
Altangelenderet kan tettes og beises i samme farge som gelenderet, men det kan ikke settes opp noen form for levegg.

7. Styremøter

- a. Referat fra Styremøter sendes alle seksjonseiere.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Bysteinveien onsdag 02.04.2025 kl. 20:00 - Ålgård FK.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Siv Tone Meling ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Laila Rabben ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 10 seksjonseiere og 8 godkjente fullmakter representert. Totalt 18 stemmeberettigede. Dessuten møtte Siv Tone Meling fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 48 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Energimerkekrav

Sak meldt av eier.

Energimerkekrav EU

Energimerke krav nærmer seg . Går det slik som det ser ut til å gjøre, vil alle boliger ende opp med energimerke C og nå ligger vi på G. Noen justeringer som er mulig å starte med, er å ta etterisolering i tak og yttervegger, samt bytte ut alle halogenlys til led belysning (som vi fikk tilbud på skifte av lys i gangene til rett over 30 000 ,-)

Vedtak:

Årsmøtet ønsker at styret ser på hva som må gjøres for å møte fremtidige krav. Lamper som ikke virker som de skal byttes.

6. Brannsikkerhet for beboere

Sak meldt av eier.

Brannstiger for de som har soverommene sine høyden.

Vedtak:

Årsmøtet påla styret å gå gjennom rutiner for brannsikring. De som ikke har brannstige skal få dette. Stiger som er kjøpt av sameiet skal følge boligen ved eventuelt salg.

7. Oppdatering ordensregler/vedtekter

Vedtak:

Følgende endringer er vedtatt av årsmøtet (kursiv tekst)

Vedtektsendring:

3-3 Ordensregler: Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. *Utekatter er derimot ikke tillatt.*

Sameiets Husordensregler:

5. Kjæledyr.

a) Det er tillatt med kjæledyr forutsatt at de ikke ved overdreven støy, lukt eller avfall er til sjenanse for andre beboere. *Unntak: Det er ikke lov å ha katt som slippes ut uten tilsyn. Gjelder alle døgnets tider. Ren inne katt er tillatt.*

Endringene er vedtatt med 13 stemmer for og 5 stemmer mot

8. Sprinkelvegg

Sak meldt av eier

Ønsker å sette opp en enkel sprinkel vegg på terrassen den skal bare dekke et stykke ovenfra til øvre kant på uttrekksvegg' som jeg allerde har.

Forslag til løsning:

Sprinklene vil gå fra søylen og festes i veggen på andre siden tvers over. Sprinkel-veggen skal ikke dekke hele åpningen- men bare åpningen ned til uttrekksveggen. Se foto av uttrekksvegg' målet fra taket ned til veggen er ca. 66.cm.

Vi vil sørge for at sprinklene er etisk pene og samme farge som huset.

Om forklaringen er vanskelig å forstå- er dere velkomne på en enkel befarig.

Årsak: Beboer i 19B bruker all sin fritid med å stå og glane i denne åpningen, det krenker mitt privatliv og føles trakkaserende og har pågått i flere år, spesielt hele vår og sommersesongen.

Vedtak:

Årsmøtet var enige om at eier av seksjon 14 kan sette opp sprinkel-vegg som beskrevet. Eier må undersøke om dette er søknadspliktig til kommunen og sørge for eventuell søknad. Eier er ansvarlig for kostnader i forbindelse med søknad og oppsett, og skal sørge for vedlikehold av vegg.

Enstemmig vedtatt.

9. Valg**9.1 Valg av leder for 2 år****Vedtak:**

Laila Rabben ble valgt til leder for 2 år

9.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**Vedtak:**

Bernt Sigve Ravndal og Gerd Kirmse ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**Vedtak:**

Bjarne Aasen ble valgt til varamedlem for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité**Vedtak:**

Gøril Stokkeland utgjør boligselskapets valgkomité.

9.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Laila Rabben valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Bernt Sigve Ravndal valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Gerd Kirmse valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Monica Øxnevad valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Bjarne Aasen valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Ålgård 02.04.2025

Protokoll for Boligsameiet Bysteinveien

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Siv Tone Meling (sign.)

04.04.2025

Protokollvitne

Laila Rabben (sign.)

04.04.2025

Boligsameiet

Bysteinveien



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Boligsameiet Bysteinveien.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 02.04.2025, kl. 20:00

Ålgård FK

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 Energimerkekrav

6 Brannsikkerhet for beboere

7 Oppdatering ordensregler/vedtekter

8 Sprinkelvegg

9 Valg

- 9.1 Valg av leder for 2 år
- 9.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 9.4 Valg av valgkomité
- 9.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Boligsameiet Bysteinveien

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 35 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Energimerkekrav

Sak meldt av Eirik Barmen

Energimerkekrav EU

Energimerke krav nærmer seg . Går det slik som det ser ut til å gjøre, vil alle boliger ende opp med energimerke C og nå ligger vi på G. Noen justeringer som er mulig å starte med, er å ta etterisolering i tak og yttervegger, samt bytte ut alle halogenlys til led belysning (som vi fikk tilbud på skifte av lys i gangene til rett over 30 000 ,-)

6. Brannsikkerhet for beboere

Sak meldt av Eirik Barmen:

Brannstiger for de som har soverommene sine høyden.

7. Oppdatering ordensregler/vedtekter

Sak meldt av Vidia Wenche Oseland

Sameiet kan i følge Lov om eierseksjon av 16/6 -2017 § 28 Ordensregler og dyrehold; forby dyrehold for sameierne i vedtektene eller ordensreglene.

Ifølge vedtektene for Sameiet Bysteinveien fra 17/4- 2018, står det under 3-3 Ordensregler:

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

I Sameiets Husordensregler av 7/5-2012, sist revidert av styret 23/2- 2018 står det under punkt 5a) at det er tillatt med kjæledyr forutsatt at de ikke ved overdreven støy, lukt eller avfall er til sjenanse for andre beboere.

Kattehold er til stor ulempe for mange av oss Sameiere, og kan derfor ikke lenger tillates. Det er noen i Sameiet som har katter. Disse kattene tiltrekker seg andre katter, og det er bla et stort problem at katter går på bilene, særlig de som står i carportene og garasjene. De tilgriser bilene med potene og skraper opp lakken med klørne. Dette er til stor ulempe og sjenanse for mange av oss Sameiere.

Det foreslås/ kreves derfor at Sameiets Vedtekter og Sameiets Husordensregler endres slik at tillatelsen til dyrehold ikke lenger gjelder for katter som slippes ut uten tilsyn på dag og natt. Innekatter som bare er inne er fremdeles tillatt. Dette må stå i klartekst i

både Sameiets vedtekter og husordensregler. Annet dyrehold tillates som før.

Forslag til vedtak:

Forslag til endring av Sameiet Bysteinveien sine Vedtekter:

3-3 Ordensregler: Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Utekatter er derimot ikke tillatt.

Forslag til endring av Sameiets Husordensregler:

5. Kjæledyr.

a) Det er tillatt med kjæledyr forutsatt at de ikke ved overdreven støy, lukt eller avfall er til sjenanse for andre beboere. Unntak: Det er ikke lov å ha katt som slippes ut uten tilsyn. Gjelder alle døgnets tider. Ren innekatt er tillatt.

8. Sprinkelvegg

Sak meldt av Inga Sele

Ønsker å sette opp en enkel sprinkel vegg på terrassen den skal bare dekke et stykke ovenfra til øvre kant på uttrekksvegg' som jeg allerde har.

Forslag til løsning:

Sprinklene vil gå fra søylen og festes i veggen på andre siden tvers over. Sprinkel-veggen skal ikke dekke hele åpningen- men bare åpningen ned til uttrekksveggen. Se foto av uttrekksvegg' målet fra taket ned til veggen er ca. 66.cm.

Vi vil sørge for at sprinklene er etisk pene og samme farge som huset.

Om forklaringen er vanskelig å forstå- er dere velkomne på en enkel befarng.

Årsak: Beboer i 19B bruker all sin fritid med å stå og glane i denne åpningen, det krenker mitt privatliv og føles trakkaserende og har pågått i flere år, spesielt hele vår og sommersesongen.

9. Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

9.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

1331 Boligsameiet Bysteinveien

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		729 984	630 144	729 840
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		38 016	61 056	38 016
Tilskudd		0	19 200	0
Sum inntekter		768 000	710 400	767 856
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	39 935	39 935	39 935
Avskrivninger	5	8 577	8 577	0
Forretningsførerhonorar		70 560	67 332	74 200
Tilleggstjenester forretningsfører		8 175	19 000	18 860
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	10 000
Drift og vedlikehold	3	42 551	263 557	275 685
TV og/eller internett		38 016	61 054	38 016
Forsikringer		168 987	168 989	190 956
Energi/strøm		105 707	104 700	110 000
Administrasjonskostnader		12 782	7 796	18 000
Sum kostnader		504 869	749 761	775 652
Driftsresultat		263 131	-39 361	-7 796
Finansielle poster				
Renteinntekter		18 495	10 604	12 000
Netto finanskostnader		-18 495	-10 604	-12 000
Resultat	4	281 625	-28 757	4 204

1331 Boligsameiet Bysteinveien

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	40 743	49 321
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		40 743	49 321
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		191 970	169 335
Andre fordringer		4 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		714 874	438 194
Sum omløpsmidler		910 844	607 529
SUM EIENDELER		951 587	656 849

1331 Boligsameiet Bysteinveien

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		739 100	457 475
Sum egenkapital	6	739 100	457 475
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 000	0
Leverandørgjeld		195 138	190 318
Annen kortsiktig gjeld		11 349	9 057
Sum kortsiktig gjeld		212 487	199 375
Sum gjeld		212 487	199 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		951 587	656 849

