Markavegen 1, H0304, 4345 BRYNE

Moderne endeleilighet i 3 etasje.
2 soverom og god planløsning
Vestvendt balkong
Parkering i lukket anlegg

Partner / Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115
E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld:	Kr 7 622,-
Omkostn.:	Kr 88 810,-
Total ink omk.:	Kr 3 586 432,-
Felleskostn.:	Kr 3 199,-
Selger:	Joacim Lunde Johansen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2014
BRA-i/BRA Total	73/78 kvm
Tomtstr.:	2976 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 19, bnr. 597
Snr.	41
Oppdragsnr.:	1403260063

Moderne 3-roms hjørneleilighet i Eivindsholen

Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å kunne presentere Markavegen 1 for salg.
En moderne 3-roms hjørneleilighet fra 2014 med optimal planløsning og et lyst, behagelig bomiljø.

Leiligheten byr på en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom, et delikat flislagt bad og en romslig entré med plass til å etablere en garderobeløsning etter eget ønske. Balkongen vender mot vest og fungerer som et hyggelig uterom.

Her bor du svært komfortabelt i populære Eivindsholen, med nærhet til dagligvarebutikk, flotte turområder og barnehage/skole.

Verdt å legge merke til:
Store vindusflater og fint lysinnslipp
Hjørneleilighet med balkong på 8m² og ettermiddag-/kveldssol
Flott kjøkkeninnredning fra Aubo med integrerte hvitevarer
Et delikat og moderne bad
Fjernvarme/vannbåren varme
Sportsbod på 5m²
Parkering i garasjeanlegg
Heis
Kommunale avgifter og oppvarming er inkludert i felleskostnadene

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Egenerklæring 40
Tilstandsrapport 46
Energiattest 63
Nabolagsprofil 110
Budskjema 119

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 73 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA totalt: 78 kvm
TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller

3. etasje
BRA-i: 73 kvm Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod/teknisk rom

TBA
8 kvm

Tomtetype
Felles eiet

Tomtestørrelse
2976 kvm

Tomtebeskrivelse
Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring/sameievedtekter. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet
Leiligheten ligger fint til i et svært attraktivt boligområde i Eivindsholen.
Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø, da Markavegen ligger i trygge, etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til friarealer, turområder og flere lekeplasser.

For den som setter pris på tur og rekreasjon, er det flotte turmuligheter rett utenfor døren. Det populære turområdet «Tjødnå» ligger i nærheten, og ved Sandtangen finner du fine turløyper i ulike lengder, lysløyper og grøntområder som brukes flittig til tur,

jogging og fritidsaktiviteter. Langs østsiden av Frøylandsvatnet er det opparbeidet turvei fra Bryne mot Kvernaland, over "Midgardsormen". Nærområdet har også et meget rikt utvalg av friarealer og flere lekeplasser.

Området byr også på gode idretts- og aktivitetstilbud. Like ved finner du Rosseland BK og Bryne stadion med flere kunstgressbaner og idrettsfasiliteter. Det finnes også et flott tennisanlegg på Rosseland, samt flere treningssentre i sentrum, blant annet Sats, Evo, Robust og Club Athletic. For golfentusiaster kan Jæren golfklubb tilby en 9-hulls høykvalitetsbane, 6-hulls treningsbane og driving-range.

Rema 1000 på Håland gjør dagligvarehandel svært tilgjengelig.

Bryne kan videre tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Den sjarmerende Storgata kan by på ulike butikker, kino, bar- og kafétilbud og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44. Godt kollektivtransporttilbud med gode tog- og bussforbindelser mot nord og sør.

Fra leiligheten er det kort vei til flere barnehager, blant annet umiddelbar tilknytning til Eivindsholen FUS barnehage, gangavstand til Trollongane barnehage, Jærbarnehagen og Maurtuå barnehage. Av skoletilbud har man Rosseland barneskole rett i nærheten, Bryne ungdomsskole og Bryne Vidaregående skole. Dette gjør området svært attraktivt for barnefamilier.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.
Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus, småhus og leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig
Duo Takst AS

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:
Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en balkong i betong.

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

TG2
Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100).

Konsekvens/tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak:
Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 20.02.2025 av Simen Sabalis for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold
3. etasje: Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod/teknisk rom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Biloppstillingsplass, samt bod i felles parkeringsanlegg i underetasjen medfølger leiligheten.

Standard

Leiligheten har en velutnyttet planløsning med lyse overflater, trestavs parkettgulv og balkong som vender mot vest.

