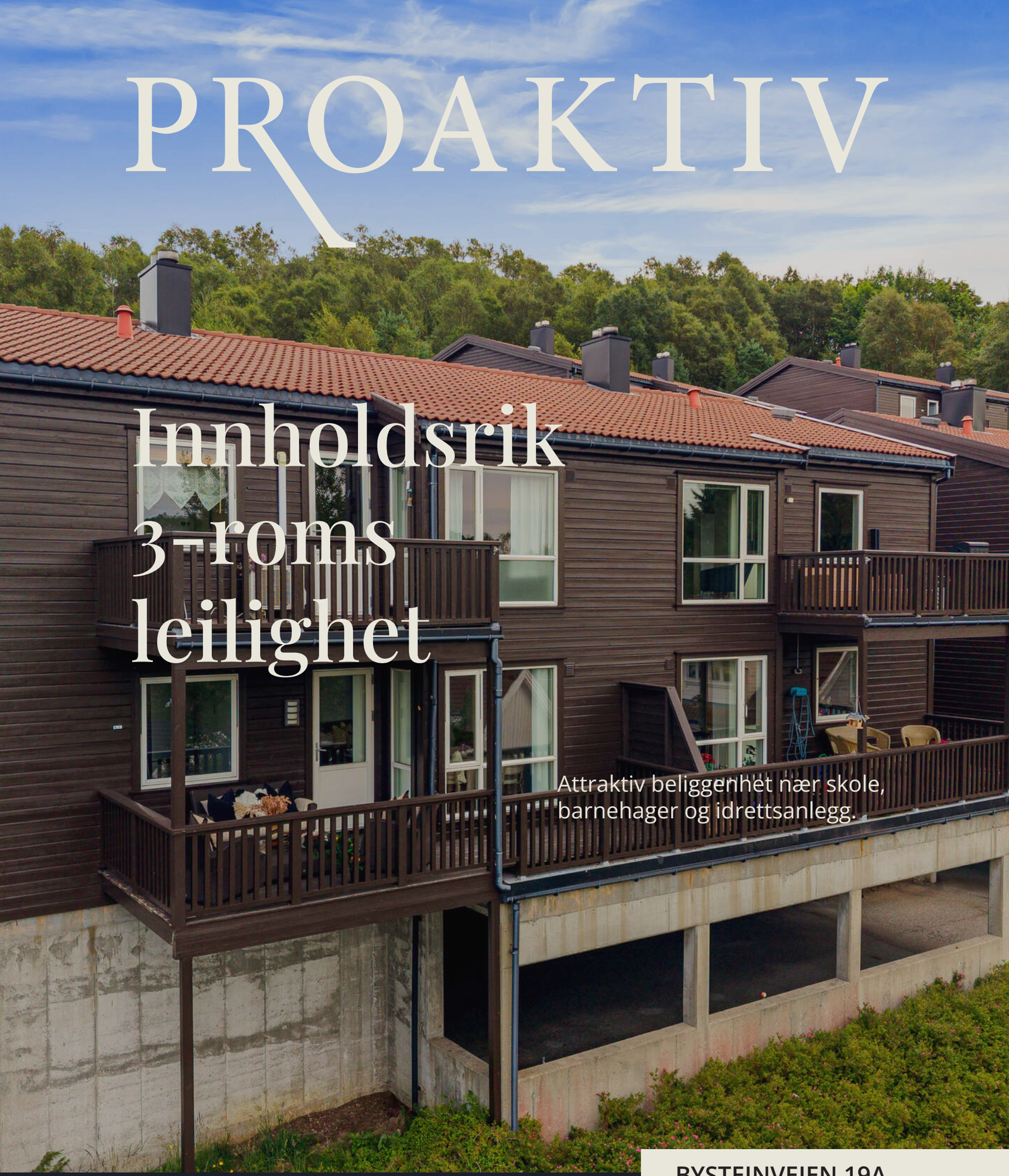
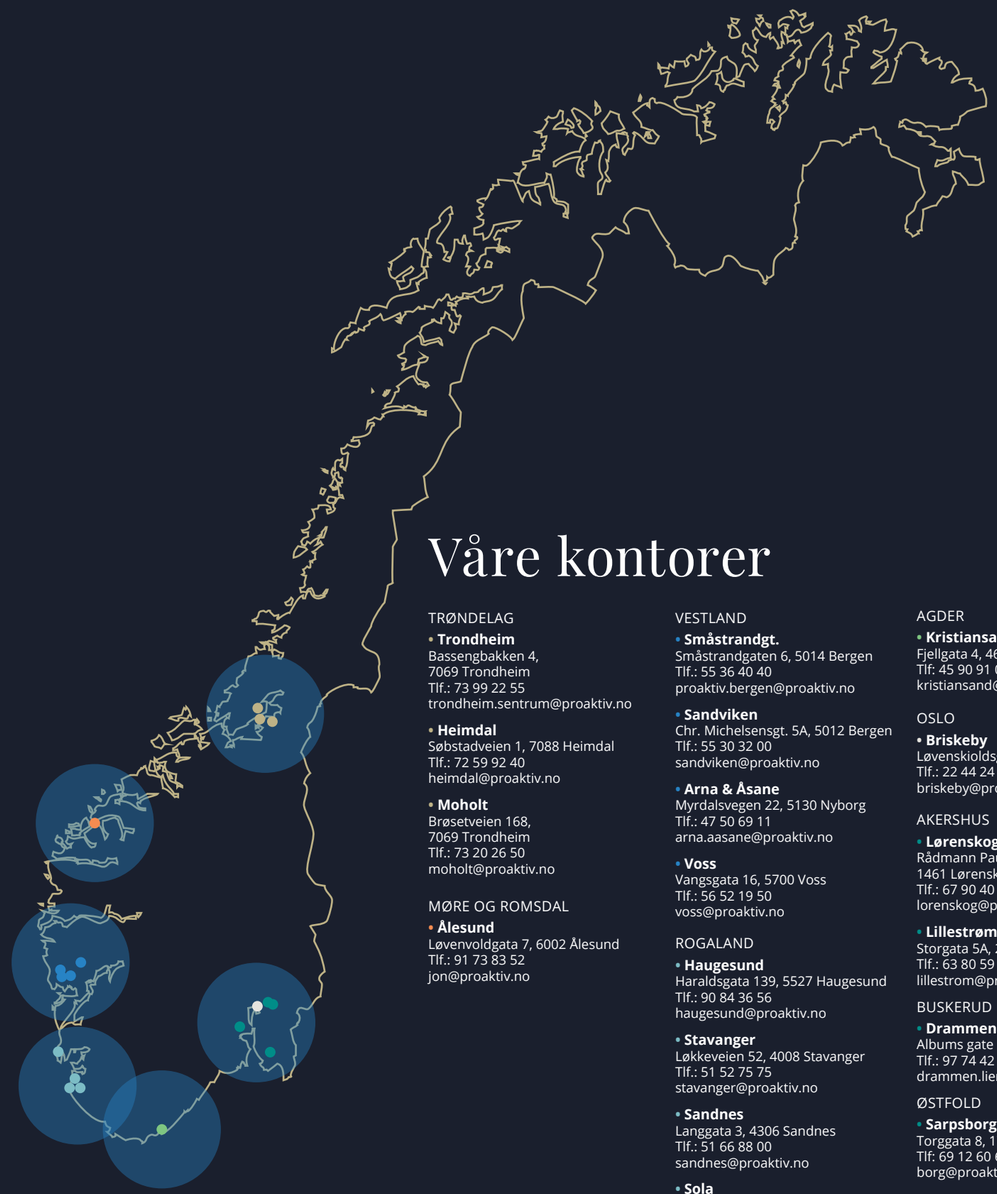


PROAKTIV

Innholdsrik 3-roms leilighet

Attraktiv beliggenhet nær skole, barnehager og idrettsanlegg.

BYSTEINVEIEN 19A



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
  Bassengbakken 4,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 99 22 55
  trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
  Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
  Tlf.: 72 59 92 40
  heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
  Brøsetveien 168,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 20 26 50
  moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
  Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
  Tlf.: 91 73 83 52
  jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
  Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
  Tlf.: 55 36 40 40
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
  Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
  Tlf.: 55 30 32 00
  sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
  Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
  Tlf.: 47 50 69 11
  arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
  Vangsgata 16, 5700 Voss
  Tlf.: 56 52 19 50
  voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, 4306 Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  Torgvegen 2, 4350 Kleppe
  Tlf.: 51 48 22 00
  jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
  Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
  Tlf: 45 90 91 00
  kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
  Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
  Tlf.: 22 44 24 00
  briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
  Albums gate 15, 3016 Drammen
  Tlf.: 97 74 42 47
  drammen.lier@proaktiv.no

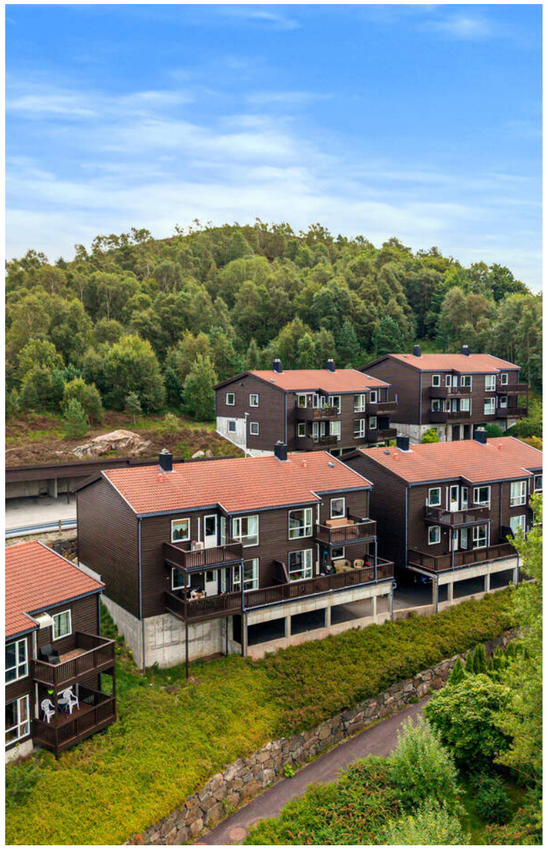
ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
  Torggata 8, 1707 Sarpsborg
  Tlf: 69 12 60 60
  borg@proaktiv.no

SOLÅS

Flott beliggende 3-roms leilighet med utsikt, balkong og parkering – nær skole og idrettsanlegg.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Bysteinveien 19A, 4331 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 7, bnr. 729, snr. 17 i Boligsameiet Bysteinveien

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 89.000,-

Totalpris: 3.079.000,-

Kommunale avgifter: 17.659,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 78 m²

BRA-i: 73 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 6201.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.000,-

Felleskostnader inkl.:
Vedlikehold 391,-
Felleskostnader 3.510,-
TV 99,-

Energimerke: Energiklasse: D

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
18 Boligen i bilder
26 Plantegninger
28 Kjerneinformasjon
34 Vedlegg
128 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vært salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markede. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp."

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget.”

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål . En fornøyelse å være til stede under fotografering , se hvordan de ordnet opp , uten at jeg selv trengte gjøre noe ."

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig.”

- Andreas Røssland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

“Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt.”

- Elin Høiland Valseth

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

“Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!”

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland

Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og bevise hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalmarkedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet
Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykkes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!

SOLÅS

Kommune: *Gjesdal* / ***Område:*** *Solås*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Bysteinveien er riktig beliggenhet for deg som vil være sentralt, men allikevel i nærkontakt med naturen. Første gjerdeklyver er bare noen meter fra leiligheten og åpner porten til heiområdet med Kodlifjell og Håfjell som populære turmål. Når vi sier at beliggenheten er sentral legger vi vekt på fasilitetene som Gjesdalbuen benytter seg av; Her har du gangavstand til barnehage (Kodli barnehage, Flassabekken barnehage, Solås barnehage og Fiskebekk barnehage), Solås skole og Gjesdal ungdomsskole.

I tillegg er nye Ålgård stadion, friidrettsbanen, Gjesdalhallen og svømmehallen alle i kort avstand fra leiligheten. Nærmeste butikk vil være Rema1000 i Meierikrossen, som et naturlig stopp på vei hjem. Området er attraktivt for alle kjøpergrupper, og leilighetene har en god miks av unge og voksne beboere.

OFFENTLIG TRANSPORT

Bysteinveien Linje 23, X39, N95	3 min 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	17 min 14.3 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 28.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ålgård PostNord	14 min 1.2 km
Coop Extra Ålgård Post i butikk, søndagsåpent	15 min 1.3 km

VARER/TJENESTER

Norwegian Outlet	6 min
Gjesdal apotek	13 min

SPORT

Sveeberget nord nærmiljøanlegg Ballspill	2 min 0.2 km
Gjesdal idrettspark Fotball, friidrett	3 min 0.3 km
EVO Ålgård	16 min
Jazzercise Ålgård	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Ålgård	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

På Ålgård skjer det spennende ting i sentrum, i tillegg til at etableringen av bedrifter på Skurve gir stadig mer arbeidsplasser, med enkel adkomst utenom kostbare bomveier. Foruten et nytt sentrum, med torg, skaterampe, bystrand og stor handelsaktivitet, har Gjesdal Kommune store naturopplevelser å by på like utenfor døren. Fra Bysteinveien har en enkel adkomst til turstier og badeplasser rundt Flassavatnett.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Når badetemperaturen ikke er på sitt høyeste har man turområder som Kodlifjell og Håfjell som de nærmeste fjelltoppene å bestige. Etter at turstiene i sentrum nå er etablert og opparbeidet, har man et stort utvalg av turer med utgangspunkt i den gamle jernbanen. Denne ruten er også en sykkelsti som tar deg helt til Sandnes om en sykler langs elven gjennom Figgjo.

Turmulighetene er altså mange, både på tilrettelagte turstier og i heia. Om vinteren er Brekko et meget populært sted å gå på langrenn. Her har man lysløype bare 20 minutters kjøring fra leiligheten. For de som liker å trene, er mulighetene mange, enten det er svømming, sykling eller jogging en liker å bedrive. En tur til spektakulære Månafossen kombinert med en tur til Byrkjedalstunet er en populær søndagstur. Etter etableringen av flere spisesteder den siste tiden har man nå stort utvalg, enten om man vil ha et raskt måltid med seg hjem etter jobb, eller en lengre middag hvor man kan sette seg ned.

Det er enkel adkomst til E-39 og kjøreturen til Sandnes/Stavanger er rask. Skal man sørover, eller kanskje til Sirdal, så er utgangspunktet fra Ålgård perfekt. Gjesdal er også kjent for sitt store utvalg av fritidsaktiviteter for de

minste, med etablerte idrettslag og spennende kulturelle innslag.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger og rekkehus

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Kodlidalen barnehage | Flassabekken barnehage | Fiskebekk

BOLIGMASSE

SKOLER

Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 14.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	19 min 14.6 km

BARNEHAGER

Kodlidalen barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Flassabekken barnehage (0-6 år) 123 barn	8 min 0.7 km
Fiskebekk barnehage (1-6 år) 59 barn	11 min 0.9 km

barnehage

Skolekrets
Solås skole | Gjesdal ungdomsskole

VELKOMMEN TIL BYSTEINVEIEN 19A

Vi starter utendørs – boligen har balkong med nydelig utsikt, felles garasjeanlegg med elbillader + bod i garasjen

Parkering
Parkering i garasje.