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Linn Kristin Nevland
Styreleder

Tine Narten
Styremedlem

Laila Rabben
Styremedlem

Monica Øxnevad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum personalkostnader	39 935	39 935

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	24 749	237 054
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	248
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	15 544	20 781
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	3 390
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 259	2 085
Sum	42 551	263 557

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	281 625	-28 757
Tilbakeføring av avskrivning	8 577	8 577
Endring arbeidskapital	290 203	-20 179
Omløpsmidler	910 844	607 529
Kortsiktig gjeld	212 487	199 375
Arbeidskapital	698 357	408 154

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	85 775
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	85 775
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 032
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 743
Årets avskrivninger :	8 577
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	739 100	281 625	457 475
Sum Egenkapital	739 100	281 625	457 475

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Bysteinveien.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Bysteinveien

Styreleder	Linn Kristin Nevland (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Monica Øxnevad (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Laila Rabben (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Tine Narten (sign.)	10.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Bysteinveien

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: L18KU-SDD1N-LMW8F-FVCNZ-MF8BO-4HE8Z



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 09:14:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L18KU-SDD1N-LMW8F-FVCNZ-MF8BO-4HE8Z

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Boligsameiet Bysteinveien ligger i Gjesdal kommune og består av 32 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 989995820.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Linn Kristin Nevland

Styremedlem, Laila Rabben

Styremedlem, Monica Øxnevad

Styremedlem, Tine Narten

Varamedlem, Bernt Sigve Ravndal

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 5 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Dugnad 2024

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Generelt vedlikehold

HMS-arbeid:

Styrets planer fremover

Reparasjon av grunnmursplast.

Bytte av vindu i 14, og sjekk av vindu i 15.

Ordning for betaling av elbil-lading i 13/15.

Forsikringsavtale

Boligsameiet Bysteinveien er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562508.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025



FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

BYSTEINVEIEN

(org.nr. 989 995 820)

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

Sist revidert årsmøtet 02.04.2025

Innhold

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet	8
10 Elektronisk kommunikasjon	9
11 Forretningsfører, regnskap og revisor.....	9
12 Ugildhet og mindretallsvern.....	10
12-1 Ugildhet	10
12-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bysteinveien. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.11.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7 bnr. 729 i Gjesdal kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter areal og bygning. Nærmere beskrivelse fremgår av seksjonsbegjæringen.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser og leieforhold. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

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

4 Parkering

4.1 Organisering

Parkering er organisert slik som beskrevet i seksjonsbegjæringen. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin garasje, med midlertidig enerett til bruk. Eneretten gjelder i 30 år frem til årsmøtet i 2048. Eneretten til bruk faller da bort uten kompensasjon.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, branndører, og felles 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.

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som mislighold.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre styremedlemmer og ett varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmene, inkludert varamedlem, kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

8-3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekke tilbake. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene

- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail: Sameiet.Bysteinveien@gmail.com

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

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

11 Forretningsfører, regnskap og revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

12 Ugildhet og mindretallsvern

12-1 Ugildhet

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

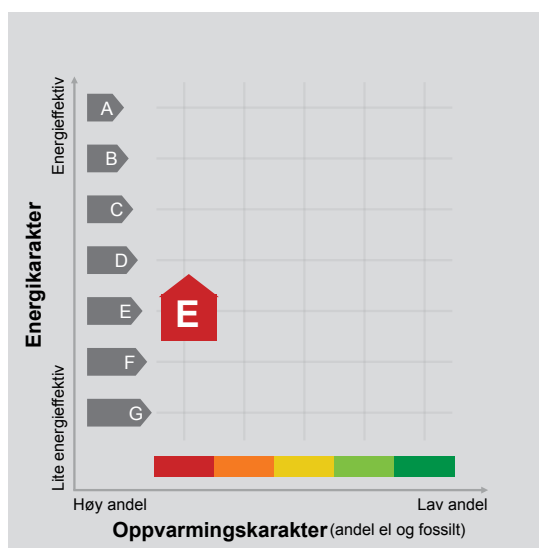
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§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

12-2 Mindretallsvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bysteinveien 12C
Postnummer	4331
Sted	ÅLGÅRD
Kommunenavn	Gjesdal
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	729
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16672653
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	2d386a84-c8a6-4c76-81fa-73d3a20ddcaf
Dato	19.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 15.08.2025

Adresse Rettedalen 1, 4330 Ålgård
:
Telefon: 51614200
E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	729	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse:	Bysteinveien 12C, 4331 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbruksgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Gebyr	
Vann	Fast del kr 2082.- + mva ☒ Avgiftsgrunnlag Variabel etter areal Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3 Leie av vannmåler Årlig avgift kr 2626.- + mva ☒ kr .- + mva ☐ kr .- + mva ☐
Avløp	Fast del kr 2274.- + mva ☒ Avgiftsgrunnlag Variabel som for vann Årlig avgift kr 2430.- + mva ☒
	Borettslaget / sameiet får felles regning ☐
Eiendomsskatt	kr 2268,-
Renovasjon	kr 4360.- + mva
Hytterrenovasjon	kr .- + mva
Septiktømming	kr .- + mva

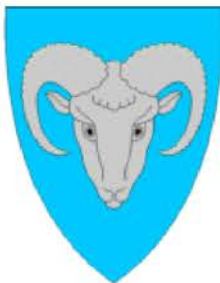
Feiing	kr .-
1. termin 2025 Totalt pr år	kr 9743.- inkl mva kr 19486.- inkl mva

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 15.08.2025

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	729	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse:	Bysteinveien 12C, 4331 ÅLGÅRD								

Tilknytning til vei

Offentlig vei	☒
Privat vei	☐

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	☒
Offentlig avløp	☒
Privat vann	☐
Privat avløp	☐

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



GJESDAL KOMMUNE

TJENESTEOMRÅDE AREAL-, NATURRESSURS- OG MILJØFORVALTNING

Øster Hus AS

Høylandsgata 4
4306 SANDNES

Saksnr. 2004/001449

Arkiv Gnr/Bnr 7/729 snr.5-8

Dato 12.04.2005

Deres dato 05.04.2005

Deres ref.

Vår saksbehandler Synnøve Okstad

FERDIGATTEST.

Eiendom/byggested:

Gnr.7, bnr.729, snr. 6, Bysteinveien 12 B, Ålgård.
Gnr.7, bnr.729, snr. 7, Bysteinveien 12 C, Ålgård.
Gnr.7, bnr.729, snr. 8, Bysteinveien 12 D, Ålgård.

Ansvarlig søker:

Øster Hus as

Ansvarlig samordner:

Øster Hus as

Bygningens art:

4 mannsbolig

Konstruksjon:

Betong og bindingsverk i tre

På bakgrunn av anmodning om ferdigattest på leilighet nr. 2,3 og 4 på gnr.7, bnr.729, snr.6,7 og 8 datert 05.04.05 samt mottatt kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen og i medhold av plan- og bygningslovens § 99, meddeles ferdigattest for leilighet nr.2,3 og 4 på gnr.7, bnr.729, snr. 6,7 og 8, Bysteinveien 12 B, C og D, Ålgård.

- Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Kontrollskjema innsendes til Sandnes Brannvesen.

For

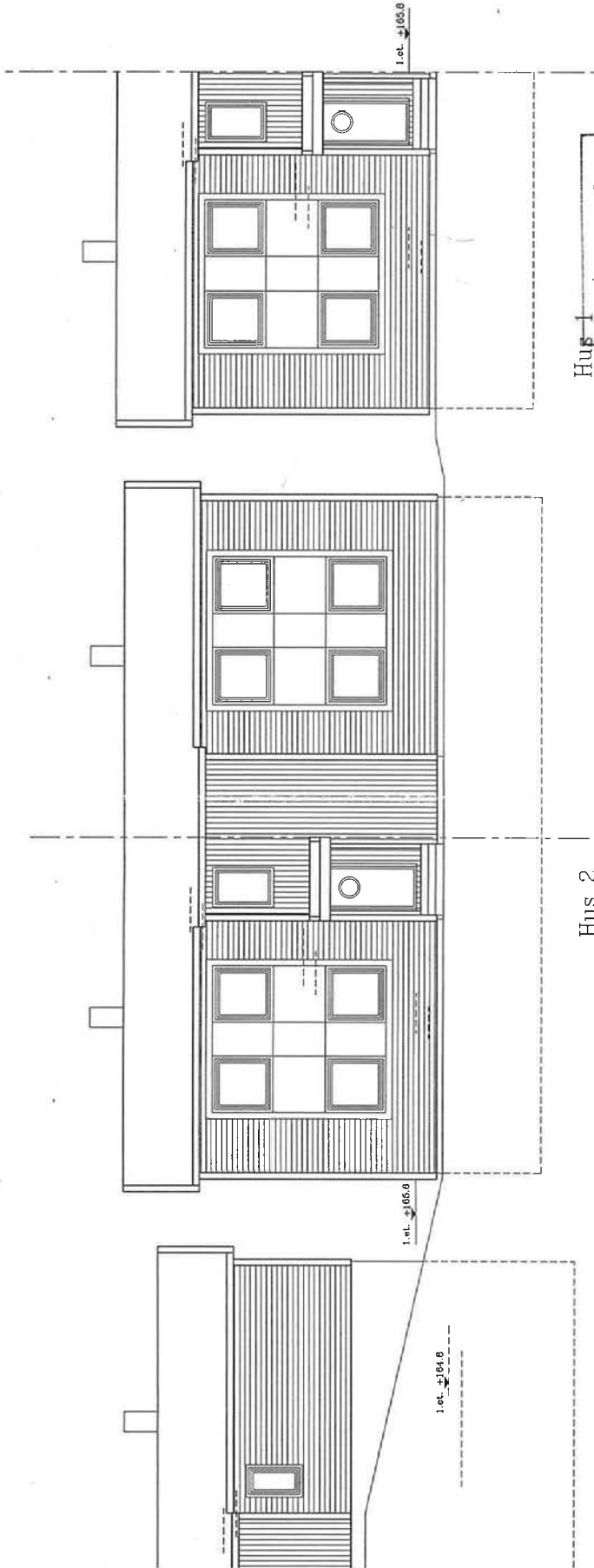
Plansjefen i Gjesdal


Synnøve Okstad
Avd.ing.