Stue/kjøkken:
Stuen og kjøkkenet har en åpen løsning som skaper en sosial atmosfære der du aldri er langt unna gjestene dine. Rommet har flere vindusflater med plisségardiner og gode møbleringsmuligheter.
Åpent og sosialt kjøkken med barløsning mot stuen. Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte fronter og en laminatbenkeplate. Innredningen er fra Aubo og er utstyrt med integrert hvitevarer og komfyrvakt.
Selve stuen har plass til en romslig sofa samt spisebord, og siden leiligheten er på en ende får man flere vindusflater som gir en bedre romfølelse. Fra stuen er det utsikt ut mot friområdet og på balkongen er det gode solforhold.

Bad/vaskerom:
Badet har flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og downlights i himling. Rommet er utstyrt med en baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen sikres gjennom et balansert anlegg.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom med plass til stor seng og tilhørende nattbord. Hovedsoverommet har godt med oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.

Entré/gang: Luftig entré med fine muligheter til etablering av en garderobeløsning som passer ditt behov.
Det er også en bod i leiligheten med plass til fryseboks samt hyller.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd fra Altibox.

Parkering
Det medfølger 1 parkeringsplass og sportsbod i felles garasjeanlegg i underetasjen.
Utvendig gjesteparkeringsplasser.
Det er mulighet for å installere elbillader, konf. styreleder.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Tryg Forsikring, polisenummer 8397545

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Vannbåren varme via fjernvarme (gulvvarme på bad og radiator i oppholdsrom).
Elektrisk.
Balansert ventilasjonsanlegg
Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Energimerke
B

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld
Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper
3 490 000 (Prisantydning)
---
7 622 (Andel av fellesgjeld)
---
3 497 622 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
87 420 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
88 810 (Omkostninger totalt)
100 710 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
103 510 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
3 586 432 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 598 332 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 601 132 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig
Kr 829 973 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 319 892 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen 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 evntuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Årlig velforeningsavgift
Kr 1 300

Velforening
Pliktig medlemskap i Eivindsholen Vel.

Tilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
72/3011

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgiftene inkluderer blant annet (Forfallsdato: 15. hver md.): Kommunale avgifter, fjernvarme, forsikringer, drift og vedlikehold, Tv-pakke, honorar regnskap og revisor, renhold.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.
Det vil bli krevd inn to ekstra innbetalinger på kr. 1.440,- hver i løpet av våren.
Kjøper og selger må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 199

Andel Fellesgjeld
Kr 7 622

Andel fellesgjeld år
2026

Fellesgjeld pr. dato
18.02.2026

Kommentar fellesgjeld
Sameiet Markavegen har lån i DNB (dette er finansiering av reparasjon av varmeanlegg).
Ifølge siste tilgjengelige regnskaper/opplysninger fra forretningsfører:
Total fellesgjeld for hele sameiet kr 313 095,- pr. 18.02.2026
Andel fellesgjeld kr 7 622,- pr. 18.02.2026

Andel fellesformue
Kr 4 367

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Markavegen

Organisasjonsnummer
913586212

Om sameiet
Sameiet består av 43 boligseksjoner av eiendommen gnr. 19 bnr. 597 i Time Kommune. Sameiet er opprettet ved sekjoneringsbegjæring tinglyst 06.08.2013.

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Sameiets långiver: DNB
Saldo per 18.02.2026: Kr 313 095,-
Andel av saldo: 7 622,-
Nedbet. dato: 01.12.2032
Rentesats: 7,85%
Avdrag: 3 059,-
Gjenstående nedbetalingstid: 6 år og 9 md.

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

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler, så sant andre sameiere ikke sjeneres. Det er båndtvang på sameiets grunn.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Åpen ild er forbudt der altan har overbygg. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene/vedtektene. Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører
Ingvild Sveinsvoll

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 19, bruksnummer 597, seksjonsnummer 41 i Time kommune.

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

1121/19/597/41:
24.08.2010 - Dokumentnr: 630350 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1121 Gnr:19 Bnr:597
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2010 - Dokumentnr: 630350 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1121 Gnr:19 Bnr:597
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2013 - Dokumentnr: 697686 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/3011

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på 43 leilegheiter i to bustadblokker m/parkeringskjellar, datert 01.10.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
01.10.2014.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, vei og friområde.

Reguleringsplan: Plan 0315.03 Bebyggelsesplan for Eivindsholen felt C og D.
Vedtaksdato: 10.11.2009.