Tomtestørrelse
6 201 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet, felles tomt for sameiet. Oppgitt areal er oppgitt av Gjesdal kommune og er ikke kontrollmålt av megler.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

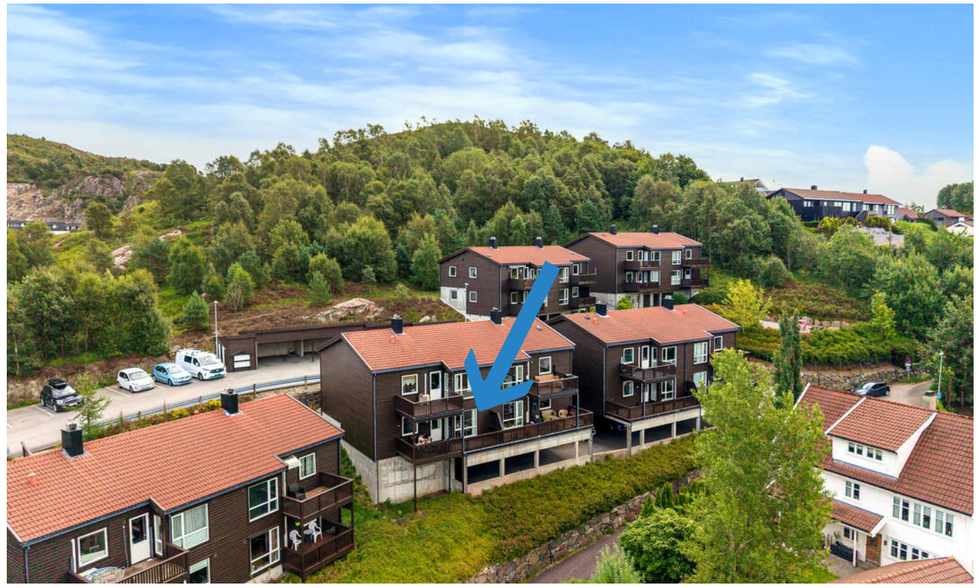
TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (3) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår. Det er opplyst at vedlikehold av vinduer er eiers ansvarsområdet.
Det er registrert mykt trevirke i overgangen mellom sidekarm/midtkarm og bunnkarm på enkelte vinduer. Det er også registrert påbegynnende råteskader/mykt trevirke i klemlister på enkelte vinduer.
Registrert Mykt trevirke og begynnende råteskader tyder på fuktbelastning og lokal nedbrytning av trevirket. Ved videre utvikling kan skadene øke i
omfang, med redusert levetid og funksjon for vinduene samt risiko for at råteskader sprer seg til tilstøtende trevirke.
Skadet og mykt trevirke bør utbedres. Klemlister med råteskader bør skiftes. Årsaken til fuktbelastningen bør samtidig kontrolleres, herunder
overflatebehandling, fuger, beslag og vannavrenning rundt vinduene. Det må påberegnes fremtidig utskifting av enkelte vinduer eller vindusdeler,
tidspunkt er vanskelig å si da det avhenger av flere faktorer som vedlikehold, utbedringer, omfang av eventuelt skjulte skader bak klemlister og beslag på vinduer.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er utført relativt flatt, med lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Ved utført vanntest i dusjsonen ble det registrert at vann ledes til sluk. Utenfor
dusjsonen ble det ved vanntest registrert lokale områder med motfall og vann som blir stående på gulvet, fremfor å ledes mot sluk.
Dusjsonen er avgrenset med tett bunnlist. Denne begrenser vann fra dusjsonen i å renne ut på øvrig gulvareal, men medfører samtidig at eventuelt
lekkasje- eller sølevann utenfor dusjsonen ikke har fri avrenning til sluket.
Mangelfulle fallforhold utenfor dusjsonen kan medføre lokal vannoppsamling ved lekkasje eller vannsøl. Vann som blir stående på gulvet gir økt
fuktbelastning på fuger, overganger og øvrige deler av gulvkonstruksjonen. Ved større lekkasjer vil gulvet ha redusert evne til å lede vann kontrollert til sluk.
Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv utenfor dusjsonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvet
etableres med tilfredsstillende fallforhold slik at lekkasje- og bruksvann kan ledes til sluk. Endring av eksisterende fallforhold vil normalt innebære inngrep i gulv og tettesjikt.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse
Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende
dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene krav og fagmessig prinsipper.
Det er registrert synlig tettesjikt i sluket, ført inn under klemringen. Tettesjiktet er synlig i overgangen mellom klemring og slukflens.
Det er registrert oppbrett av tettesjikt ved dørterskel. Det er registrert en høydeforskjell fra topp tettesjikt til topp slukrist som er høyere enn 25mm.
Det anbefales å rengjøre og kontrollere sluket jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for tilstopping og redusert avrenning.
Tettesjiktet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Med økende alder reduseres restlevetiden, og risikoen for svekkelser eller svikt i tettesjiktet øker. Eventuell svikt kan føre til fuktinntrenging og skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og særlig overganger, fuger og sluk. Som følge av alder må fremtidig utskifting/rehabilitering av tettesjiktet
påregnes. Ved eventuell rehabilitering bør tettesjiktet fornyes som en del av en helhetlig oppgradering av våtrommet.

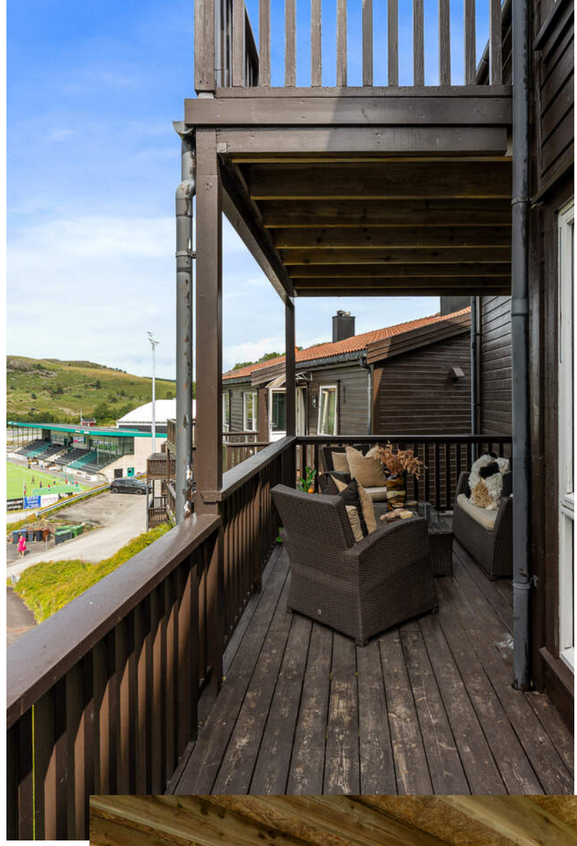
Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Meling Bygg AS (befaringsdato: Mandag, 27. juli 2026)

ALT LIGGER TIL RETTE FOR EN ENKLERE HVERDAG

Barnevennlige omgivelser og kort avstand til skole, barnehage og idrettsanlegg, ligger alt til rette for en praktisk og innholdsrik hverdag.



NYT UTSIKTEN FRA EGEN BALKONG!

Balkongen på ca 13 kvm blir en naturlig forlengelse av stuen. Her er det god plass til utemøbler, planter og hyggelige måltider.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
1. etasje: Gang, soverom, soverom 2, teknisk rom med sluk, bad, stue, kjøkken.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 78 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 13 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

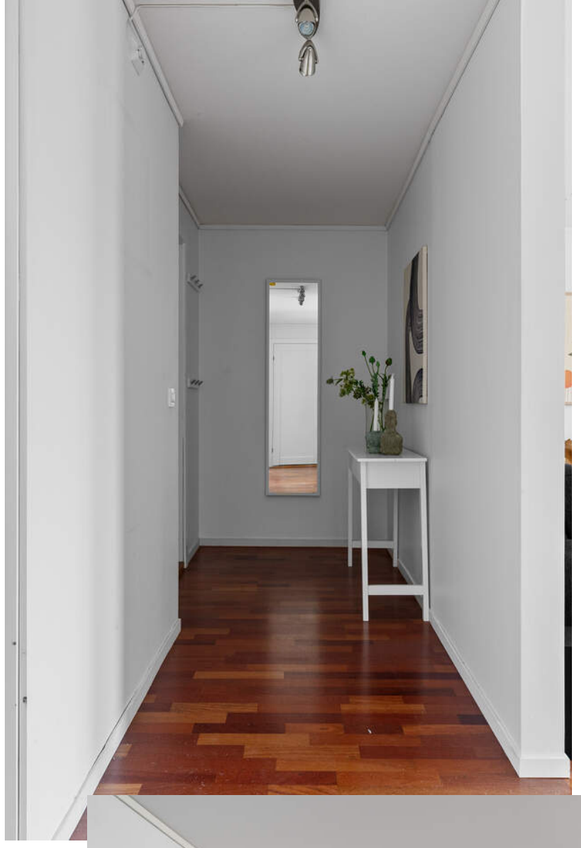
Standard
Leiligheten har en innbydende og praktisk planløsning med romslig stue og kjøkken i åpen tilknytning, noe som gir en fin sammenheng mellom oppholdsrommene. Fra stuen er det utgang til en stor balkong på ca. 13 m², som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Boligen har to gode soverom samlet i en egen del av leiligheten, samt et flislagt bad og en praktisk bod. Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate, og fremstår med en praktisk utforming med god arbeidsplass. Badet er flislagt på vegger og gulv og har elektriske varmekabler, servantinnredning, toalett og dusjløsning.

Innvendige overflater består blant annet av parkett på gulv og plater på veggene. Store deler av veggflatene er nylig overflatebehandlet. Det medfølger også bod i felles garasjeanlegg.

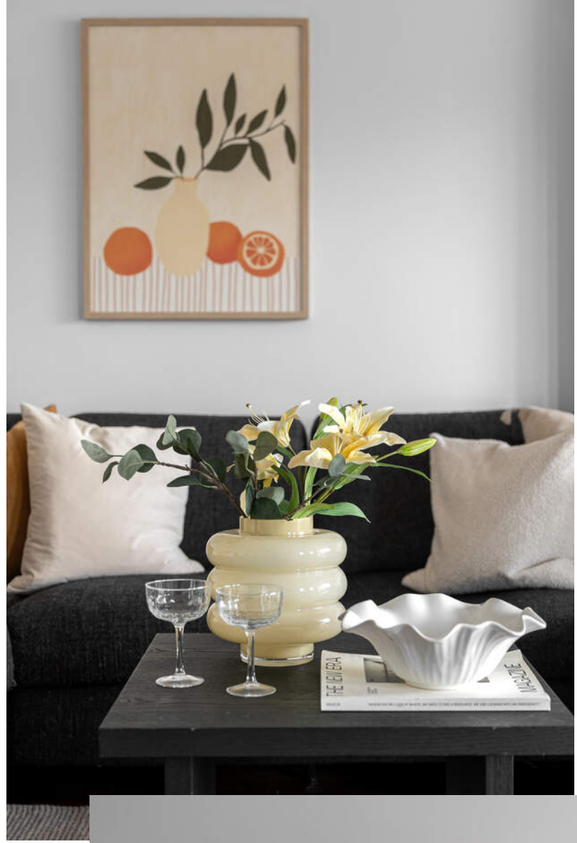
Oppvarming
Elektrisk

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



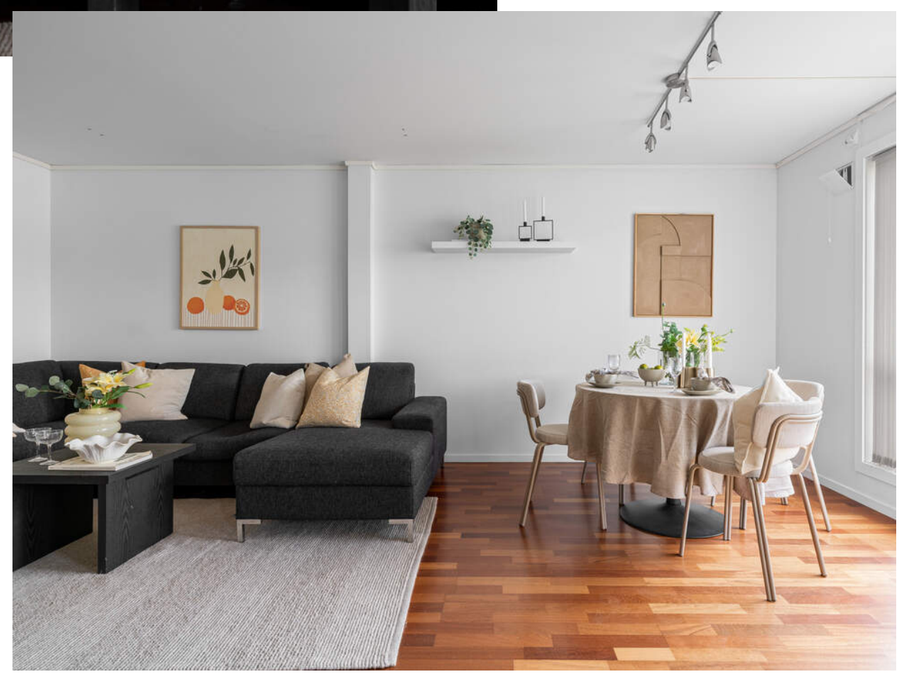
FØRSTEINNTRYKKET SOM ØNSKER DEG VELKOMMEN

Her får du en hyggelig og praktisk entre som gir et fint førsteinntrykk av boligen. Fra gangen har du videre adkomst til boligens øvrige rom.



STUEN ER BOLIGENS NATURLIGE SAMLINGSPUNKT

Stuen har god plass til både sofakrok og spiseplass. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys, samtidig som utsikten gir rommet en ekstra dimensjon. Her ligger alt til rette for rolige kvelder.

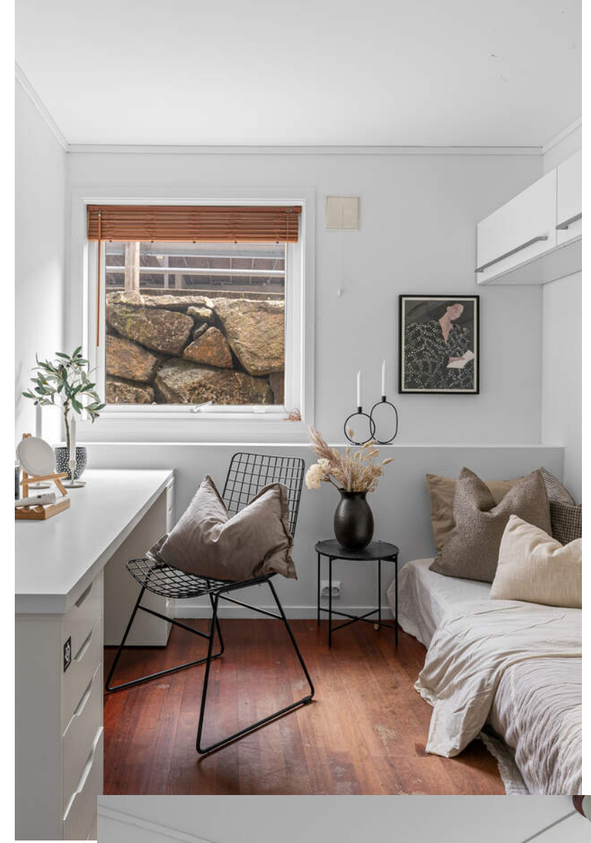


HER BLIR MÅLTIDENE TIL

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og spiseplass. Med glatte fronter og laminat benkeplate har kjøkkenet et tidløst uttrykk og en praktisk utforming for både hverdag og helg.