Kopi : Brannvesenet Sør- Rogaland, Jærveien 107, 4318 SANDNES

Postadresse
Gjesdal Kommune
Rettedalen 1
4330 Ålgård
Besøksadresse
StorhusetE-postadresse
postmottak@gjesdal.kommune.no
Telefon
51611100
Telefaks
51618956Tjenesteområde areal-, naturressurs- og miljøforvaltning
Rettedalen 1, 4330 Ålgård
Telefon 5161 1100
Telefaks 5161 8956
Besøksadresse
StorhusetBankkonto
6350.05.38750
Foretaksregisteret
964978573

F-2



Hus 1
GODEL M/EM. SAK NR
09.09.03 00833
GJESDAL BYGNINGSRÅD

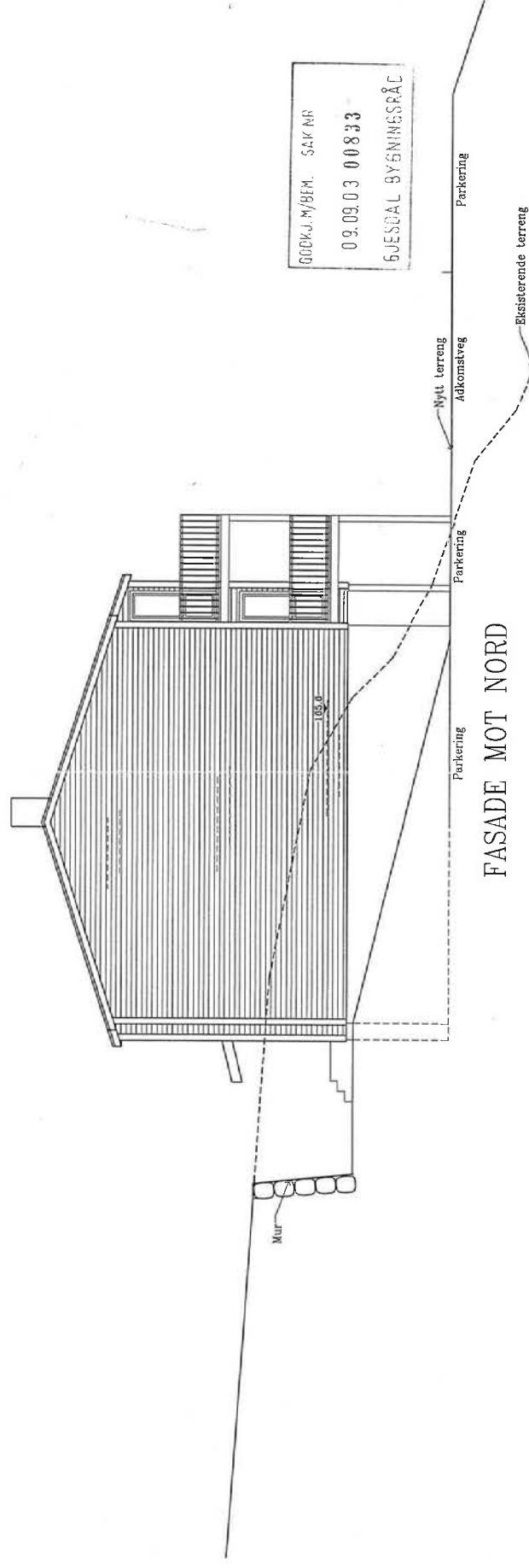
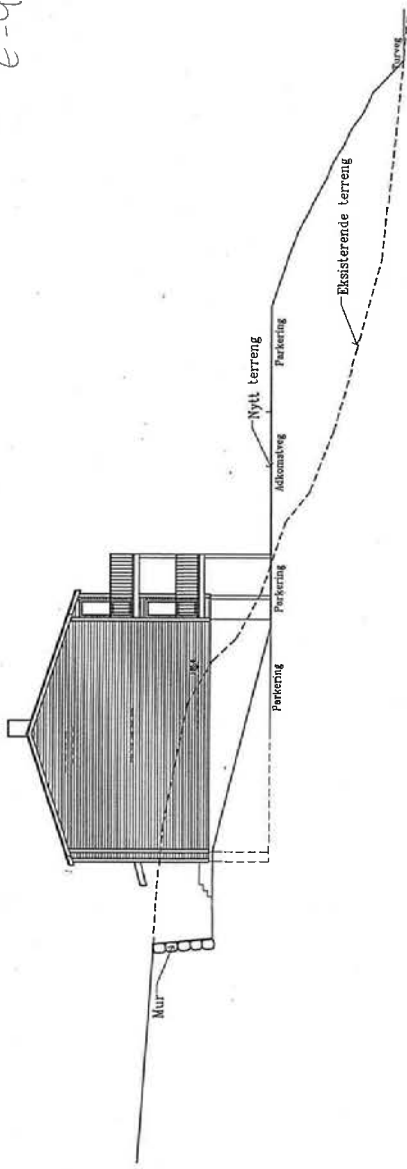
FASADE MOT ØST Hus nr 2

PROSJEKT: SVEEBERGET NORD		PERIODISERT: 3	SAMSKJEDER: 3	UTBYGGER: GJESDAL BYGG A/S
TEKNIK: PASADE ØST		KONTROL: 1:100	TEKNET AV: S. STUNGE	Industriveien 10
THYGESSEN & MICHELSEN A/S		TEKNIK NR: 1:100	PROSJEKTNR: 239.01	4330 ALGAR
SIV. ARK. MAA		TEKNIK NR: 1:100	DATE: 12.02.02	TLF: 51537490
BREITBERGET 4, 4008 STAVANGER		Organisasjon nr. 974855612		
TLF: 51537490 FAX: 51537491				
Organisasjon nr. 974855612				

FASADE MOT SØR

[illegible]

e-4



GODKJ. M/BEM. SAK NR
09.09.03 00833
GJESDAL BYGNINGSRÅD

FASADE MOT NORD

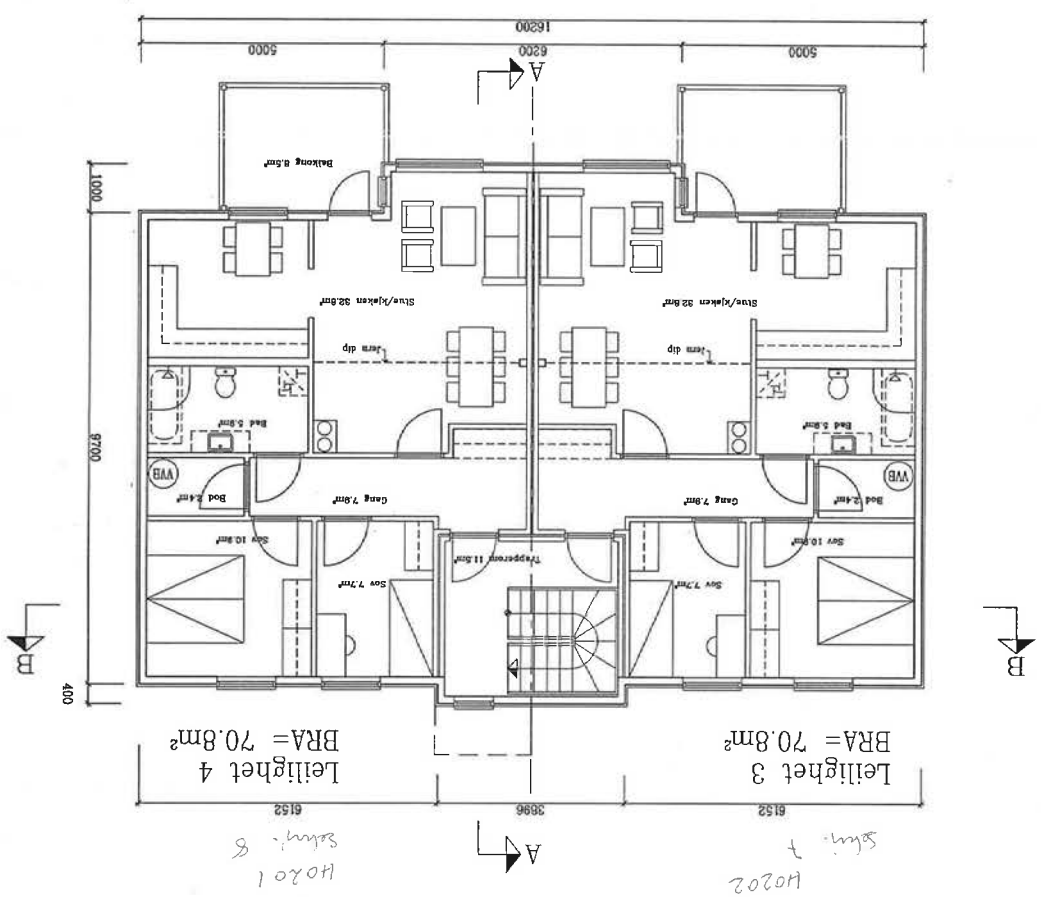
Hus nr 2

PROSJEKT: SVEEBERGET NORD		TEKNOLOGI: 3	SAKSBEHANDLER: THYGESSEN	UTTYGGER: GJESDAL BYGG A/S	
TEKNIKER: THYGESSEN & MICHELSEN A/S		MALESTOR: 1:100	TEKNET AV: S. TUNGE	Industriveien 10	
SVEEBERGET 4, 4006 STAVANGER		TEKNIKER NR: 233.01	PROSJEKTER: 12.02.02	4330 ALGAR	
Tlf. 51537400 FAX 51537401				Tlf. 51618000	
Organisasjon nr. 978656812					