Kommuneplan: Time kommune - trygg og fremtidsrettet, periode 2018-2030.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

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

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

Boplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.
Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 7 900,- og markedsføringspakke kr 28 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Andreas Rage
Partner / Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

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

Salgsoppgavedato
27.02.2026

Velkommen til Markavegen 1, H0304

presentert av Andreas Rage v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Foto: Brian Engen

Stuen og kjøkkenet har en åpen løsning som skaper en sosial atmosfære der du aldri er langt unna gjestene dine.

Fra stuen er det utsikt ut mot friområdet og på balkongen er det gode solforhold.

Store vindusflater og fint lysinnslipp.

Overbygd balkong på 8 m² og ettermiddag-/kveldssol.

Selve stuen har plass til en romslig sofa samt spisebord, og siden leiligheten er på en ende får man flere vindusflater som gir en bedre romfølelse.

Rommet har flere vindusflater med plisségardiner.

SURDEIG

Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte fronter og en laminatbenkeplate.

Innredningen er fra Aubo og er utstyrt med integrert hvitevarer og komfyrvakt.

Entré/gang

Lyst og luftig

Luftig entré med fine muligheter til etablering av en garderobeløsning som passer ditt behov.

Leiligheten har to gode soverom med plass til stor seng og tilhørende nattbord. Hovedsoverommet har godt med oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.

Hovedsoverom

Soverom 2

Soverom 2

Badet har flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og downlights i himling. Rommet er utstyrt med en baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

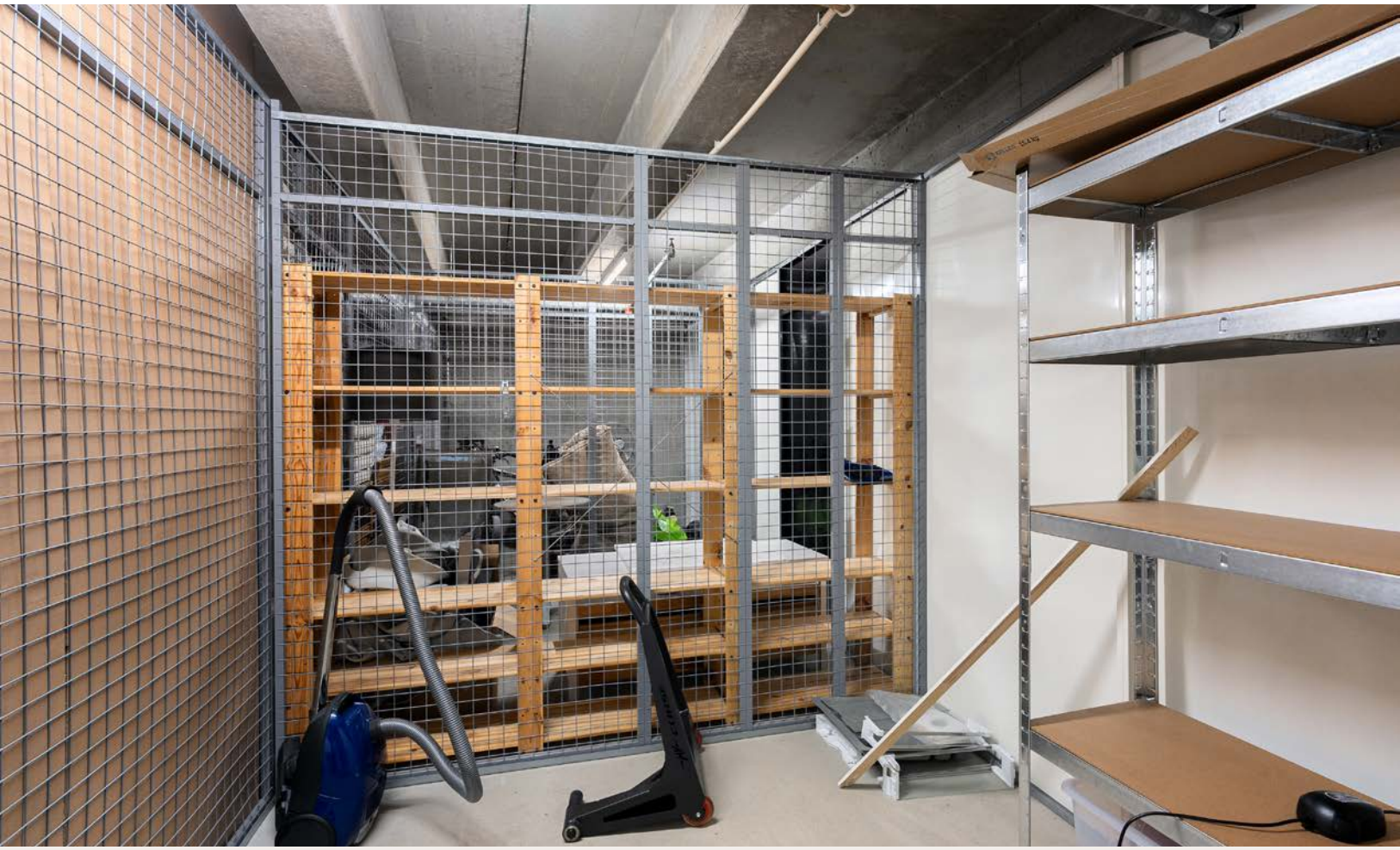
Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen sikres gjennom et balansert anlegg.