EN FIN START PÅ DAGEN

Badet er innredet med servant, toalett og dusj, og har flislagt vegger og gulv, samt elektriske varmekabler i gulvet.

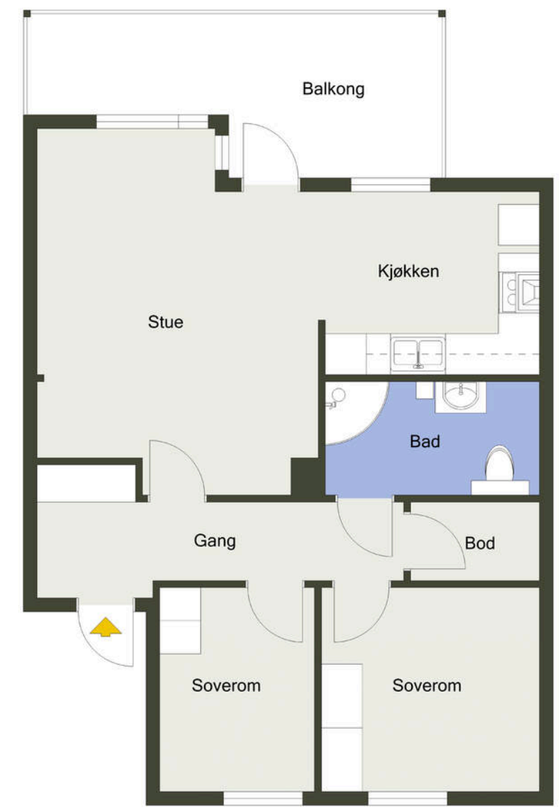


HER FINNER DU ROEN

Boligen har to romslige soverom som gir gode muligheter for både familieliv, gjester eller hjemmekontor. Rommene kan innredes etter behov og gir deg den fleksibiliteten du ønsker.

PLANTEGNINGER

BYSTEINVEIEN 19 A



JOAKIM BJERK
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
6 201 m²

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Om sameiet
Boligsameiet Bysteinveien ligger i Gjesdal kommune og består av 32 enheter.
I 2026 så er følgende oppgaver planlagt:
Fasadevask og malejobb på alle 8 bygg (kostnad kr 1.390.000) utføres av JM Services AS i mai-juli.
Ved fasadevask så vil eventuelle råte avdekkes og byttes.
Der er en omfattende vedlikeholdsliste/plan som skal gjennomføres i 2026 og ny vedlikeholdsplan for de neste årene skal utarbeides og settes i plan.

Felleskostnader pr. mnd
4.000,-

Felleskostnader inkluderer
Vedlikehold 391,-
Felleskostnader 3.510,-
TV 99,-
Lånebetingelser fellesgjeld
Fellesgjelden har følgende betingelser:

Bank: Rogaland Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2026: 6.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 05.08.2026: 1 176 771
Andel av saldo: 36 774
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2031)

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

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

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP562508

Formuesverdi primær
854.740,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.418.958,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
17.659,- for 2026

Eiendomsskatt
2.268,- for 2026

Info eiendomssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Det foreligger ferdigattest datert 23.06.2005

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 23.06.2005

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 23. juni 2005

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

1122/7/729/17:
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

30.07.2026 - Dokumentnr: 865180 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Edland, Mannes & Rege AS
Org.nr: 920 839 878
Elektronisk innsendt

18.11.2003 - Dokumentnr: 11432 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17

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

Regulerings- og arealplaner
Del av eiendommen er regulert til formål bolig iht. reguleringsplan E39 Ålgård - Hove, delstrekning Ålgård - Figgjo, Id: 201601 med ikrafttredelse 17.06.2019. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 22. juli 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 990 000,00 (Prisantydning)

_____
2 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
76 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
89 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
3 066 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 079 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Espen Andre Jørgensen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 59 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger (drone er tilvalg) kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse (valgfritt) kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 62 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 600,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 666.

Totale kostnader kr. 75 266.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Forkjøpsrett
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dato salgsoppgave
14.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD

GJESDAL kommune

gnr. 7, bnr. 729, snr. 17

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

Befaringsdato: 08.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22592-1138 **Referansenummer:** NN8056

Foretak: MELING BYGG AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenseter
Har følgende kompetanse.
Byggmester
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma
Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering
Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.

Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling
Uavhengig Takstingeniør
andreas@melingbygg.no
976 14 710

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaring. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det
ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Leilighet i et boligbygg med flere boenheter. Leiligheten fremstår i overordnet ok tilstand ut i fra alder og byggeår. Det er registrert enkelte avvik som krever jevnlig kontroll og oppfølging samt vedlikeholdsbehov, som kan kreve fremtidig utskiftninger. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra byggeår. Det er ukjent om vedlikehold og utbedringer av vinduer er sameiets- eller eiers ansvarsområdet.
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Dørene har bruksslitasje som følge av alder og elde. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av værutsatte dører som balkongdør i leiligheten. Det er ukjent om vedlikehold og utbedringer av dører er sameiets- eller eiers ansvarsområdet.
Terrasse utført med trekonstruksjoner, med terrassebord som gulvplatting og rekkverk med stående spiler.
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.
Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke opplyst om eller gjort til kjenne om eventuelle feil, mangler eller fremtidige vedlikehold på befaringsdagen.

Eier opplyser at det er utført jevnlig vedlikehold på utvendig fasader, og er utført av sameiet.

INNVENDIG Gå til side

Det er etablert pipe/skorstein i leiligheten, men eier opplysninger at det aldri har vært installert ildsted i leiligheten. Pipen er derfor ikke funksjonsprøvd eller nærmere undersøkt som en del av befaringen.

Ved eventuell fremtidig installasjon av vedovn eller annet ildsted anbefales det å avklare forholdet med sameiet og kontakte lokal feier/brannforebyggende myndighet for kontroll av skorsteinens tilstand, egnethet og tilkoblingsmulighet. Eventuelle krav til melding, godkjenning og brannteknisk utførelse må ivaretas før ildsted tas i bruk.
Gulvet er belagt med parkett. Veggene har plater og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.

Deler av ytterveggenes høyde ligger under terrengnivå. Veggkonstruksjonene er utført med grunnmur/ringmur i nedre del og trekonstruksjoner i resterende høyde.

Det er utført hulltaking i yttervegg som er vendt mot terreng og som delvis ligger under terrengnivå. Ved undersøkelsen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre synlige tegn til pågående fuktbelastning i kontrollpunktet.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene krav og fagmessig prinsipper.

Det er registrert synlig tettesjikt i sluket, ført inn under klemringen. Tettesjiktet er synlig i overgangen mellom klemring og slukflens.

Det er registrert oppbrett av tettesjikt ved dørterskel. Det er

Beskrivelse av eiendommen

registrert en høydeforskjell fra topp tettesjikt til topp slukrist som er høyere enn 25mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Normal bruksslitasje som følge av alder og elde

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast

Det var begrenset tilkomst til rørskapet, da skapdøren kun lot seg åpne i begrenset grad. Rørfordelinger, koblinger og eventuell lekkasjesikring i skapet kunne derfor ikke kontrolleres tilfredsstillende på befaringsdagen. Eier opplyser at skapet heller ikke tidligere har vært åpnet.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Innvendige avløpsrør er av plastrør

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
Det er naturlig ventilasjon som var typiske utførelse på byggetidspunktet.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannstank nærmer seg en alder hvor det er økt risiko for redusert funksjon og lekkasje . Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/bod hvor det er belegg på gulv med oppbrett på vegg og sluk i gulv.

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er fra byggeår, med enkelte elektriske arbeider ved installering av el-billader. Eier opplyser at arbeidet er utført av autorisert elektroinstallatør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

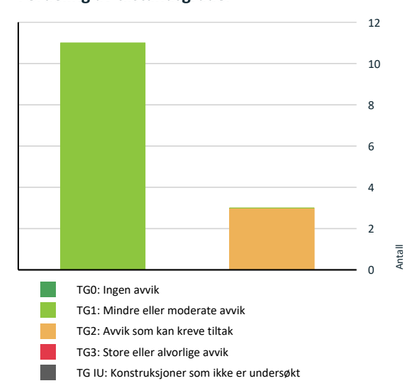
Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer over dagens bruk.

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

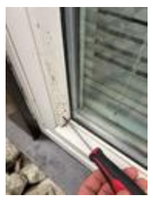
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra byggeår. Det er opplyst at vedlikehold av vinduer er eiers ansvarsområdet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mykt trevirke i overgangen mellom sidekarm/midtkarm og bunnkarm på enkelte vinduer. Det er også registrert påbegynnende råteskader/mykt trevirke i klemlister på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Registrert Mykt trevirke og begynnende råteskader tyder på fuktbelastning og lokal nedbrytning av trevirket. Ved videre utvikling kan skadene øke i omfang, med redusert levetid og funksjon for vinduene samt risiko for at råteskader sprer seg til tilstøtende trevirke.

Skadet og mykt trevirke bør utbedres. Klemlister med råteskader bør skiftes. Årsaken til fuktbelastningen bør samtidig kontrolleres, herunder overflatebehandling, fuger, beslag og vannavrenning rundt vinduene. Det må påberegnes fremtidig utskifting av enkelte vinduer eller vindusdeler, tidspunkt er vanskelig å si da det avhenger av flere faktorer som vedlikehold, utbedringer, omfang av eventuelt skjulte skader bak klemlister og beslag på vinduer.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Dørene har bruksslitasje som følge av alder og elde. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av værutsatte dører som balkongdør i leiligheten. Det er opplyst at vedlikehold av dører tilhørende leilighet er eiers ansvarsområdet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse utført med trekonstruksjoner, med terrassebord som gulvplatting og rekkverk med stående spiler.

Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Dette er også opplyst i sameiets vedtekter. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det er opplyst at eier har vedlikeholdsansvar på vinduer og ytterdører tilhørende leilighet.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon som vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.
Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke opplyst om eller gjort til kjenne om eventuelle feil, mangler eller fremtidige vedlikehold på befaringsdagen.

Eier opplyser at det er utført jevnlig vedlikehold på utvendig fasader, og er utført av sameiet.

INNVENDIG

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert pipe/skorstein i leiligheten, men eier opplysninger at det aldri har vært installert ildsted i leiligheten. Pipen er derfor ikke funksjonsprøvd eller nærmere undersøkt som en del av befaringen.

Ved eventuell fremtidig installasjon av vedovn eller annet ildsted anbefales det å avklare forholdet med sameiet og kontakte lokal feier/brannforebyggende myndighet for kontroll av skorsteinens tilstand, egnethet og tilkoblingsmulighet. Eventuelle krav til melding, godkjenning og brannteknisk utførelse må ivaretas før ildsted tas i bruk.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett. Veggene har plater og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.

Tilstandsrapport

Deler av ytterveggenes høyde ligger under terrengnivå. Veggkonstruksjonene er utført med grunnmur/ringmur i nedre del og trekonstruksjoner i resterende høyde.

Det er utført hulltaking i yttervegg som er vendt mot terreng og som delvis ligger under terrengnivå. Ved undersøkelsen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller andre synlige tegn til pågående fuktbelastning i kontrollpunktet.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er utført relativt flatt, med lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Ved utført vanntest i dusjsonen ble det registrert at vann ledes til sluk. Utenfor dusjsonen ble det ved vanntest registrert lokale områder med motfall og vann som blir stående på gulvet, fremfor å ledes mot sluk.

Dusjsonen er avgrenset med tett bunnlist. Denne begrenser vann fra dusjsonen i å renne ut på øvrig gulvareal, men medfører samtidig at eventuelt lekkasje- eller sølevann utenfor dusjsonen ikke har fri avrenning til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfulle fallforhold utenfor dusjsonen kan medføre lokal vannoppsamling ved lekkasje eller vannsøl. Vann som blir stående på gulvet gir økt fuktbelastning på fuger, overganger og øvrige deler av gulvkonstruksjonen. Ved større lekkasjer vil gulvet ha redusert evne til å lede vann kontrollert til sluk.

Ved bruk av bad anbefales det å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv utenfor dusjsonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvet etableres med tilfredsstillende fallforhold slik at lekkasje- og bruksvann kan ledes til sluk. Endring av eksisterende fallforhold vil normalt innebære inngrep i gulv og tettesjikt.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse

Påpeker at tettesjikt ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som produktdatablad eller bildedokumentasjon på utførelse av tettesjikt og produkter på bad. Manglende dokumentasjon medfører begrenset mulighet for å verifisere om tettesjikt på våtrommet er utført i henhold til gjeldene krav og fagmessig prinsipper.

Det er registrert synlig tettesjikt i sluket, ført inn under klemringen. Tettesjiktet er synlig i overgangen mellom klemring og slukflens.

Det er registrert oppbrett av tettesjikt ved dørterskel. Det er registrert en høydeforskjell fra topp tettesjikt til topp slukrist som er høyere enn 25mm.

Det anbefales å rengjøre og kontrollere sluket jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for tilstopping og redusert avrenning.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Med økende alder reduseres restlevetiden, og risikoen for svekkelser eller svikt i tettesjiktet øker. Eventuell svikt kan føre til fuktinntrenging og skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og særlig overganger, fuger og sluk. Som følge av alder må fremtidig utskifting/rehabilitering av tettesjiktet påregnes. Ved eventuell rehabilitering bør tettesjiktet fornyes som en del av en helhetlig oppgradering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Normal bruksslitasje som følge av alder og elde

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast

Det var begrenset tilkomst til rørskapet, da skapdøren kun lot seg åpne i begrenset grad. Rørfordelinger, koblinger og eventuell lekkasjesikring i skapet kunne derfor ikke kontrolleres tilfredsstillende på befaringsdagen. Eier opplyser at skapet heller ikke tidligere har vært åpnet.
Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon i rør-i-rørskap.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon som var typiske utførelse på byggetidspunktet.

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannstank nærmer seg en alder hvor det er økt risiko for redusert funksjon og lekkasje . Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/bod hvor det er belegg på gulv med oppbrett på vegg og sluk i gulv.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er fra byggeår, med enkelte elektriske arbeider ved installering av el-billader. Eier opplyser at arbeidet er utført av autorisert elektroinstallatør.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

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

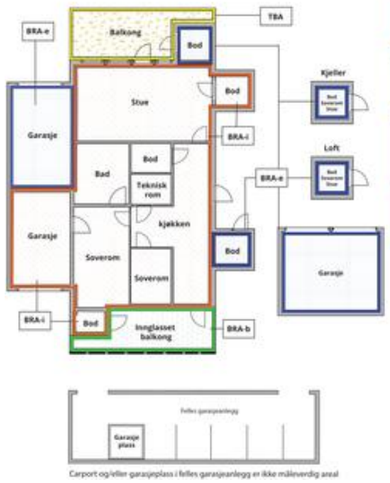
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	73	5		78	13
SUM	**73**	**5**			**13**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, teknisk rom med sluk, bad, stue, kjøkken	Bod i fellesområdet underetasje	

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal i leiligheten
BRA-e: Innvendig areal bod i felles garasjeanlegg, opplyst tilhørende leilighet
TBA: Areal balkong.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer over dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.8.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Espen Andre Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	729		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bysteinveien 19 A

Hjemmelshaver
Jørgensen Espen Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, i et etablert området for boligbebyggelse

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Opparbeidet tomt med fellesareal for sameiet, med ulike nivåer.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten.