Hus nr 2

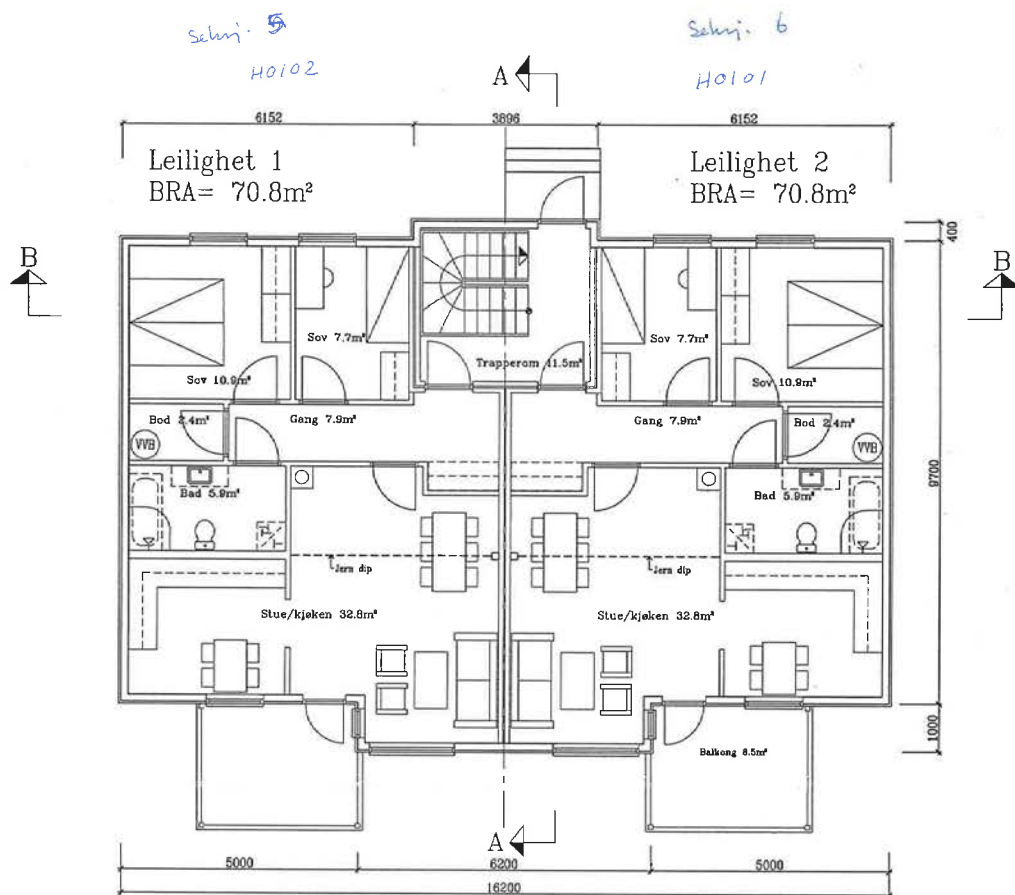
GJESDAL BYGNINGSÅD
09.09.03 00833
GODEJ. NYBEM. SAV NR

plan 2etg



S-3

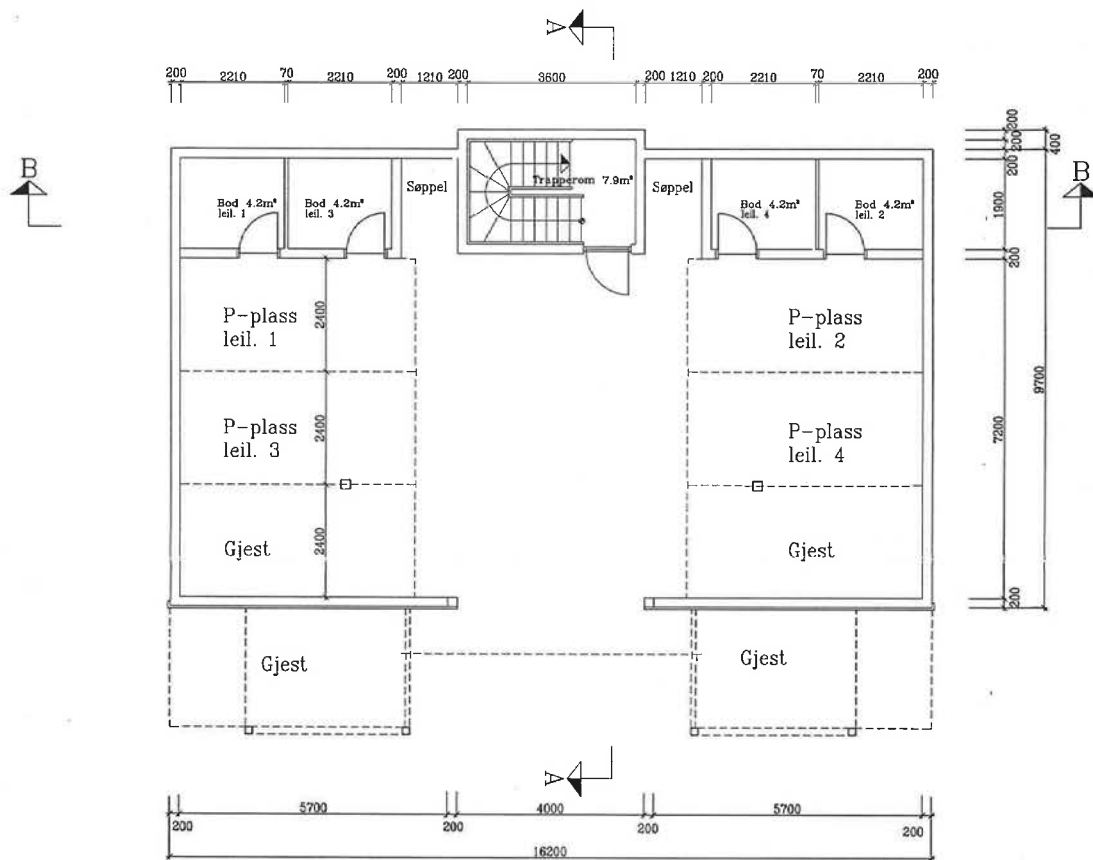
PROSJEKT: SVEBERGET NORD		PROSJEKT NR.: 970655612
TEGNING: PLAN 2 ETASJE HUS 2		TEGNING NR.: 1:100
THYGESSEN & MICHELSEN A/S		PROSJEKT NR.: 233.01
SIV. ARK. MATH. THYGESSEN		DATE: 25.01.03
BREITVORGET 4, 4006 STAVANGER		TEGNET AV: S. LUNGE
Tlf: 51537400 FAX: 51537451		UTVORGGER: GJESDAL BYGG A/S
Organisasjon nr. 970655612		Tlf: 51618000



Hus nr 2

GJESDAL BYGG A/S
09.09.03 00833
GJESDAL BYGG A/S

PROSJEKT:		SVEEBERGET NORD		PERDIGGRAD:	3	SAKSBEHANDLER:	UTVEIØGER:
TEGNING: PLAN 1. ETASJE HUS 2		MALESTØRKE:		KONTR.:	1:100	TEGNET AV:	THYGESEN
THYGESEN & MICHELSEN A/S		TEGNING NR.:		PROSJEKTNR.:	233.01	DATE:	25.01.03
SIV. ARK. MNAL.		BREITFORGET 4, 4006 STAVANGER		GJESDAL BYGG A/S		Industriveien 10	
Tlf. 51537480 FAX 51537481		Organisasjon nr. 979855612		4330 ALGÅR		Tlf. 51618000	



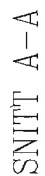
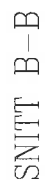
U.Etasje

GJESDAL BYGNINGSRÅD
 09.09.03 00833
 GODKJ.M/DEM. SAK NR.