Bod i leiligheten med plass til fryseboks samt hyller.

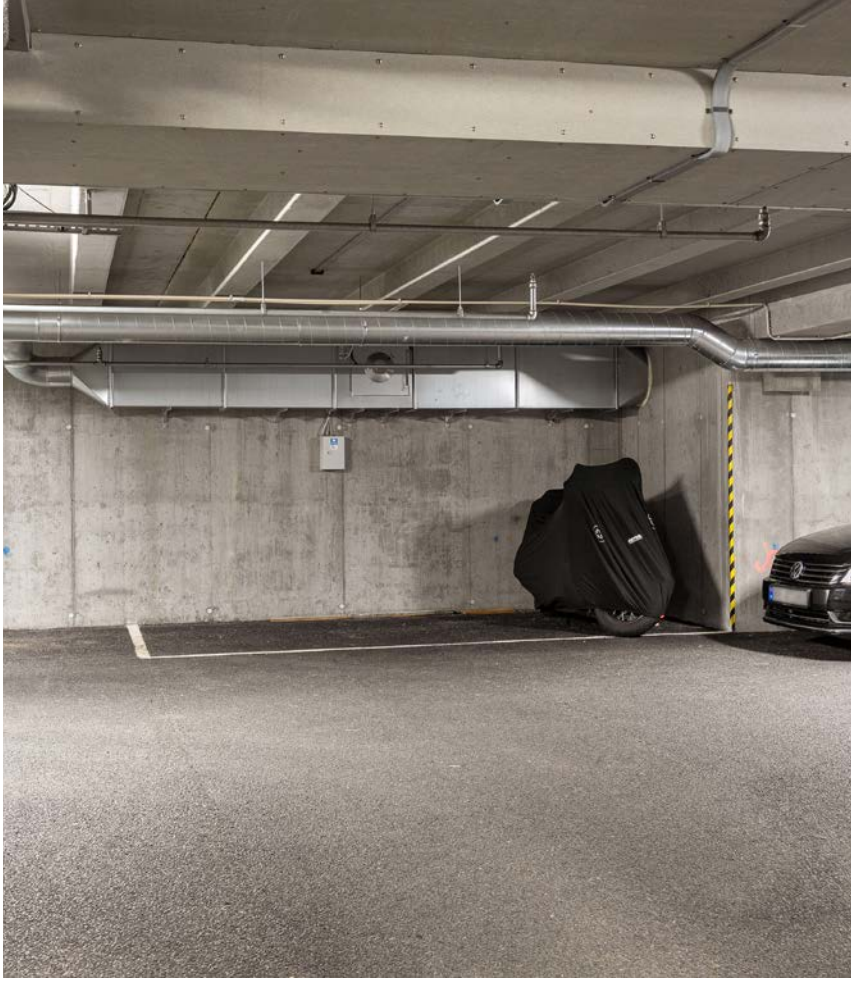
Inngangsparti

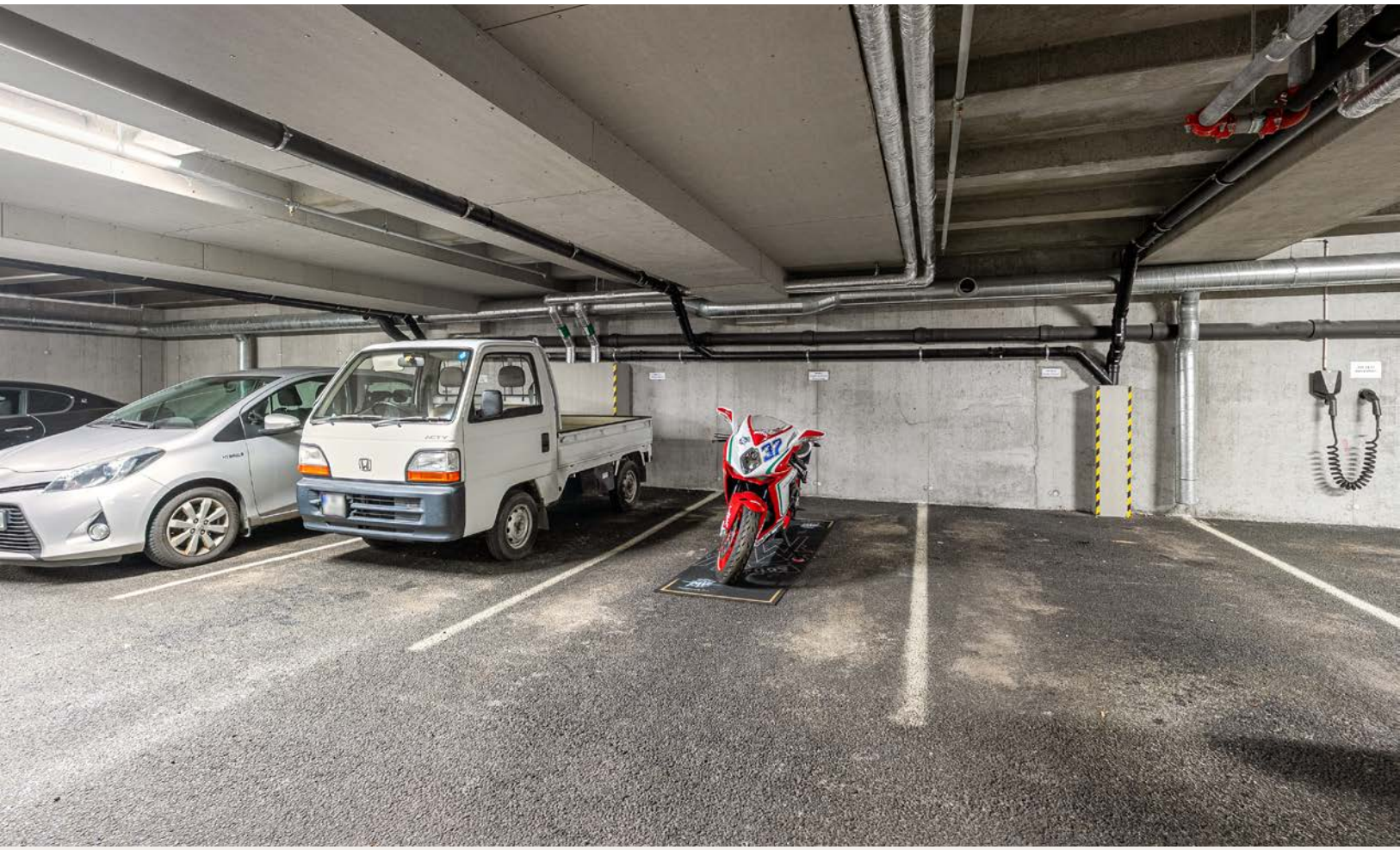
Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Leiligheten har en praktisk og romslig sportsbod på 5 m².