Andre Merknader
Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav.
Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Det er vesentlig for kjøper å besikte sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling til vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasser generelt.
Rapporten vurderer ikke innvendig eller utvendig bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.
Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Innvendige overflater som gulv, vegger og tak:
Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.
Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt. Det er nylig overflatetbehandlet på store deler av veggenes overflater på befaringsdagen.

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært

Bysteinveien 19 A, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 729
1122 GJESDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Forutsetninger

begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere mot sameiet at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Edland, Mannes & Rege AS

Gjensidige

Egenerklæring

Bysteinveien 19A, 4331 ÅLGÅRD

29 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bysteinveien 19A	Bysteinveien 19A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Sept 2009

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her hele tiden men har vært utestasjonert i lange perioder pga jobben.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Jørgensen, Espen Andre

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Innstallerte elbillader. Trakk ledning og satte inn ny bryter i skapet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sinus Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, bronn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Felleskostnad er økt en periode for å ta inn midler til vedlikehold. Det er snakk om å redusere denne etterhvert. Det er opp til styret.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33245551

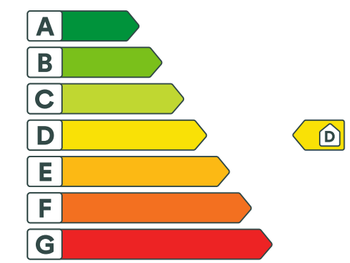
Side 5

enova

Energiattest

D

Adresse **Bysteinveien 19A, 4331 ÅLGÅRD**	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325040**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **16673498**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **729**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **191,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **182,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 785 kWh**

Bysteinveien 19A, 4331 ÅLGÅRD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bysteinveien 19A, 4331 ÅLGÅRD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligsameiet

Bysteinveien

Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Boligsameiet Bysteinveien.

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.

Tirsdag 14.04.2026, kl. 18:00
Ålgård Fotballklubb

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av to styremedlemmer for to år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Boligsameiet Bysteinveien

Vedlegg

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 48 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Leiv Samuelsen velges som styreleder for to år.

5.2 Valg av to styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Bjørn Oltedal og Ida Hammer velges som styremedlemmer for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Berit Danielsen velges som varamedlem for ett år.

5.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret utgjør sameiets valgkomite

1331 Boligsameiet Bysteinveien

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		729 984	729 984	1 497 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		38 016	38 016	38 016
Lading el-bil		34 041	0	10 000
Sum Inntekter		**802 041**	**768 000**	**1 545 016**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	54 768	39 935	54 768
Avskrivninger	5	8 577	8 577	8 577
Forretningsførerhonorar		74 233	70 560	77 700
Tilleggstjenester forretningsfører		22 375	8 175	23 215
Revisjonshonorar	2	10 125	9 579	10 500
Drift og vedlikehold	3	405 961	42 551	856 573
TV og/eller internett		38 016	38 016	38 016
Forsikringer		191 796	168 987	199 661
Energi/strøm		80 150	105 707	85 000
Administrasjonskostnader		4 276	12 782	5 178
Sum kostnader		**890 277**	**504 869**	**1 359 188**
Driftsresultat		**-88 236**	**263 131**	**185 828**
Finansielle poster				
Renteinntekter		21 387	18 495	15 000
Netto finanskostnader		**-21 387**	**-18 495**	**-15 000**
Resultat	**4**	**-66 849**	**281 625**	**200 828**

1331 Boligsameiet Bysteinveien

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	32 166	40 743
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**32 166**	**40 743**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		202 076	191 970
Andre fordringer		0	4 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		646 955	714 874
Sum omløpsmidler		**849 031**	**910 844**
SUM EIENDELER		**881 197**	**951 587**

1331 Boligsameiet Bysteinveien

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		672 251	739 100
Sum egenkapital	**6**	**672 251**	**739 100**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 000
Leverandørgjeld		204 995	195 138
Annen kortsiktig gjeld		3 951	11 349
Sum kortsiktig gjeld		**208 946**	**212 487**
Sum gjeld		**208 946**	**212 487**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**881 197**	**951 587**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Laila Rabben
Styreleder

Bjarne Aasen
Styremedlem

Monica Øxnevad
Styremedlem

Bernt Sigve Ravndal
Styremedlem

Noter 1331 Boligsameiet Bysteinveien

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	48 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	4 935
Sum personalkostnader	**54 768**	**39 935**

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforplktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	387 778	24 749
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	15 522	15 544
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 661	2 259
Sum	**405 961**	**42 551**

Boligsameiet har hatt lekkasjer i vindu, det er brukt høye kostnader på reparasjon av dette. Arbeidet utføres av Byggmester Egil Knudsen AS.

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-66 849**	**281 625**
Tilbakeføring av avskrivning	8 577	8 577
Endring arbeidskapital	**-58 272**	**290 203**
Omløpsmidler	**849 031**	**910 844**
Kortsiktig gjeld	**208 946**	**212 487**
Arbeidskapital	**640 085**	**698 357**

Vedlegg

Noter 1331 Boligsameiet Bysteinveien

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:	53 609
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 166
Årets avskrivninger :	8 577
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	672 251	-66 849	739 100
Sum Egenkapital	**672 251**	**-66 849**	**739 100**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Bysteinveien.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Bysteinveien

Styreleder	Laila Rabben (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Bjarne Aasen (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Monica Øxnevad (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Bernt Sigve Ravndal (sign.)	17.03.2026

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, Laila Rabben
Styremedlem, Bernt Sigve Ravndal
Styremedlem, Monica Øxnevad
Styremedlem, Bjarne Aasen

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 3 styremøter og behandlet flere saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Byttet strømleverandør (besparelse 30.000 kr i året) inkludert

Byttet x antall vinduer

Lyse Lade-avtale på el-billadere i Carportene

4 firma på befaringer på vask og malejobb for 2026

Arrangementer:

Fellesdugnad i mai 2025

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

i 2026 så er følgende oppgaver planlagt:

Fasadevask og malejobb på alle 8 bygg (kostnad kr 1.390.000) utføres av JM Services AS i mai-juli

Ved fasadevask så vil eventuelle råte avdekkes og byttes

Der er en omfattende vedlikeholdsliste/plan som skal gjennomføres i 2026 og ny vedlikeholdsplan for de neste årene skal utarbeides og settes i plan.

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.

Side 12 av 12

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(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

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE

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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av utskiftning 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 utskiftning 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 hærverk.

(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 utskiftning 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 seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 forretningsføreren 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 besluttes 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) Stemmelikhet 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 seksjonseiernes 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 framtredende 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.

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 tømming, vil bli belastet det enkelte hus ved ekstra tømming.

   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.

Rev. 1 – 29.03.2012

   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.

Rev. 1 – 29.03.2012

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 05.08.26 Side 1 av 2

Boligsameiet Bysteinveien		**Vår ref.:**	1331/17
Bysteinveien 19 A		**Type:**	Eierseksjonssameie
4330 ÅLGÅRD		**Eiere:**	Espen Andrè Jørgensen
Organisasjonsnr:	989 995 820	**Seksjonsnr:**	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 000

Felleskostnader:	Vedlikehold	391
	Felleskostnader	3 510
Tilleggsytelser:	TV	99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	36 774	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 176 771	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32607881854, Rogaland Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.08.2026: 6.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 05.08.2026: 1 176 771

Andel av saldo: 36 774

Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2031)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Leiv Adrian Samuelsen
Adresse:	Bysteinveien 21 A
Postnr/-sted:	4331 ÅLGÅRD
Telefon:	Mob.: 95849472
E-post:	sameiet.bysteinveien@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.08.2026

Utestående saldo: -4 000

Felleskostnader:	-4 000	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	4 000

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	668
Annen formue:	21 008	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2003
Gårds/bruksnr:	7/729 - seksjon:17
Bygningstype:	Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562508

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 05.08.26 Side 2 av 2

Boligsameiet Bysteinveien		**Vår ref.:**	1331/17
Bysteinveien 19 A		**Type:**	Eierseksjonssameie
4330 ÅLGÅRD		**Eiere:**	Espen Andrè Jørgensen
Organisasjonsnr:	989 995 820		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2

Fasiliteter:

- Sameiet består av 32 boligseksjoner.
- Bysteinveien 10-12-14-19 og 21 har parkering i åpen garasje under husene.
- Bysteinveien 13-15 og 17 har parkering i carport ved gjesteparkeringen.
- Det er mulighet for el-billading 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 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.

1/1

GJESDAL KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE AREAL-, NATURRESSURS- OG MILJØFORVALTNING

Gjesdal Bygg AS

Industriveien 10
4330 ÅLGÅRD

Saksnr. 2004/000924 **Arkiv** Gnr/Bnr 7/729 hus nr. 5 **Dato** 23.06.2005
Deres dato 08.06.2005 **Deres ref.** **Vår saksbehandler** Synnøve Okstad

FERDIGATTEST.

Eiendom/byggested: Gnr.7, bnr.729, snr. 17, Bysteinveien 19 A, Ålgård.

Ansvarlig søker: Gjesdal Bygg AS
Ansvarlig samordner: Gjesdal Bygg AS
Bygningens art: 4 mannsbolig
Konstruksjon: Betong og bindingsverk i tre

På bakgrunn av anmodning om ferdigattest på leilighet nr. 1 på gnr.7, bnr.729, snr.17 datert 08.06.05 samt mottatt kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen og i medhold av plan- og bygningslovens § 99, meddeles ferdigattest for leilighet nr.1 på gnr.7, bnr.729, snr. 17, Bysteinveien 19 A, 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
Synnøve Okstad
Avd.ing.

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

Postadresse
Gjesdal Kommune
Rettedalen 1
4330 Ålgård
Besøksadresse
Storahuset

E-postadresse
postmottak@gjesdal.kommune.no
Telefon
51611100
Telefaks
51618956

Tjenesteområde areal-, naturressurs- og miljøforvaltning
Rettedalen 1, 4330 Ålgård
Telefon 5161 1100
Telefaks 5161 8956
Besøksadresse
Storahuset

Bankkonto
6350.05.38750
Foretaksregisteret
964978573

Vedlegg

1/1

GJESDAL KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE AREAL-, NATURRESSURS- OG MILJØFORVALTNING

Gjesdal Bygg AS

Industriveien 10
4330 ÅLGÅRD

Saksnr. 2004/000924 **Arkiv** Gnr/Bnr 7/729 hus nr. 5 **Dato** 23.06.2005
Deres dato 08.06.2005 **Deres ref.** **Vår saksbehandler** Synnøve Okstad

FERDIGATTEST.

Eiendom/byggested: Gnr.7, bnr.729, snr. 18, Bysteinveien 19 B, Ålgård.

Ansvarlig søker: Gjesdal Bygg AS
Ansvarlig samordner: Gjesdal Bygg AS
Bygningens art: 4 mannsbolig
Konstruksjon: Betong og bindingsverk i tre

På bakgrunn av anmodning om ferdigattest på leilighet nr. 2 på gnr.7, bnr.729, snr.18 datert 08.06.05 samt mottatt kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen og i medhold av plan- og bygningslovens § 99, meddeles ferdigattest for leilighet nr.2 på gnr.7, bnr.729, snr. 18, Bysteinveien 19 B, 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
Synnøve Okstad
Avd.ing.

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

Postadresse
Gjesdal Kommune
Rettedalen 1
4330 Ålgård
Besøksadresse
Storahuset

E-postadresse
postmottak@gjesdal.kommune.no
Telefon
51611100
Telefaks
51618956

Tjenesteområde areal-, naturressurs- og miljøforvaltning
Rettedalen 1, 4330 Ålgård
Telefon 5161 1100
Telefaks 5161 8956
Besøksadresse
Storahuset

Bankkonto
6350.05.38750
Foretaksregisteret
964978573

1/1

GJESDAL KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE AREAL-, NATURRESSURS- OG MILJØFORVALTNING

Gjesdal Bygg AS

Industriveien 10
4330 ÅLGÅRD

Saksnr. 2004/000924 **Arkiv** Gnr/Bnr 7/729 hus nr. 5 **Dato** 23.06.2005
Deres dato 08.06.2005 **Deres ref.** **Vår saksbehandler** Synnøve Okstad

FERDIGATTEST.

Eiendom/byggested: Gnr.7, bnr.729, snr. 19, Bysteinveien 19 C, Ålgård.

Ansvarlig søker: Gjesdal Bygg AS
Ansvarlig samordner: Gjesdal Bygg AS
Bygningens art: 4 mannsbolig
Konstruksjon: Betong og bindingsverk i tre

På bakgrunn av anmodning om ferdigattest på leilighet nr. 3 på gnr.7, bnr.729, snr.19 datert 08.06.05 samt mottatt kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen og i medhold av plan- og bygningslovens § 99, meddeles ferdigattest for leilighet nr.3 på gnr.7, bnr.729, snr. 19, Bysteinveien 19 C, 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
Synnøve Okstad
Avd.ing.

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

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

1/1

GJESDAL KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE AREAL-, NATURRESSURS- OG MILJØFORVALTNING

Gjesdal Bygg AS

Industriveien 10
4330 ÅLGÅRD

Saksnr. 2004/000924 **Arkiv** Gnr/Bnr 7/729 hus nr. 5 **Dato** 23.06.2005
Deres dato 08.06.2005 **Deres ref.** **Vår saksbehandler** Synnøve Okstad

FERDIGATTEST.

Eiendom/byggested: Gnr.7, bnr.729, snr. 20, Bysteinveien 19 D, Ålgård.

Ansvarlig søker: Gjesdal Bygg AS
Ansvarlig samordner: Gjesdal Bygg AS
Bygningens art: 4 mannsbolig
Konstruksjon: Betong og bindingsverk i tre

På bakgrunn av anmodning om ferdigattest på leilighet nr. 4 på gnr.7, bnr.729, snr.20 datert 08.06.05 samt mottatt kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen og i medhold av plan- og bygningslovens § 99, meddeles ferdigattest for leilighet nr.4 på gnr.7, bnr.729, snr. 20, Bysteinveien 19 D, Ålgård.