Hus nr 2

E-7

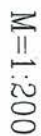
			PROSJEKT: SVEEBERGET NORD		FERDIGGRAD: 3		SAKSBEHANDLER: THYGESEN		UTBYGGER: GJESDAL BYGG A/S Industriveien 10 4330 ÅLGÅR TLF:51618000	
			TEGNING: PLAN U.ETASJE HUS 2		MALESTOKK: 1:100		KONTNR.: S.TUNGE			
			THYGESEN & MICHELSEN A/S		TEGNING NR.:		PROSJEKTNR: 233.01			
			SIV. ARK. MNAL BREITFORGET 4, 4006 STAVANGER TLF. 51537480 FAX. 51537491 Organisasjon nr. 978855612				DATO: 25.01.03			



GOCKJ. M/DEM. SAY NR
09.09.03 00833
GJESDAL BYGNINGSRÅD

Hus nr 2

PRODUKT: SVÆBERGET NORD		PERIODENR: 3		SÆRSKRIVNINGER: THYGESEN		UTVÆRGER: GJESDAL BYGG A/S Industriveien 10 4330 ALGAR TLF:51618000	
TEKNISKE SNITT THYGESEN & MICHELSEN A/S SV. ARK. MNAL. BUEHØRGET 4, 4008 STANGER 1100 0100 0000 0000 0000 Operatørnavn nr. 874855912		MÅLEENHET: 1:100		TEKNISKE NR.: 233.01		TEKNISKE DATO: 12.02.02	

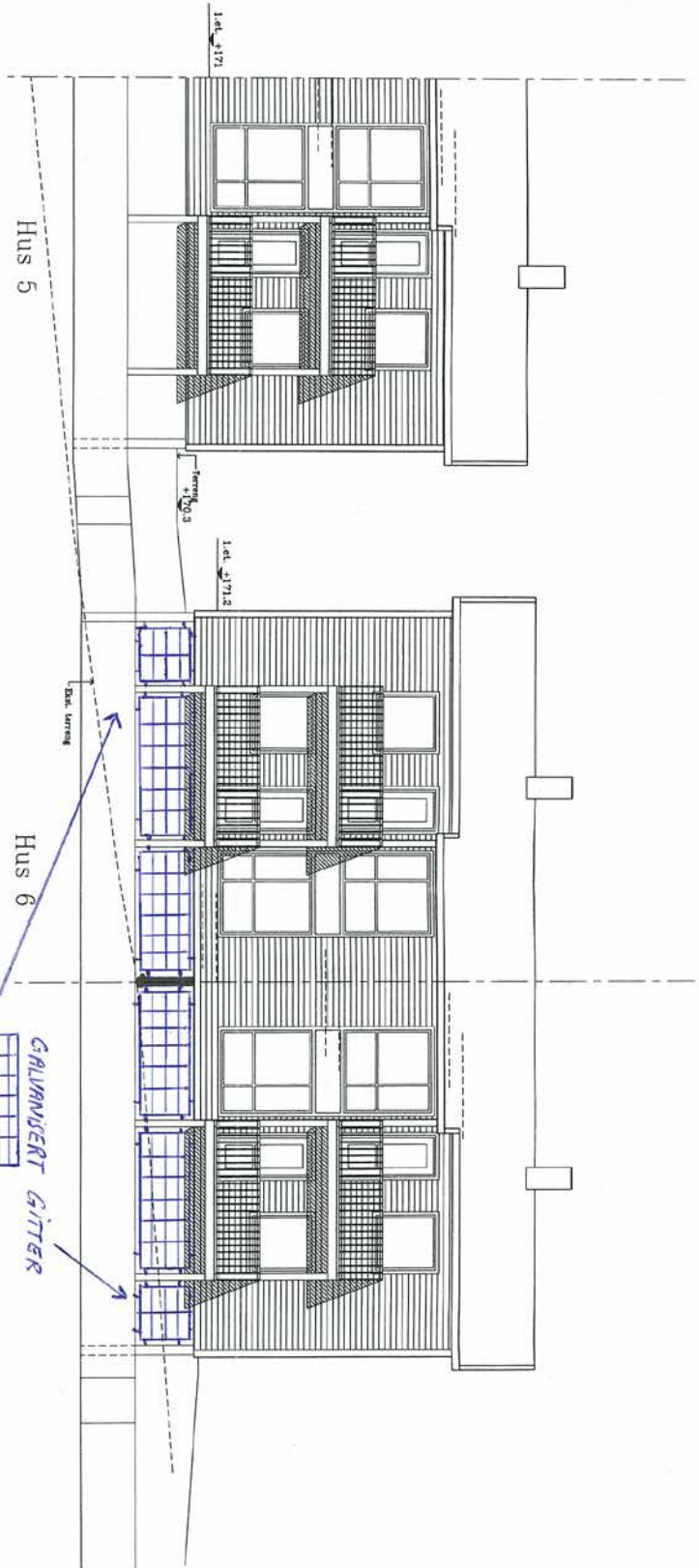


Flontering av garasjporter
samt galvaniserte gitter i oppingene
tilknyttet garasjer i Bygsteinveien
10A - 21D.
29/9-11
Torstein Mølling



Hus nr 6

GRASSIE PORT

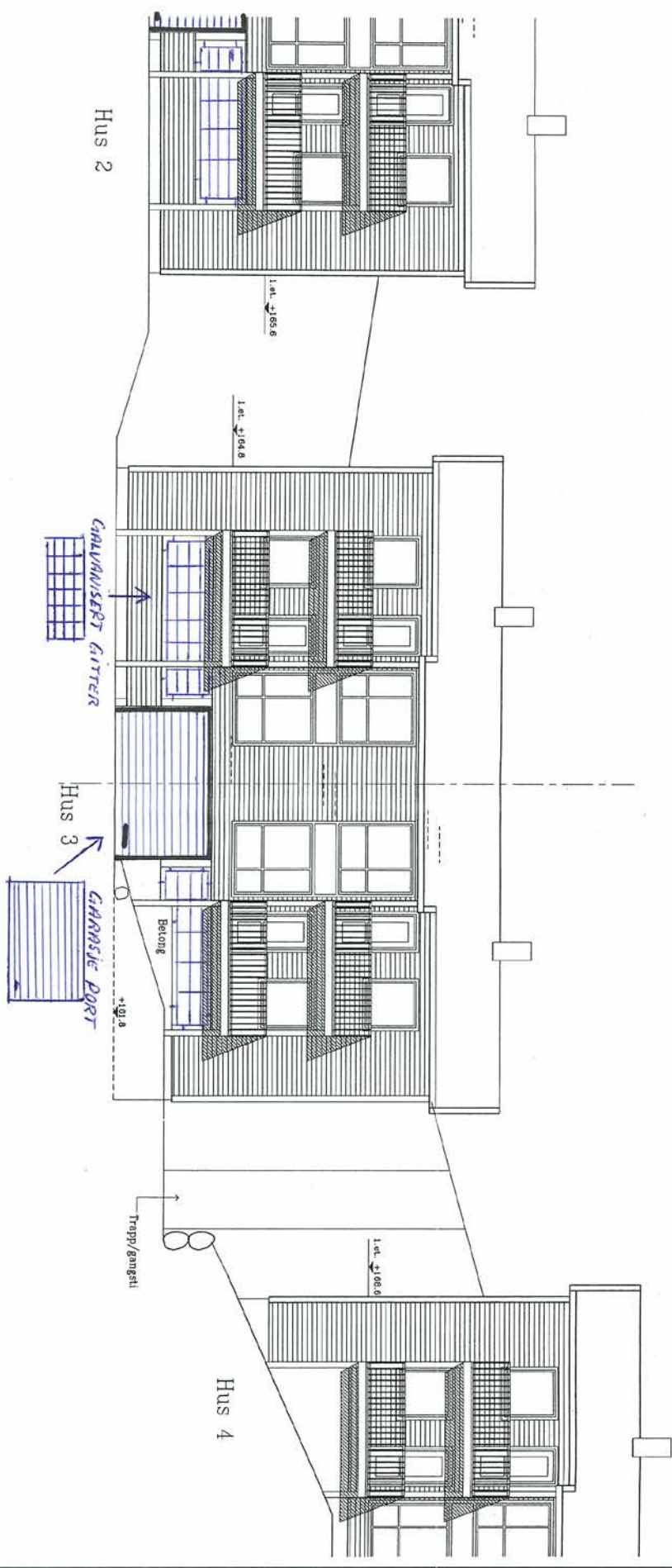


FASADE MOT VEST

Hus nr 6

GODEKJ. 9/2014 S.M. Nr.
 03.08.03 00808
 GJESDAL BYGNINGSRÅD

PROSJEKT		PERIODISERT		UTVÆRDER	
SVEEBERGET NORD		3		THYGESEN	
TEKNISKE FASADE MOT VEST OG SØR HUS 6		MAJSTREK		TOSER AV	
THYGESEN & MICHELSEN A/S		1:100		S. TUNGE	
SIV. ARK. NINA		TEKNIKE REL.		DATO	
BREITFORSET 4, 4006 STAVANGER		23.01		24.04.03	
Tlf. 51597450 Faks 51597481		PROSJEKTNR.		GJESDAL BYGG A/S	
Orghatidssjefen nr. 970550612				Industriveien 10	
				4390 ALGAR	
				Tlf: 51615000	

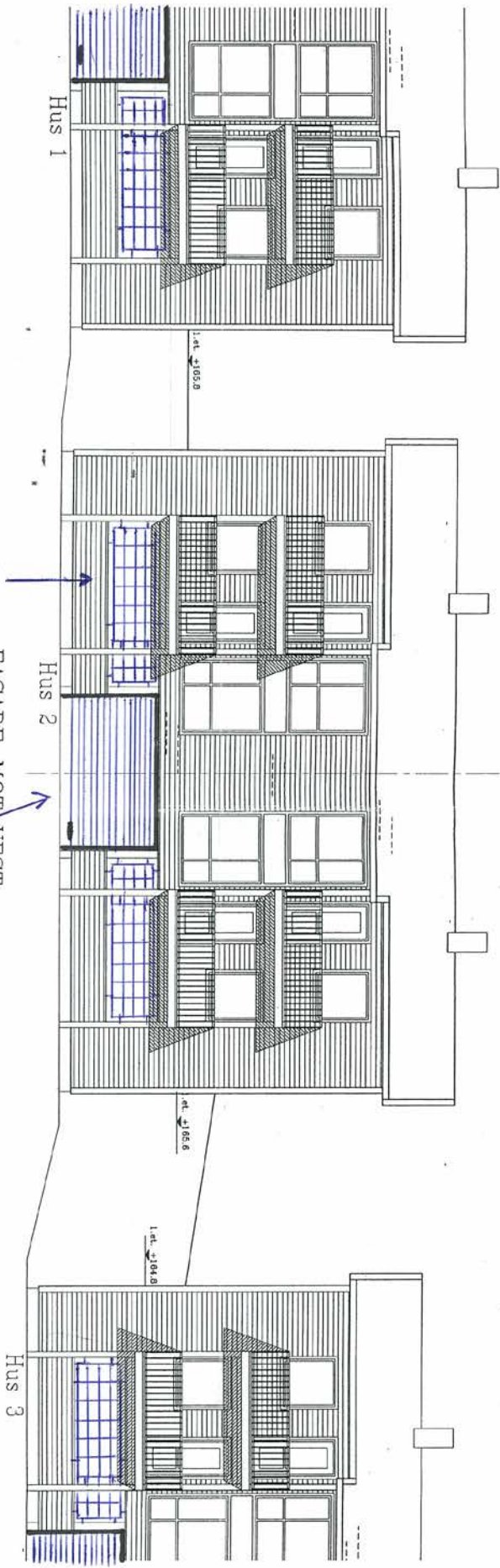


FASADE MOT VEST

Hus nr 3

PROSJEKT: SVEEBERGSET NORD		PROSJEKTNR.: 3		SAGNER/ANMÆRKE: THYGESSEN		UTVORSE: GJESDAL BYGG A/S	
FASADE: FASADE MOT VEST		MASTROK: 1:100		TEGNET AV: S.TJUNGE		INDSTRIVEIEN 10	
THYGESSEN & MICHELSSEN A/S		TILGANG NR.: 233 01		DATO: 12.02.02		4330 ALGAR	
BYGGER: BREITFORSET 4, 4000 STAVANGER						TILF. 51618000	
TILF. 91537480 FAX 51537481							
Organisasjons nr. 979855012							

E-1



FAÇADE MOT VEST
GARASJERT GITTER
GARASJE PORT

09.09.03 00883
GJESDAL BYGNINGSRÅD

Hus nr 2

PROJEKT		PROSJEKT		SARBRUKSLØSNING		UTVÆRDI	
SVEEBERGSET NORD		3		THYGESSEN		GJESDAL BYGG A/S	
TEGNING: FAÇADE MOT VEST		MÅLSTOKK: 1:100		TEGNET AV: S.TJØNCE		Industriveien 10	
THYGESSEN & MICHELSEN A/S		TEGNET MÅL: 233.01		DATO: 12.02.02		4330 ALGAR	
BYGGER: SIV. ARK. NVAL						TLF: 51618000	
BRUGTOMRÅDE 4, 4008 STAVANGER							
17.10.03 00883 01							
Oppmåling nr. 7088501							

CHIRASIE PORT

Hus 2

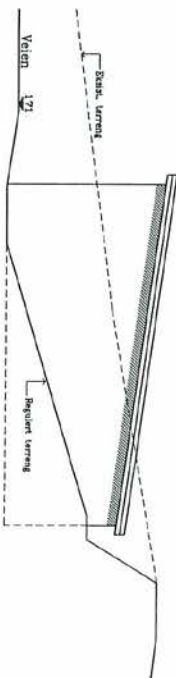
Hus nr 1

[illegible]

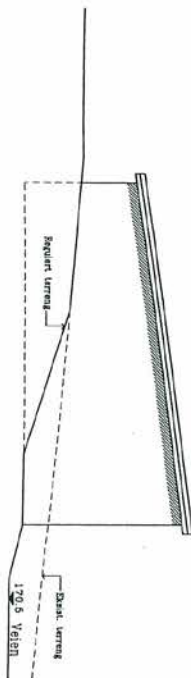
GOEKL M/BM SAN MR
09.09.83 00159
GJESTAL BYGNINGSRÅD

Bed 5m² leil. 1	Bed 5m² leil. 2	Bed 5m² leil. 3	Bed 5m² leil. 4
P-plass leil. 1	P-plass leil. 2	P-plass leil. 3	P-plass leil. 4

PLAN

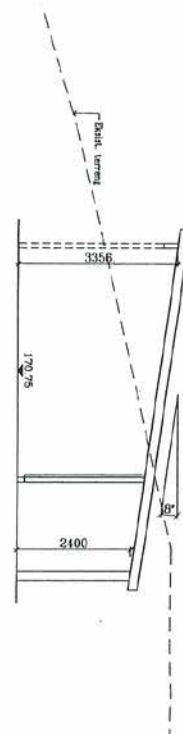


FASADE MOT SØR/ØST

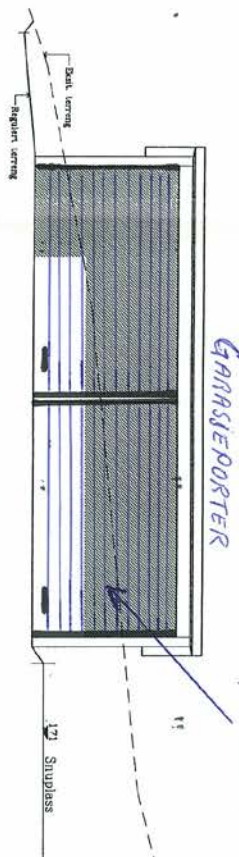


FASADE MOT NORD/VEST

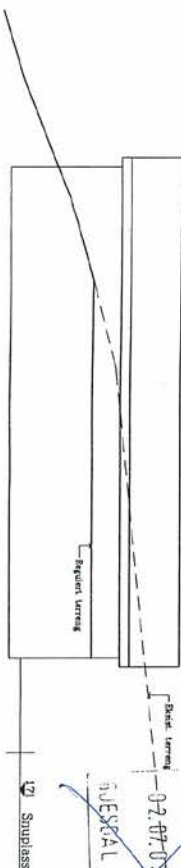
Hus nr 4



SNITT



FASADE MOT SØR/VEST



FASADE MOT NORD/ØST

GJESDAL BYGG A/S
 02.07.03 00162
 GJESDAL BYGNINGSRÅD
 SAK NR.

PROSJEKT: SVEEBERGET NORD

TEIING: CARPORT+ BODER HUS 4
 THYGESEN & MICHELSEN A/S
 31V. ARK. MNAL
 BREITENGET 4, 4006 STAVANGER
 TLF. 51537490 FAX. 51537491
 Organisasjon nr. 976955612

MALESTOKK: 1:100

TEIING NR:

FERDIGGRAD: 3

KORTNR:

PROSJEKTR:

233.01

SAKSBEHANDLER: THYGESEN

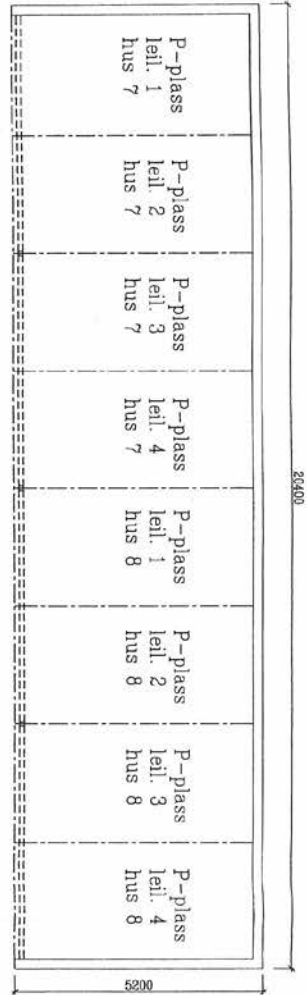
TEIING AV: S.TUNGE

DATO:

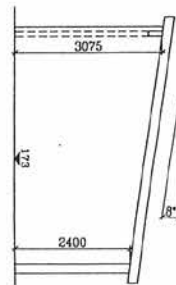
11.06.03

UTBYGGER:

GJESDAL BYGG A/S
 Industriveien 10
 4330 ALGAR
 TLF. 51618000

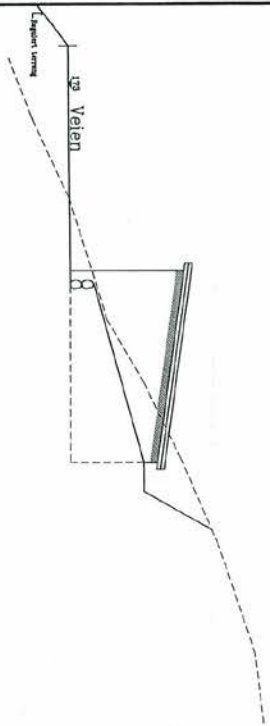
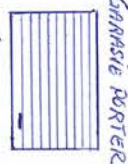