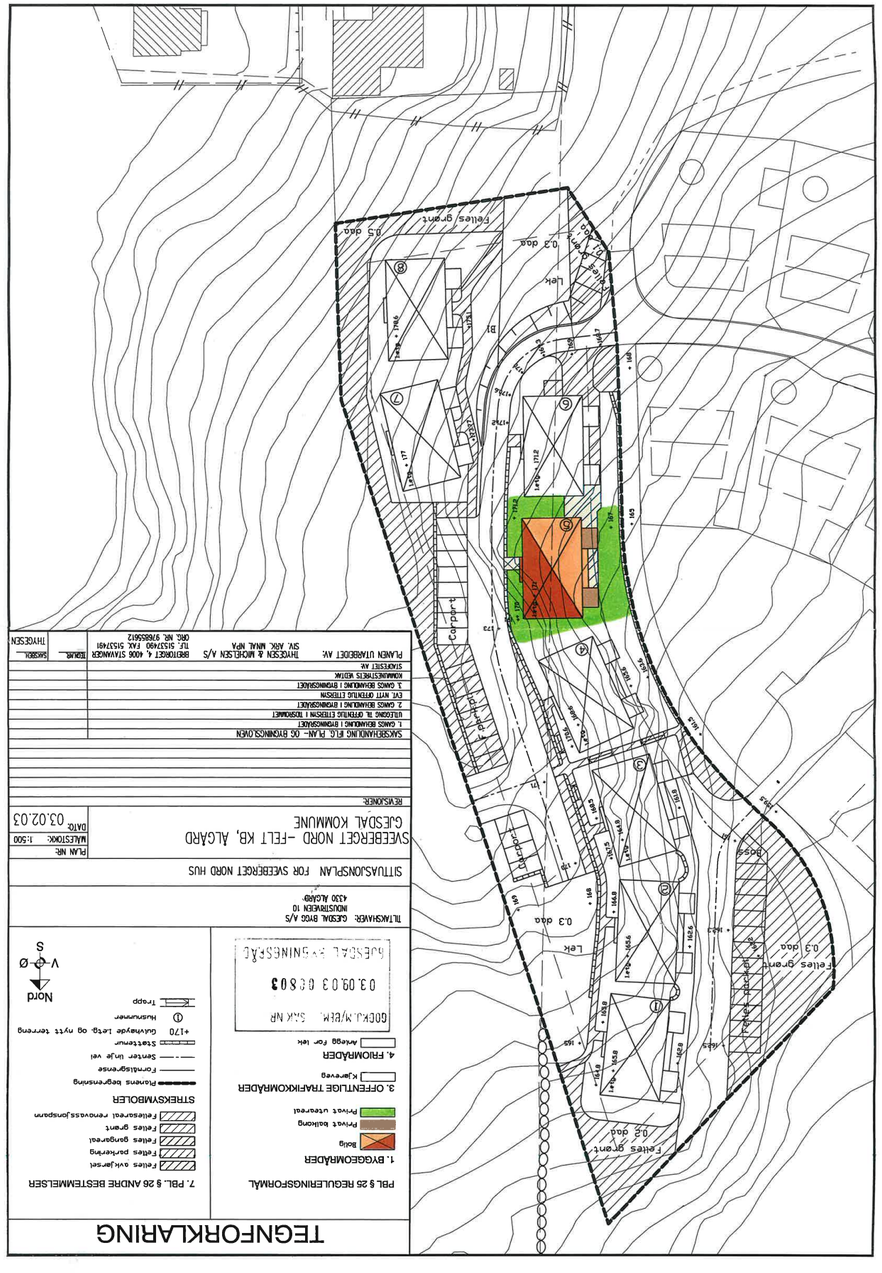
- **Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Kontrollskjema innsendes til Sandnes Brannvesen.**

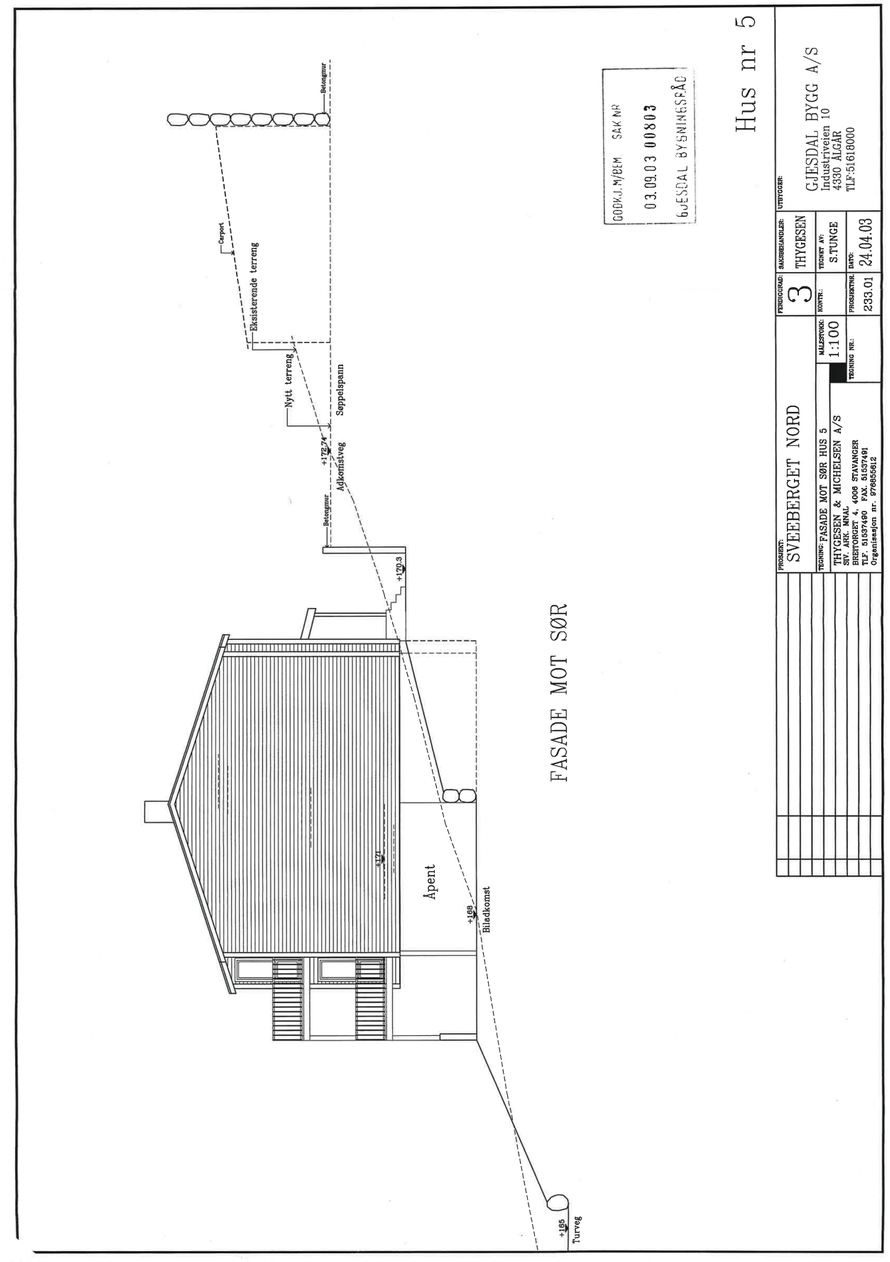
For
Plansjefen i Gjesdal
Synnøve Okstad
Synnøve Okstad
Avd.ing.

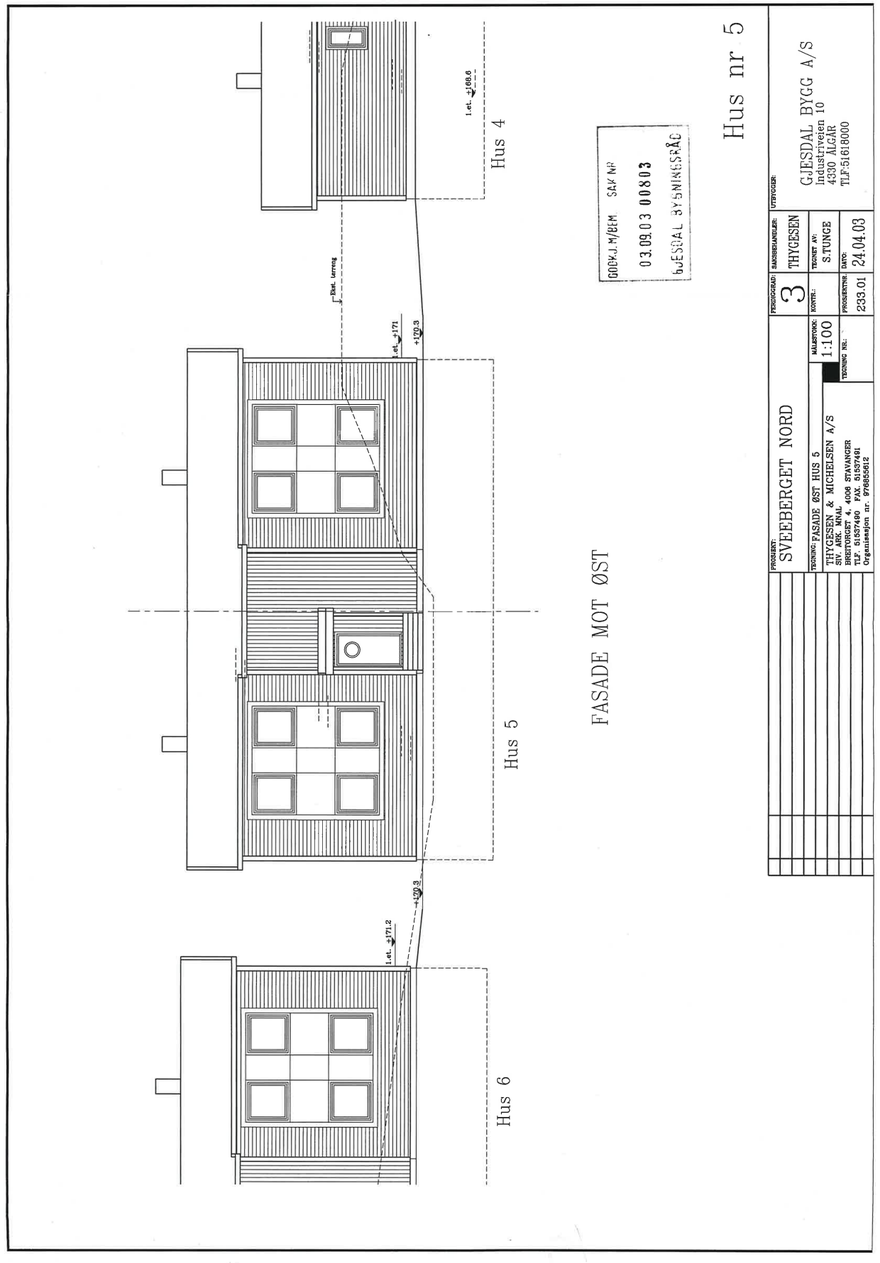
Kopi : Brannvesenet Sør- Rogaland, Jærveien 107, 4318 SANDNES

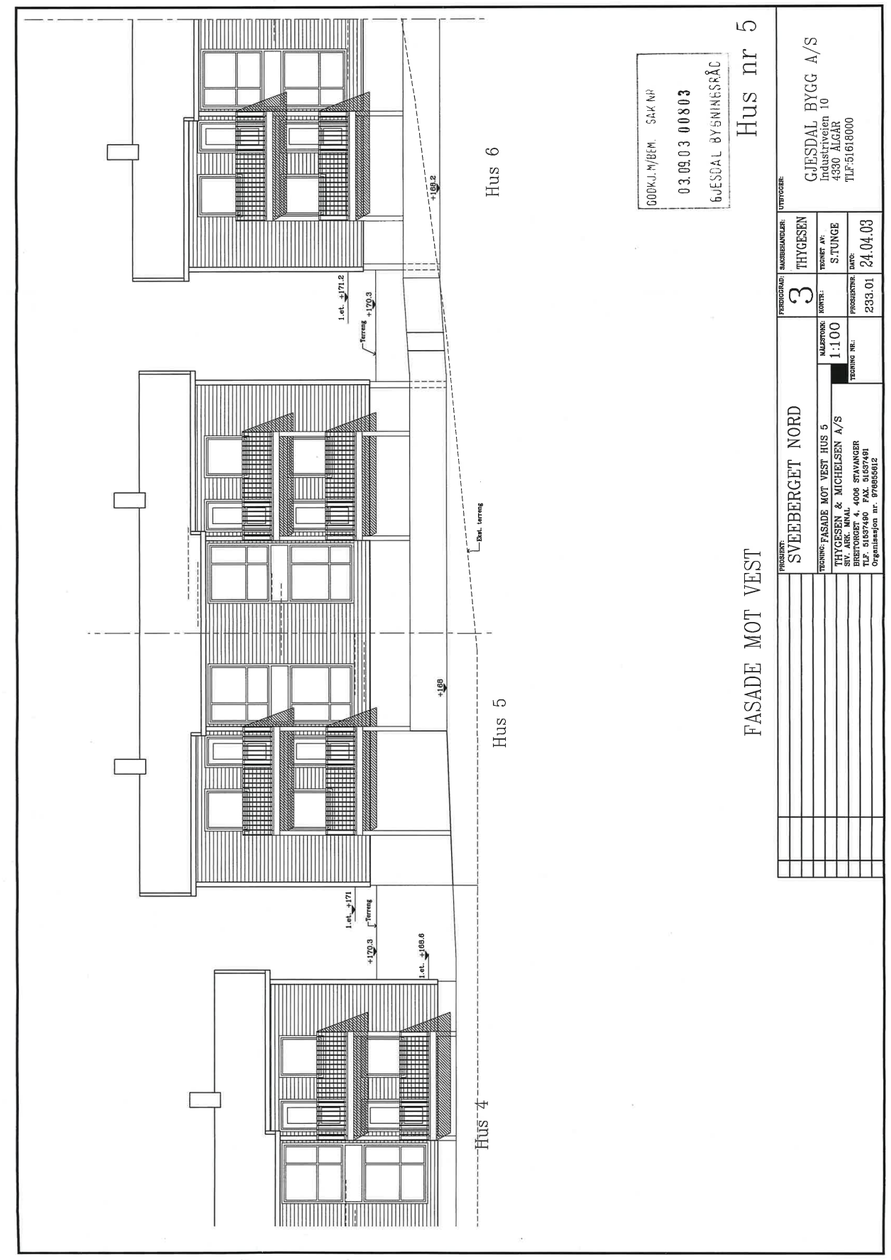
Postadresse Gjesdal Kommune Rettedalen 1 4330 Ålgård **Besøksadresse** Storahuset
E-postadresse postmottak@gjesdal.kommune.no **Telefon** 51611100 **Telefaks** 51618956
Tjenesteområde areal-, naturressurs- og miljøforvaltning Rettedalen 1, 4330 Ålgård Telefon 5161 1100 Telefaks 5161 8956 **Besøksadresse**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

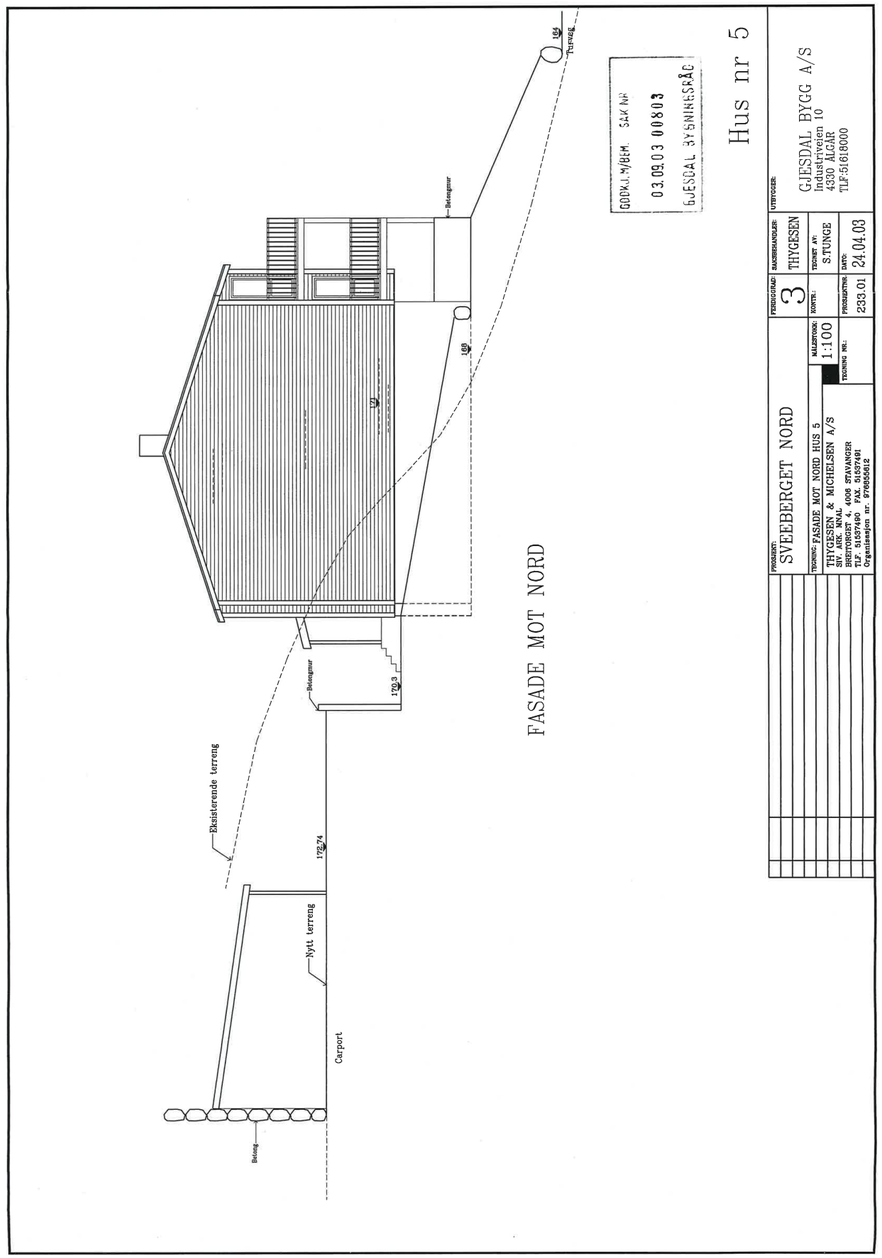
Vedlegg

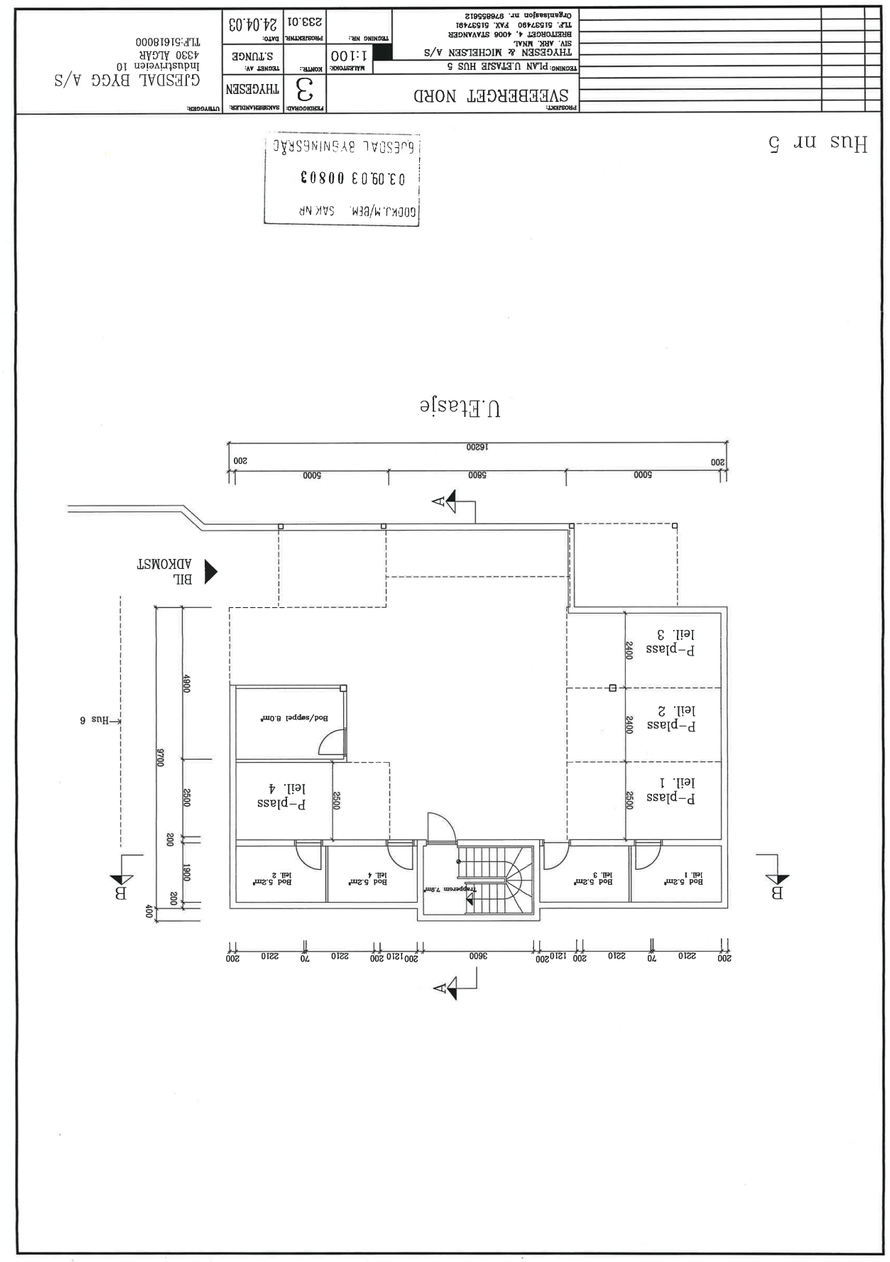

TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
Bolig
Privat balkong
Privat uteareal
2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg
4. FRIOMRÅDER
Areal for lek
Felles grønt
Felles parkering
Felles gangareal
Felles renovasjonsplass
STREKSYMBOLER
Planens begrensning
Formålsgrense
Senter linje vei
+170 Gulvhøyde lekk. og nytt terreng
Stetteplur
Husnummer
Tropp
Nord
Ø
V
S
SVEEBERGET NORD -FELT KB, ALGARD
GJESDAL KOMMUNE
03.02.03
RETTELSER:
SAMSBRUKSKANTLINJE FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
1. GANGS BEHANDLING I FORMANNSKAPET
ULIGGHD AL OFFENTLIG ETTERSYN I 10SKMMET
2. GANGS BEHANDLING I FORMANNSKAPET
EVI NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGS BEHANDLING I FORMANNSKAPET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFESTELSE AV
PLANEN UTARBEIDET AV: THYGESEN & MICHELSEN A/S
SVV. ARK. MNAL MPA
BRØDRESKIFT 4 4006 STAVANGER
TLF. 51537490 FAX. 51537491
ORG. NR. 976855612
TEGNAV: SAMSBRU.
THYGESEN


FASADE MOT SØR
Hus nr 5
GJESDAL BYGGNINGSRÅD
03.09.03 00803
GODKJ.M/DEM SAK NR
Turvei
Bilaskomst
Åpent
Carport
Eksisterende terreng
Nytt terreng
Sagnelspenn
Adkomstveg
Betongmur
GJESDAL BYGG A/S
Industriveien 10
4330 ÅLGÅR
TLF:51618000
SVEEBERGET NORD
3 THYGESEN
1:100
233.01
24.04.03
THYGESEN & MICHELSEN A/S
STAVANGER
TLF: 51537490 FAX: 51537491
Organisasjon nr: 976855612

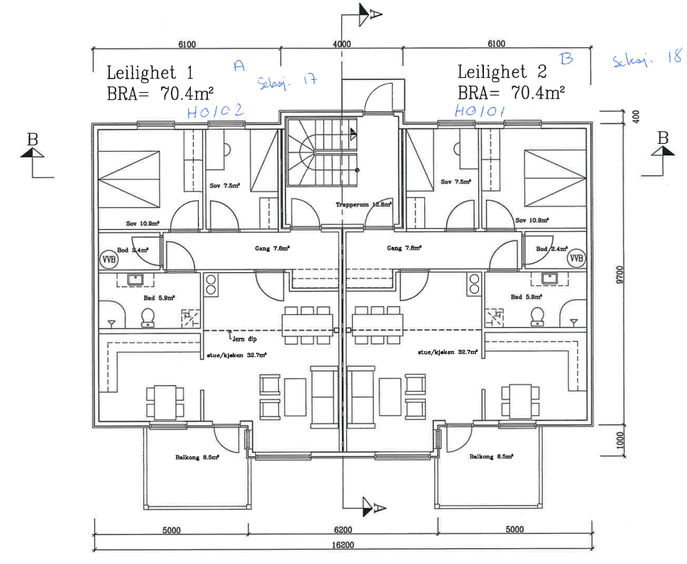

Hus 4
Hus 5
Hus 6
Hus nr 5
FASADE MOT ØST
GODKJ.M/BEM SAK NR
03.09.03 00803
GJESDAL BYGGNINGSRÅD
PROSJEKT:
SVEEBERGET NORD
PROSJEKGRAD:
3
BARNEHAGELEGER:
THYGESEN
UTTRYKSER:
GJESDAL BYGG A/S
Industriveien 10
4330 ÅLGÅR
TLF:51618000
TEGNING: FASADE ØST HUS 5
MÅLESTOKK:
1:100
KORTS:
TEGNET AV:
S.TUNGE
THYGESEN & MICHELSEN A/S
SIV. ARK. MNAL
BREDTORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF. 51577490 FAX. 51577491
Organisasjon nr: 976855612
TEGNING NR.:
PROSJEKTNR.:
233.01
DATO:
24.04.03


Hus 4
Hus 5
Hus 6
Hus nr 5
FASADE MOT VEST
GODKJ.M/BEM SAK NR
03.09.03 00803
GJESDAL BYGGNINGSRÅD
PROSJEKT:
SVEEBERGET NORD
PROSJEKGRAD:
3
BARNEHAGELEGER:
THYGESEN
UTTRYKSER:
GJESDAL BYGG A/S
Industriveien 10
4330 ÅLGÅR
TLF:51618000
TEGNING: FASADE MOT VEST HUS 5
MÅLESTOKK:
1:100
KORTS:
TEGNET AV:
S.TUNGE
THYGESEN & MICHELSEN A/S
SIV. ARK. MNAL
BREDTORGET 4, 4006 STAVANGER
TLF. 51577490 FAX. 51577491
Organisasjon nr: 976855612
TEGNING NR.:
PROSJEKTNR.:
233.01
DATO:
24.04.03


FASADE MOT NORD
Hus nr 5
GODKJ.M/BEM. SAK NR
03.09.03 00803
GJESDAL BYGNINGSRÅD
Eksisterende terreng
Nytt terreng
Carport
Belegg
Belengelur
172,74
172,3
SVEEBERGET NORD
FASADE MOT NORD HUS 5
THYGESEN & MICHELSEN A/S
SIV. ARK. MNAL
BERGVOKSTR. 4,4006 STAVANGER
TLF. 51577490 FAX. 51577491
Organisasjon nr: 976655612
1:100
3
THYGESEN
S.TUNGE
233.01
24.04.03
GJESDAL BYGG A/S
Industriveien 10
4330 ÅLGÅR
TLF:51618000


Hus nr 5
GODKJ.M/BEM. SAK NR
03.09.03 00803
GJESDAL BYGNINGSRÅD
U.Etasje
BIL ADKOMST
Hus 6
P-plass leil. 1
P-plass leil. 2
P-plass leil. 3
P-plass leil. 4
Bod/seppel 8.0m²
Bod 5.2m²
Bod 6.2m²
Trapperom 7.8m²
16200
200
5000
5600
4900
2500
2400
1900
3600
2210
1210
70
SVEEBERGET NORD
3
THYGESEN
S.TUNGE
233.01
24.04.03
GJESDAL BYGG A/S
Industriveien 10
4330 ÅLGÅR
TLF:51618000

Vedlegg



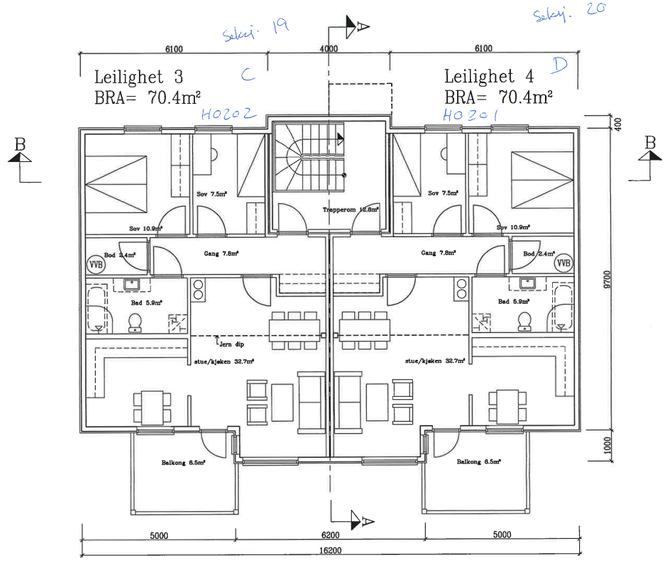
1.Etasje

GODKJ.M/BEM. SAK NR
03.09.03 00803
GJESDAL BYGNINGSRÅD

Hus nr 5

PROSJEKT: SVEEBERGET NORD		PERIODGRAD: 3	BARSIMMANDLER: THYGESEN	UTSTYGGER: GJESDAL BYGG A/S Industriveien 10 4330 ÅLGÅR TLF:51618000
TEGNING: PLAN 1.ETASJE HUS 5	MÅLESTOKK: 1:100	KONTR.:	TEGNET AV: S.TUNGE	
THYGESEN & MICHELSEN A/S SIV. ARK. MNAL BREITORGET 4, 4006 STAVANGER TLF. 51537490 FAX. 51537491 Organisasjon nr. 976855612	TEGNING NR.:	PROSJEKTNR.: 233.01	DATO: 24.04.03	