PLAN

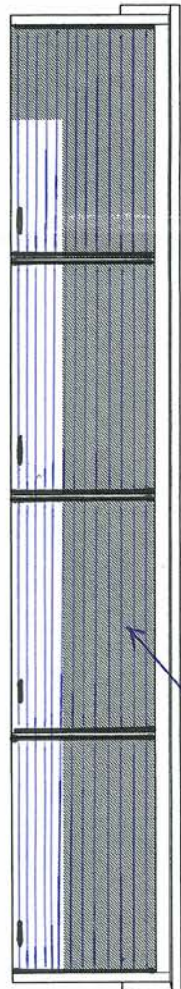


SNITT

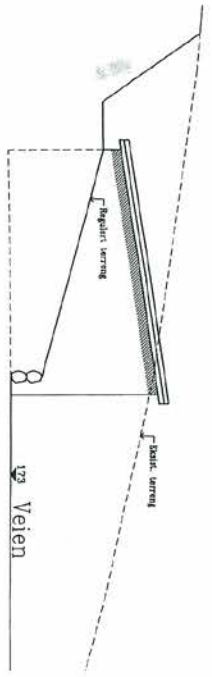
GARASJEDORTER



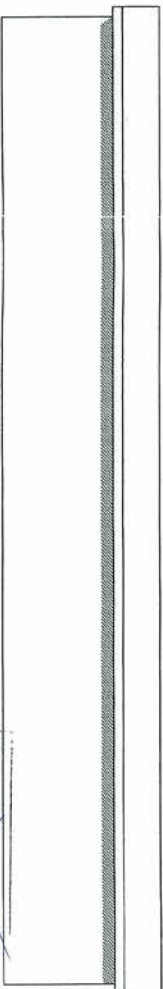
FASADE MOT SØR/ØST



FASADE MOT SØR/VEST



FASADE MOT NORD/VEST



FASADE MOT NORD/ØST

Carport hus nr 7 og 8

~~16.02.04 00389~~
~~16.02.04 00389~~
~~16.02.04 00389~~

PROSJEKT: SVEEBERGET NORD		PERIMETER: 3	SAKSBEHANDLER: THYGESEN	UTVEGGER: GJESDAL BYGG A/S
TEGNER: CARPORT HUS 7 OG 8		MALESTOKK: 1:100	TEGNET AV: S.TUNGE	Industriveien 10
THYGESEN & MICHELSEN A/S		PROSJEKTHR: 233.01	DATO: 11.06.03	4330 ALGAR
SIV. ARK. MNAL				TLF: 51618000
BREITTORGET 4, 4006 STAVANGER				
TLF. 51637400 FAX. 51637401				
Organisasjon nr. 978655612				



Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgård

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	729	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Bysteinveien 12C, 4331 ÅLGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF
Delarealer	Delareal 2 324 m ² KPHensynsonenavn E39 Ålgård Hove KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal 6 201 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
----	--------

Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

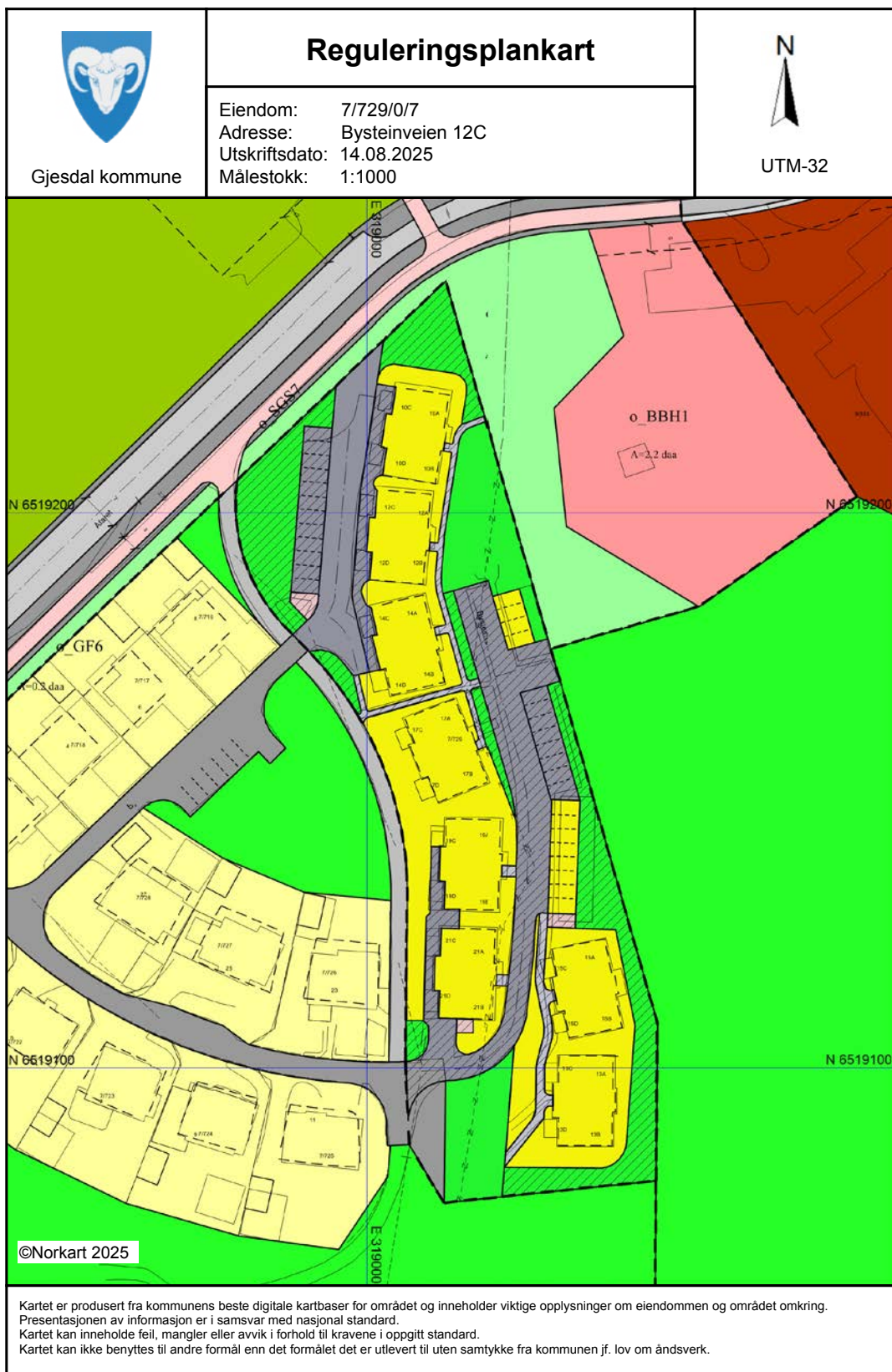
Id	20020005								
Navn	Sveeberget nord, Felt KB								
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan								
Status	Endelig vedtatt arealplan								
Ikrafttredelse	22.10.2002								
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/736/Bestemmelser%2020020005.pdf								
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>254 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles parkeringsplass</td></tr> </table>	Delareal	254 m ²	Formål	Felles parkeringsplass				
Delareal	254 m ²								
Formål	Felles parkeringsplass								
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>7 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Annet fellesareal</td></tr> <tr> <td>Utdyp.</td><td>-</td></tr> </table>	Delareal	7 m ²	Formål	Annet fellesareal	Utdyp.	-		
Delareal	7 m ²								
Formål	Annet fellesareal								
Utdyp.	-								
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>1 152 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles grøntareal</td></tr> </table>	Delareal	1 152 m ²	Formål	Felles grøntareal				
Delareal	1 152 m ²								
Formål	Felles grøntareal								
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>13 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Annet fellesareal</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>Boss</td></tr> <tr> <td>Utdyp.</td><td>*</td></tr> </table>	Delareal	13 m ²	Formål	Annet fellesareal	Feltnavn	Boss	Utdyp.	*
Delareal	13 m ²								
Formål	Annet fellesareal								
Feltnavn	Boss								
Utdyp.	*								
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>277 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles gangareal</td></tr> </table>	Delareal	277 m ²	Formål	Felles gangareal				
Delareal	277 m ²								
Formål	Felles gangareal								
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>854 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Felles avkjørsel</td></tr> </table>	Delareal	854 m ²	Formål	Felles avkjørsel				
Delareal	854 m ²								
Formål	Felles avkjørsel								
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>37 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Annet fellesareal</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>Boss</td></tr> <tr> <td>Utdyp.</td><td>a</td></tr> </table>	Delareal	37 m ²	Formål	Annet fellesareal	Feltnavn	Boss	Utdyp.	a
Delareal	37 m ²								
Formål	Annet fellesareal								
Feltnavn	Boss								
Utdyp.	a								
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>785 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Boliger</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>B3</td></tr> </table>	Delareal	785 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	B3		
Delareal	785 m ²								
Formål	Boliger								
Feltnavn	B3								
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>380 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Kjørevei</td></tr> </table>	Delareal	380 m ²	Formål	Kjørevei				
Delareal	380 m ²								
Formål	Kjørevei								
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>865 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Anlegg for lek</td></tr> </table>	Delareal	865 m ²	Formål	Anlegg for lek				
Delareal	865 m ²								
Formål	Anlegg for lek								
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>1 043 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Boliger</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>B2</td></tr> </table>	Delareal	1 043 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	B2		
Delareal	1 043 m ²								
Formål	Boliger								
Feltnavn	B2								
	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>882 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Boliger</td></tr> <tr> <td>Feltnavn</td><td>B1</td></tr> </table>	Delareal	882 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	B1		
Delareal	882 m ²								
Formål	Boliger								
Feltnavn	B1								

	Delareal 657 m ² Formål Boliger
	Delareal 50 m ² Formål Garasje Feltnavn Carport4
	Delareal 103 m ² Formål Garasje Feltnavn Carport8
Id	20000004
Navn	Sveeberget nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/729/Bestemmelser%2020000004.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601
Navn	E39 Ålgård - Hove, delstrekning Ålgård - Figgjo
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1062/Bestemmelser%20201601.pdf
Delarealer	Delareal 2 323 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn o_VT
	Delareal 1 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn o_KV



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Garsjeri boligområder
-  Almennyttig barnehage
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

VEG

-  Annet vegareal
-  Vegdekkekant
-  Vegbom

Reguleringsplan PBL 2008

-  Barnehage
-  Idrett
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spene
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde

Bygninger

-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Adresser

-  Adressepunkttekst

Stedsnavn og andre tekster

-  Navn på samferdsel

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 729, Seksjonsnr 7	Kommune:	1122 Gjesdal
Adresse:		Grunnkrets:	103 Solås
Veiadresse:	Bysteinveien 12 C, gatenr 1166	Valgkrets:	1 Ålgård
(fra bruksenhet)	4331 Ålgård	Kirkesogn:	6030502 Ålgård
		Tettsted:	4601 Ålgård/Figgjo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	10.11.2003	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/32
Arealkilde:				Areal felles tomt:	6 201,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	03.10.2018	Avgiver	1122/7/729/0/7	0,0
	Matrikkelført:	03.10.2018			
Seksjonering	Forretning:	10.11.2003	Avgiver	1122/7/729	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1122/7/729/0/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bysteinveien 12 C	Bolig	112,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	170,0	Rammetillatelse:	25.03.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	450,0	Igangset.till.:	09.09.2003
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	450,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	18.11.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	16672653			Antall etasjer:	3

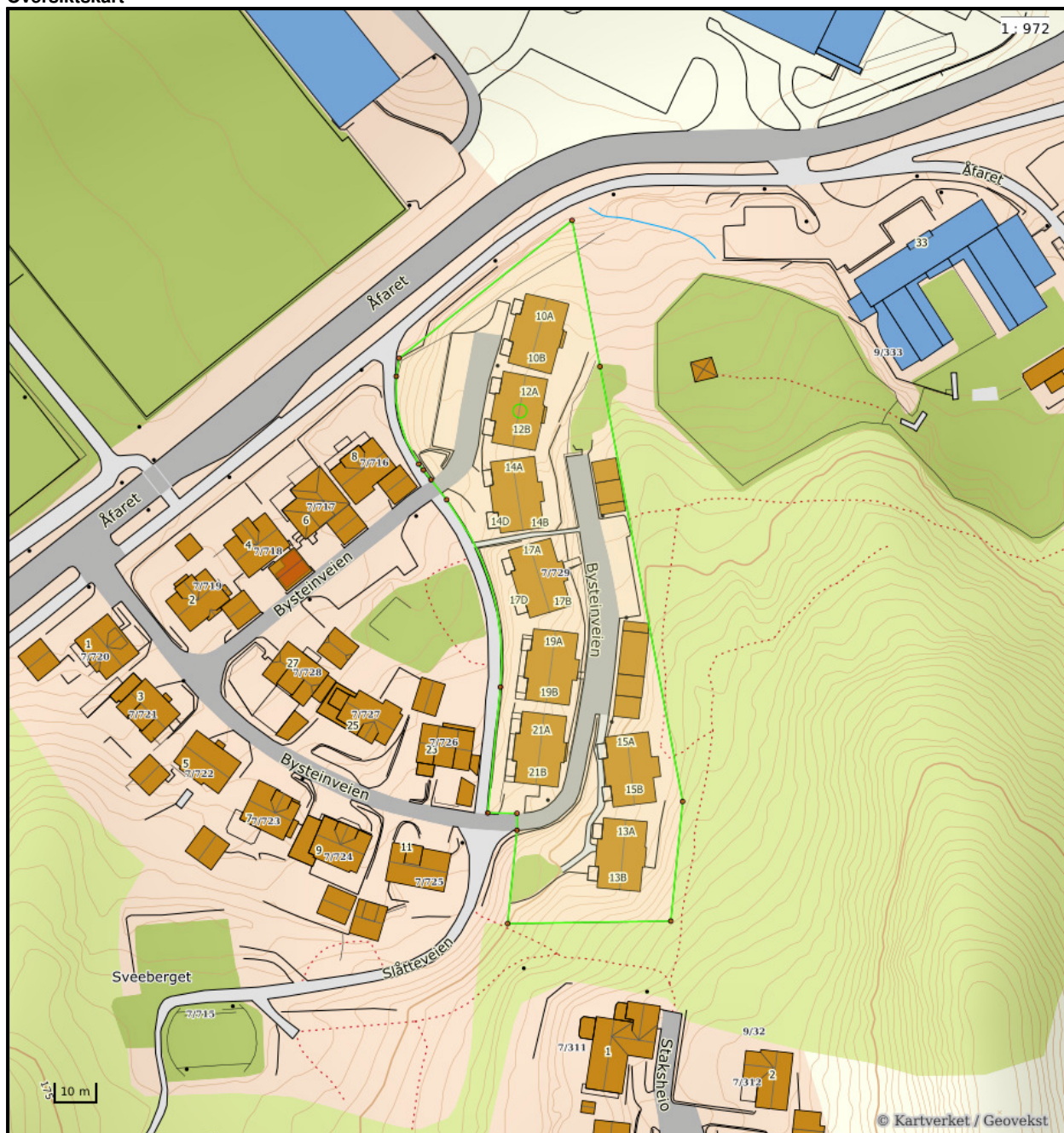
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			144,0		144,0				
H01	2		153,0		153,0				
H02	2		153,0		153,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

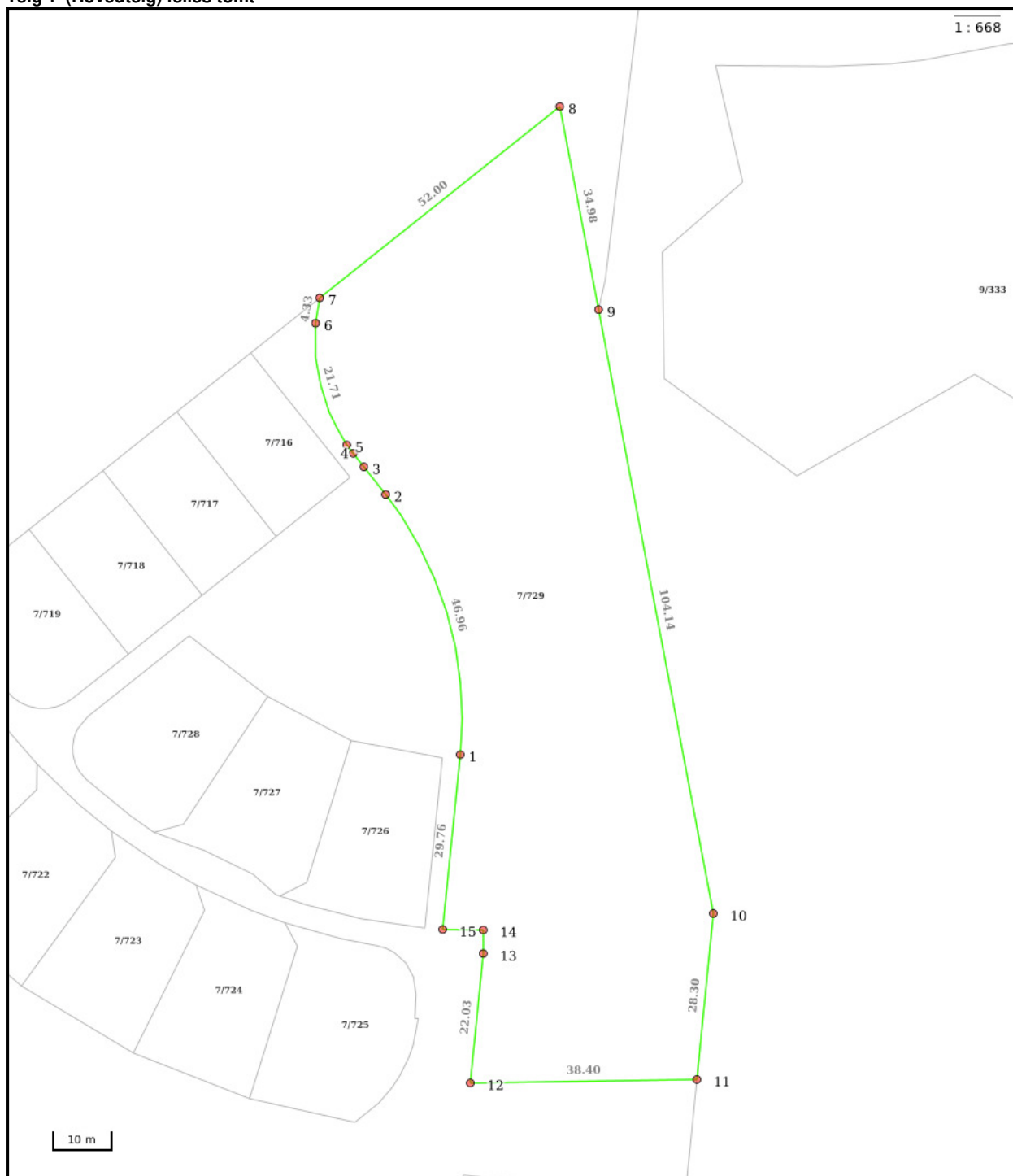
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

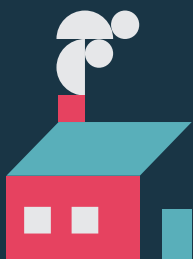
Areal og koordinater**Areal:** 6 201,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 131,00	319 007,24	46,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-62,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 519 173,75	318 990,68	6,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 519 178,12	318 986,54	2,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	30,03	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 519 180,16	318 984,52	1,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 519 181,53	318 983,34	21,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	32,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 519 201,61	318 976,23	4,33m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	25,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 519 205,92	318 976,57	52,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 519 241,83	319 014,18	34,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 519 208,19	319 023,77	104,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 519 108,04	319 052,33	28,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 519 079,74	319 052,06	38,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 519 075,70	319 013,87	22,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 519 097,73	319 014,12	4,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 519 101,71	319 013,73	6,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 519 101,24	319 006,86	29,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bysteinveien 12C
4331 ÅLGÅRD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le**Telefon:** 941 66 646
E-post: jonas.le@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 viderefremlet 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