Vedlegg



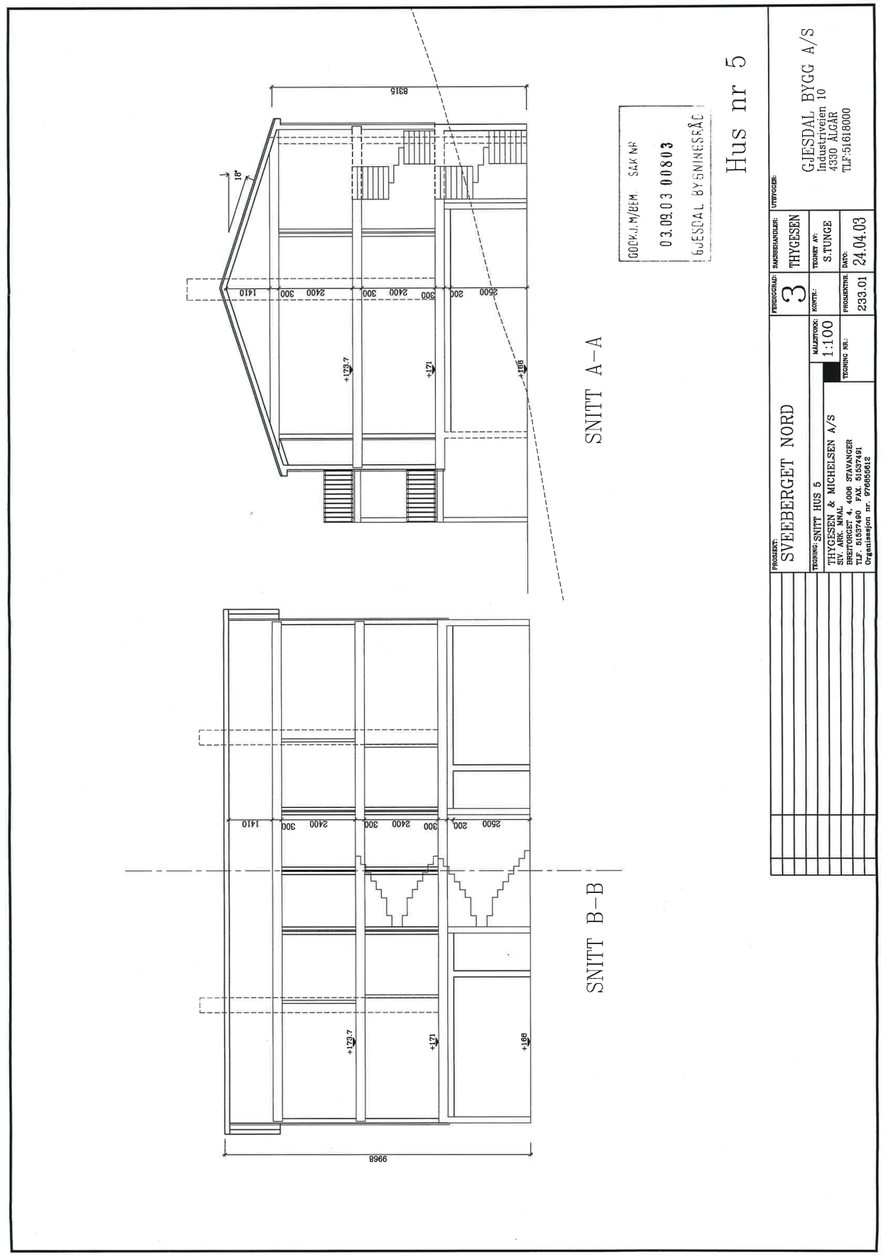
2.Etasje

GODKJ.M/BEM. SAK NR
03.09.03 00803
GJESDAL BYGNINGSRÅD

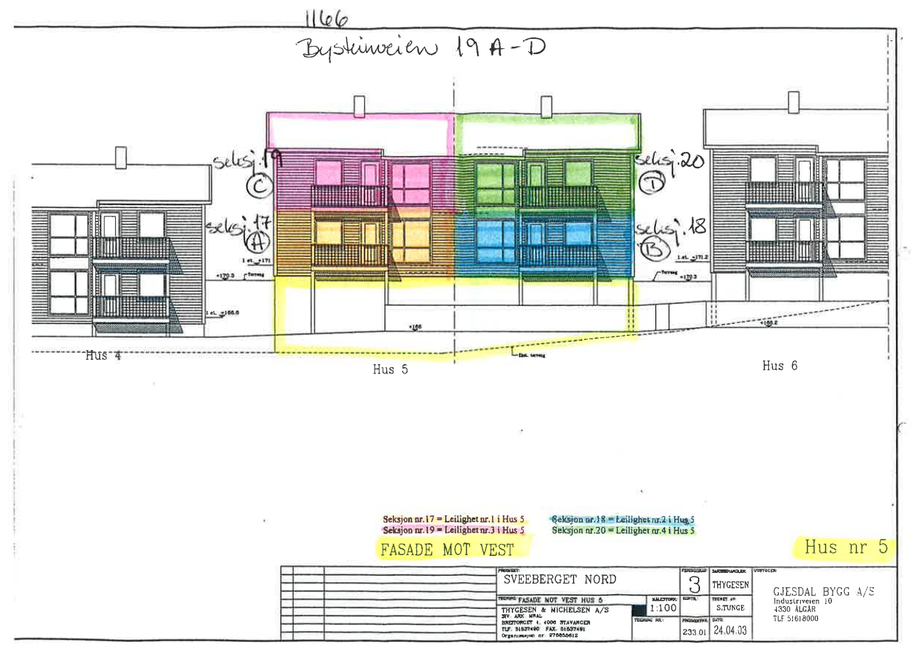
Hus nr 5

PROSJEKT: SVEEBERGET NORD		PERIODGRAD: 3	BARSIMMANDLER: THYGESEN	UTSTYGGER: GJESDAL BYGG A/S Industriveien 10 4330 ÅLGÅR TLF:51618000
TEGNING: PLAN 2.ETASJE HUS 5	MÅLESTOKK: 1:100	KONTR.:	TEGNET AV: S.TUNGE	
THYGESEN & MICHELSEN A/S SIV. ARK. MNAL BREITORGET 4, 4006 STAVANGER TLF. 51537490 FAX. 51537491 Organisasjon nr. 976855612	TEGNING NR.:	PROSJEKTNR.: 233.01	DATO: 24.04.03	

Vedlegg



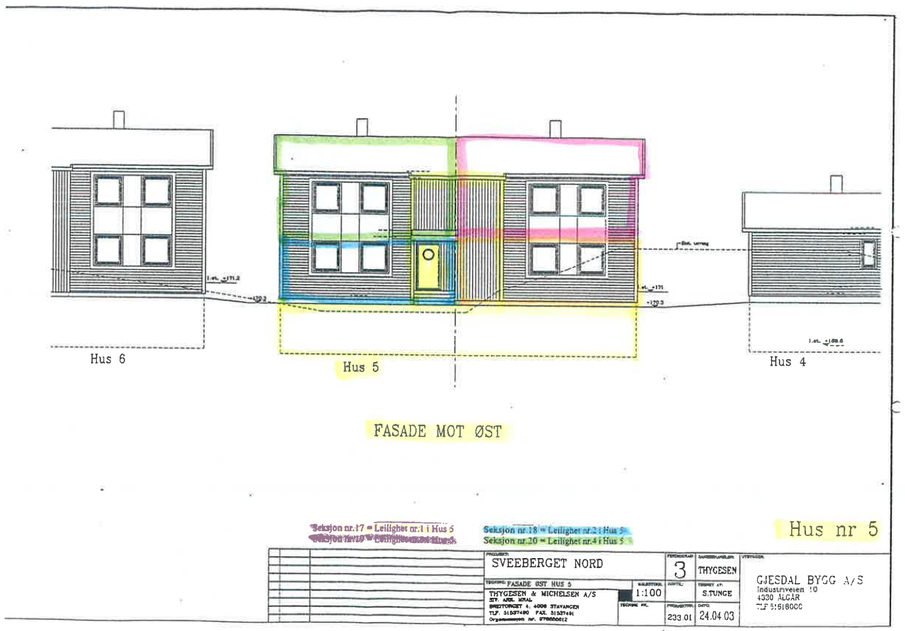
KOPI



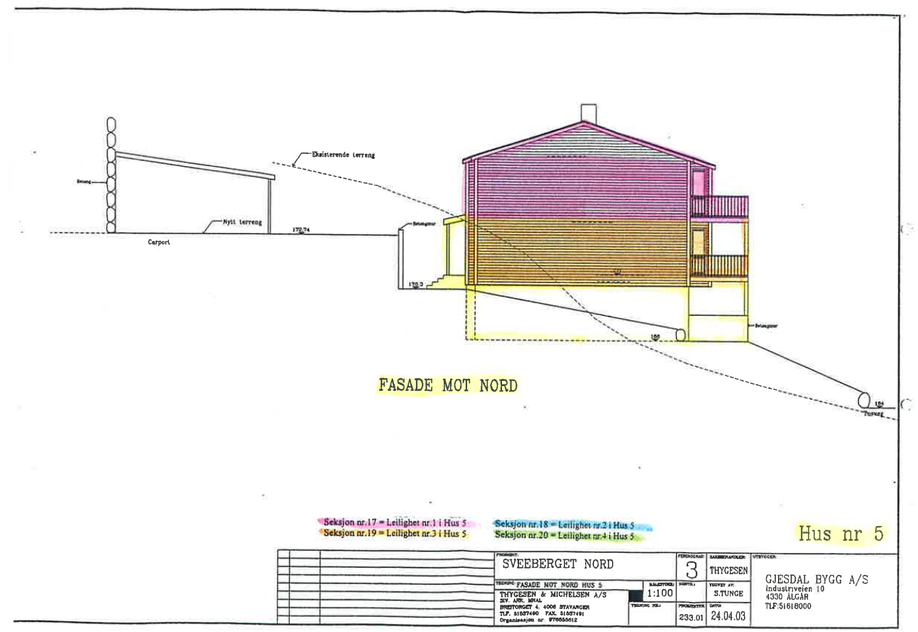
X= 86153

Y= -10545

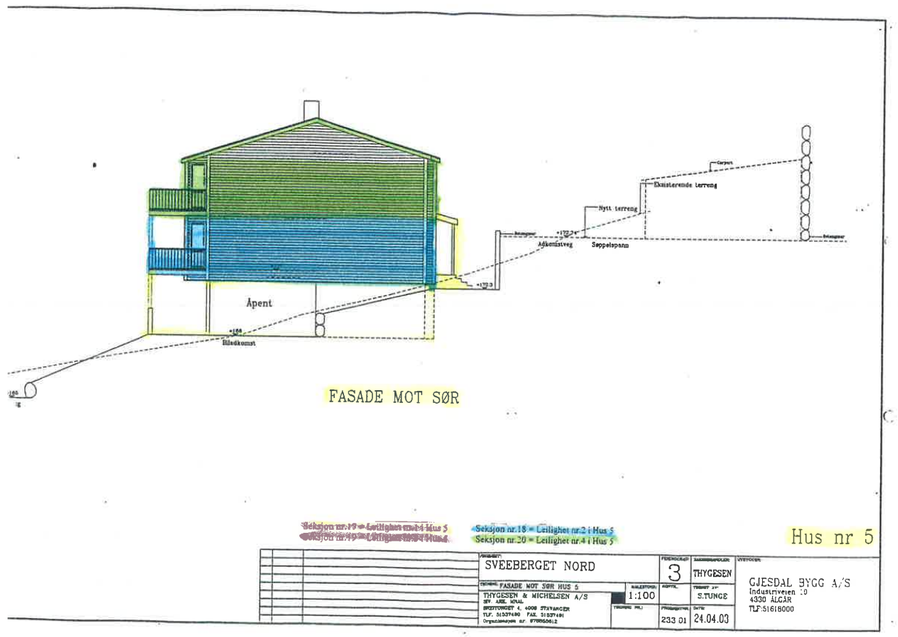
SIDE 38.



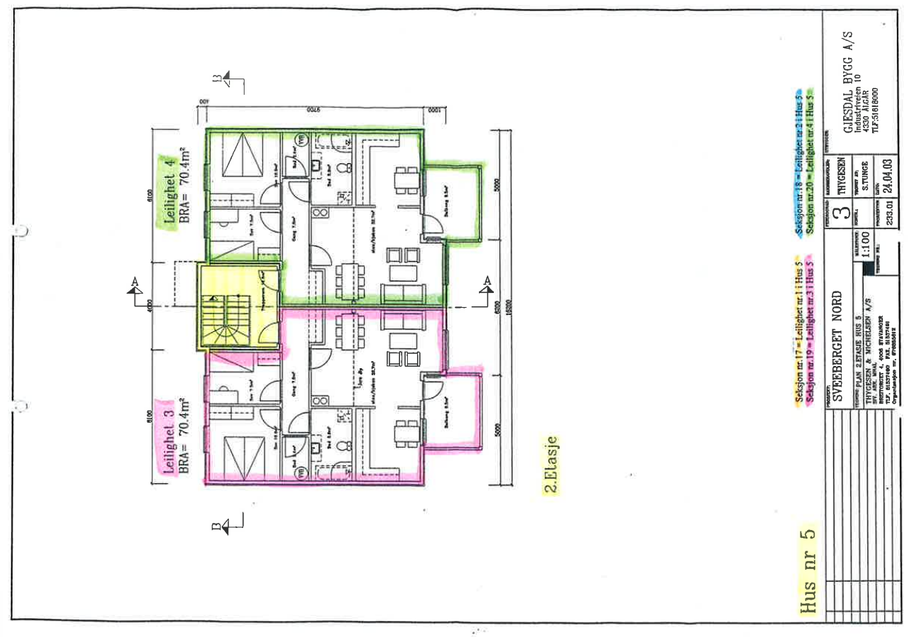
SIDE 38.



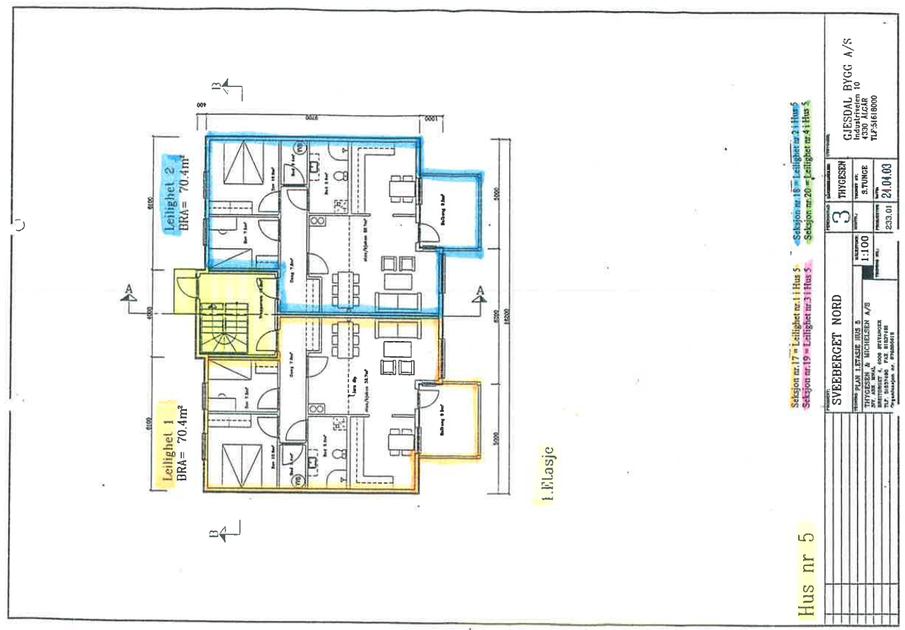
SIDE 39.



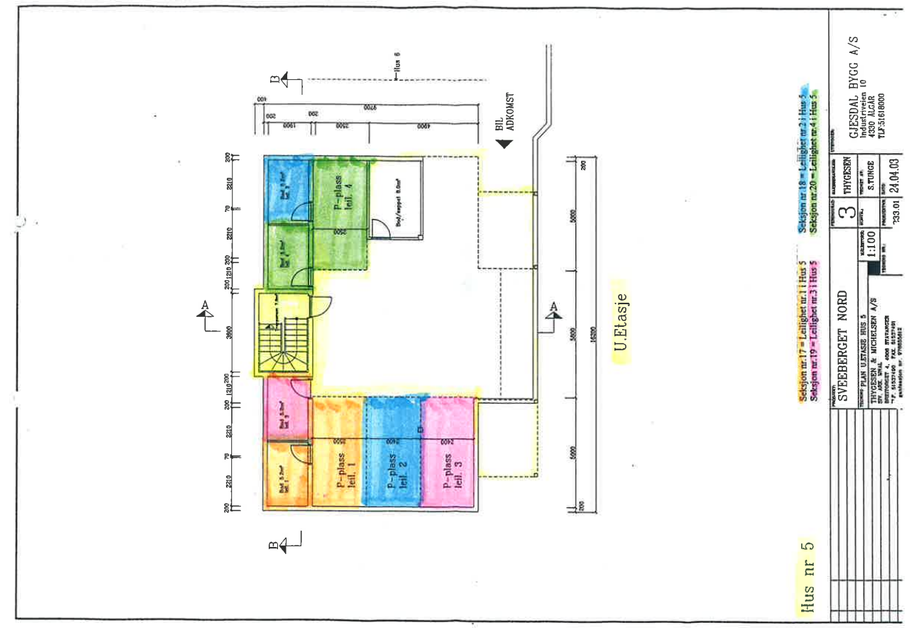
SIDE 40.



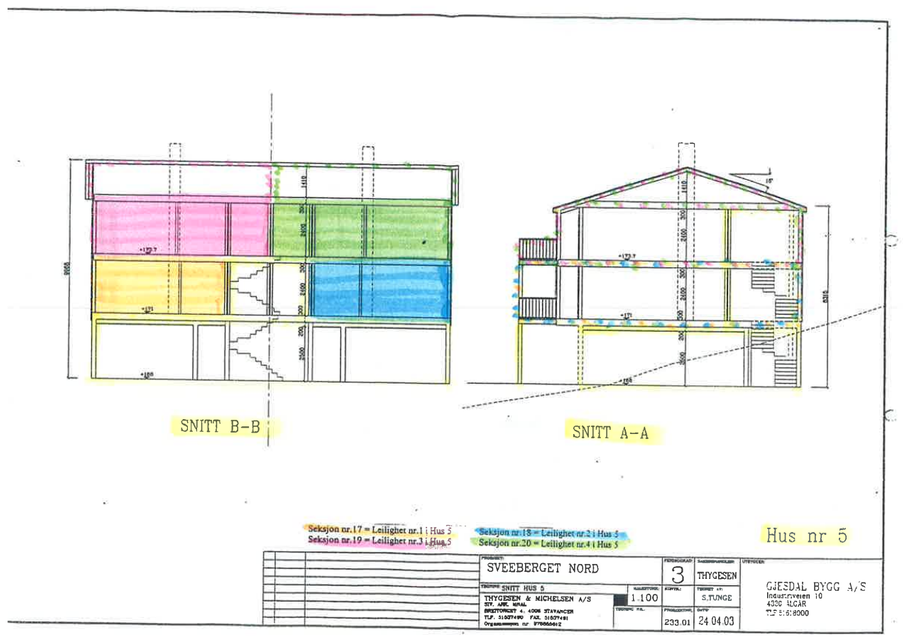
SIDE 41.



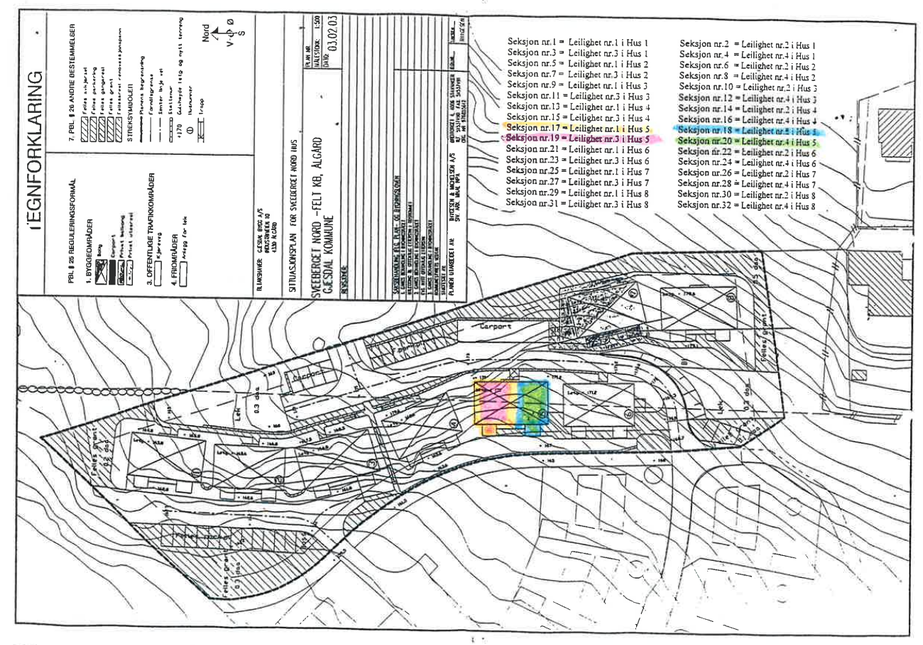
SIDE 42.



SIDE 43.



SIDE 44.



SIDE 45.

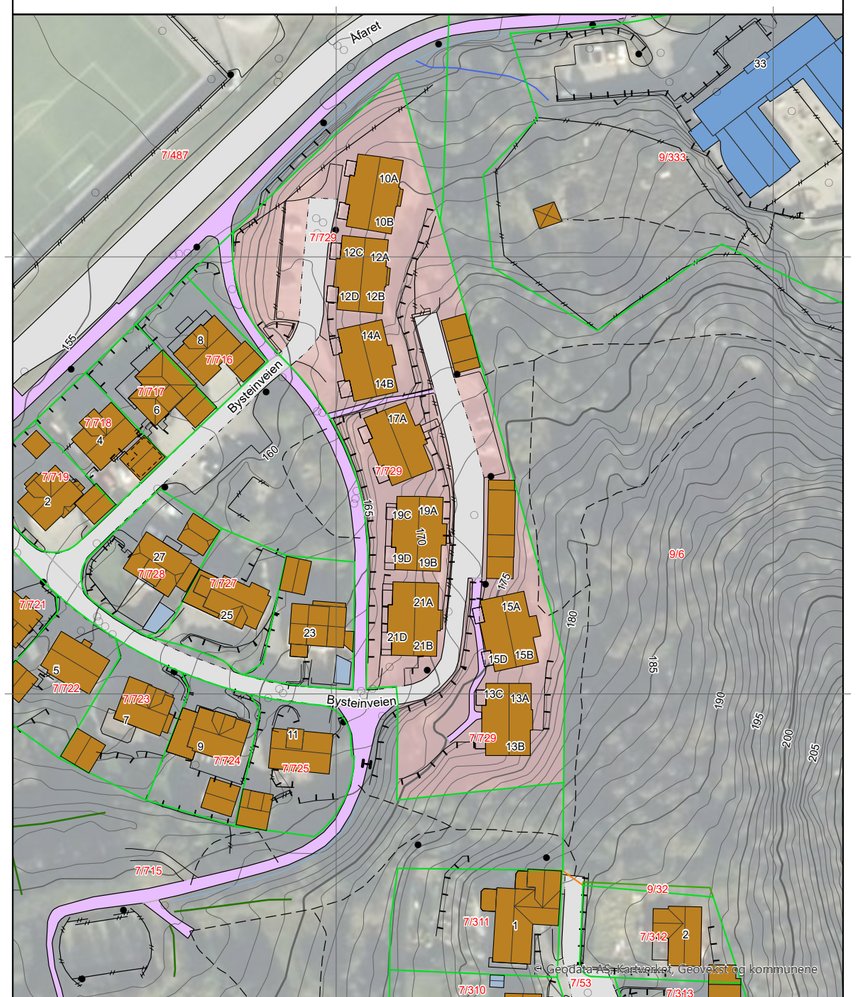
ambita

Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/7/729/0/17

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.7.2026



0 25 50 m

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

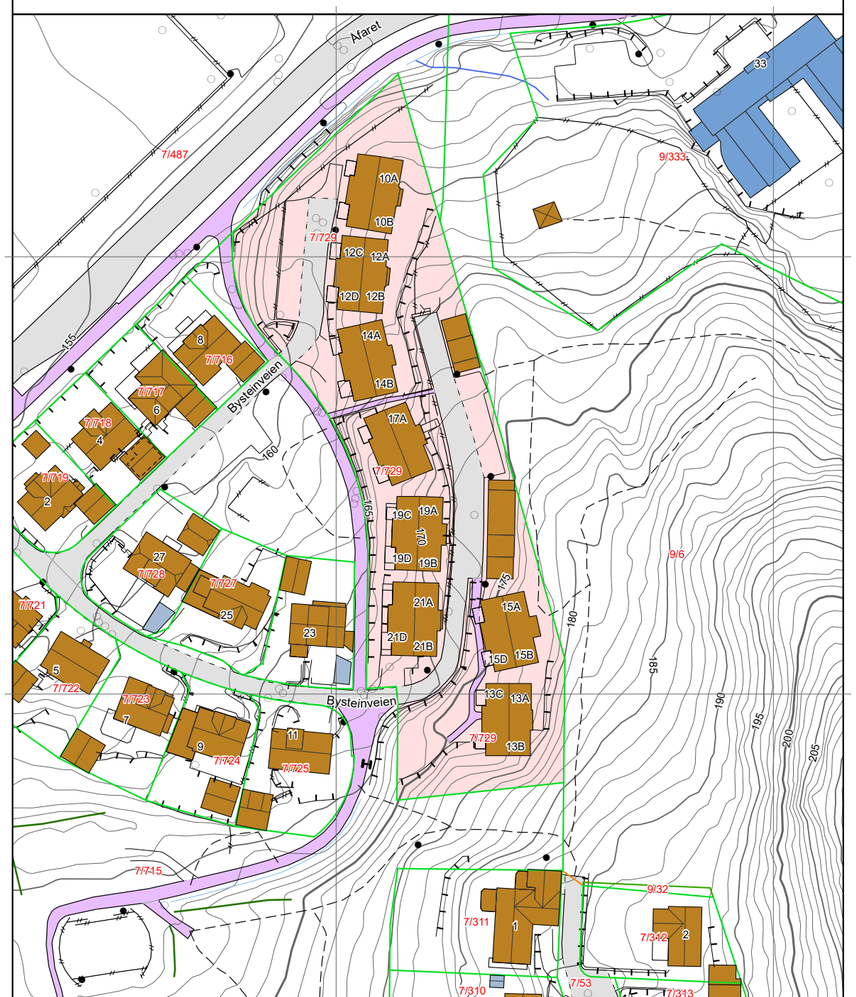
ambita

Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/7/729/0/17

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.7.2026



0 25 50 m

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

Vedlegg

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

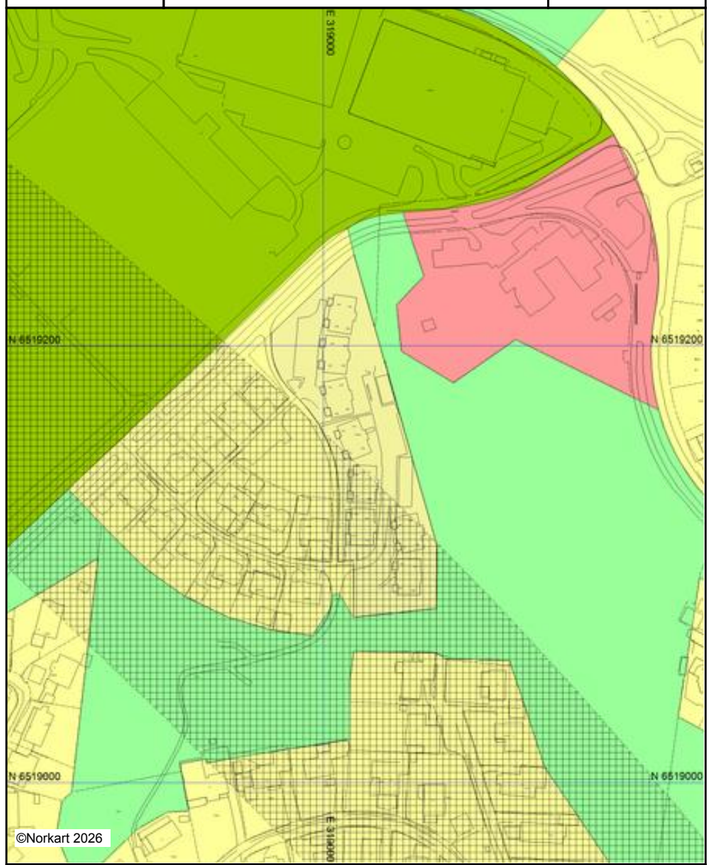
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/729/0/17
Adresse: Bysteinveien 19A
Utskriftsdato: 29.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Båndleggingsgrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - eksiste
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

VEG

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant i tunnell
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing
- Vegbom

Bygninger

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

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

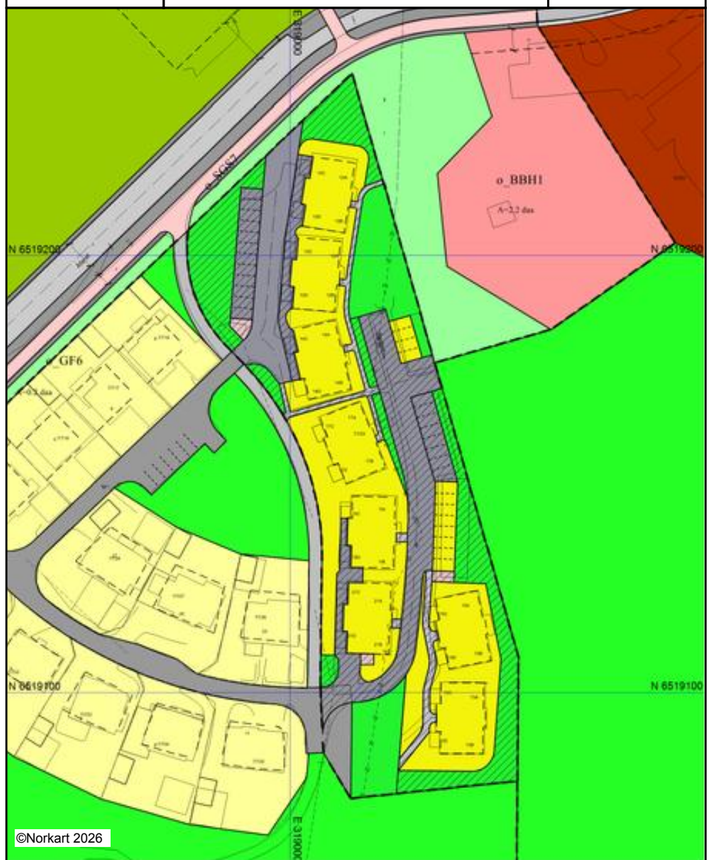
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/729/0/17
Adresse: Bysteinveien 19A
Utskriftsdato: 29.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

VEG

- Annet vegareal
- Vegdekkekant
- Vegbom

Reguleringsplan PBL 2008

- Barnehage
- Idrettsanlegg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk 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 sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Bygninger

- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Bysteinveien 19A, 4331 ÅLGÅRD. Gnr. 7, bnr. 729, snr. 17 i Boligsameiet Bysteinveien, oppdragsnr.: 1200260130
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Bjarne Edland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
474 16 895
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no