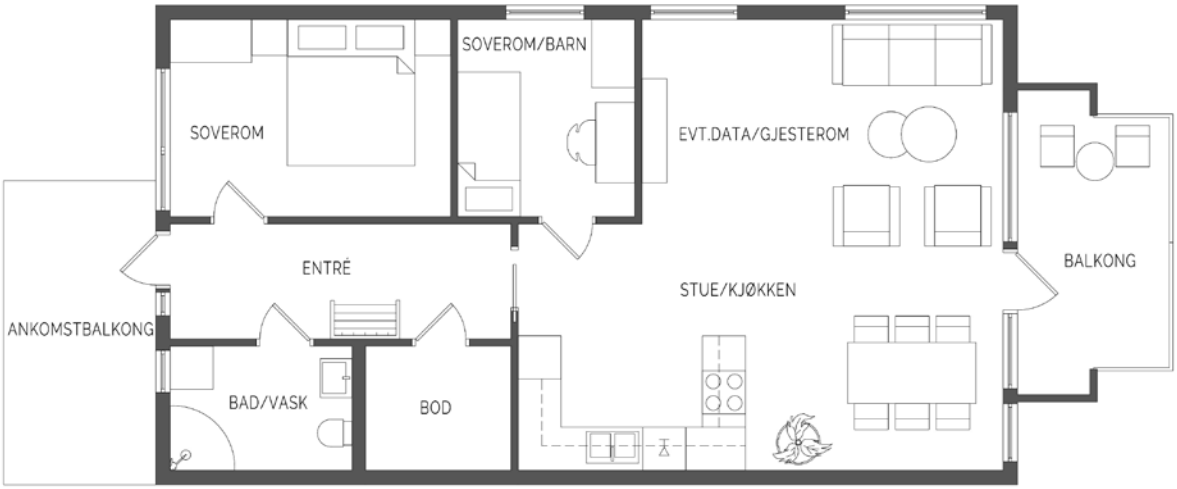
Det følger med parkeringsplass i garasjeanlegg. Bygget har heis med enkel adkomst til leiligheten.





Leiligheten ligger fint til i et svært attraktivt boligområde i Eivindsholen.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø, da Markavegen ligger i trygge, etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til friarealer, turområder og flere lekeplasser.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

bankID SIGNERT 19.02.2026
Johansen, Joacim Lunde

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Joacim Lunde Johansen

Boligen

Markavegen 1
4345 Bryne

1121-19/597/0/41

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Ja**

Vannintregning i trapperom i kjelleren.renner inn ved mye nedbør. Styret er informert og vil utbedre til våren. Ingen råteskader eller sopp

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Ja**

varmtvannsbereder (fjernvarme)ble tett av epoksysmuss som følge av at rør bend smuldret opp på grunn av feil materialvalg på rørbend i fjernvarmeanlegget i blokken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Sig Halvorsen

   Beskrivelse av arbeidet: Varmtvannsberederen (fjernvarmeberederen) ble byttet i lag med bytting av rørene i kjelleren på blokken. Byttet av bereder ble fikset i lag med bytting av rørene som sammeiet sto for

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Sig Halvorsen

   Beskrivelse av arbeidet: Rørene på fjernvarme rørsystemet ble byttet Og fjernvarme vannet ble renset

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Ja**

Er varslet om økning av felleskostnad. + en ekstrainnbetaling for å øke felleskontoen. Ekstrainnbetalingen er på 40-, pr kvadratmeter (2920kr) fordelt på 2 faktura. Den ene er allerede betalt på kr 1440-,

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Markavegen 1 , 4345 BRYNE

TIME kommune

gnr. 19, bnr. 597, snr. 41

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

Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13152-1187 **Referansenummer:** UV3258

Autorisert foretak: Duo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Simen Sabalis

DUO TAKST AS Rogaland

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.
Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.
Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.
Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdannelse og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no
413 65 416

Medansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no
902 97 450

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk.
Etasjeskillere er plasstøpt betong.
Balkongene er utført i betongkonstruksjon.
Vinduer og dører er med isolerglass.
Taket er flatt.

Leiligheten fremstår med normal stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en balkong i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon på våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har vannbåren varme via fjernvarme. Gulvvarme på bad og radiator i oppholdsrom.

El-anlegg fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

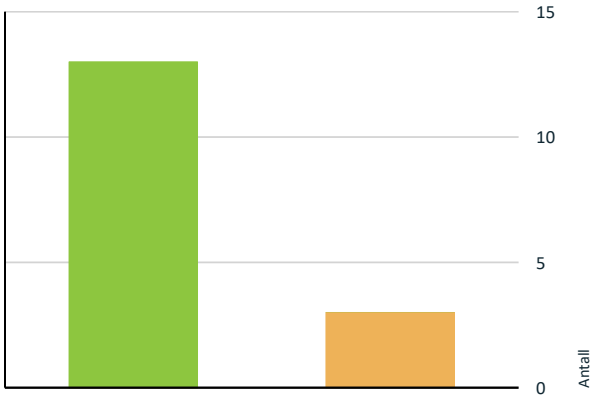
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendigslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.
Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i betong. Normal vær- og bruks slitasje på gulv og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov er påregnelig.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 5 mm til nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon på våtrom.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/teknisk rom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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

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

Tilstandsrapport

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.

Rens av ventilasjonssystemet ble foretatt i 2024.

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.
Det opplyses av eier at fjernvarmeberederen ble byttet samtidig som rørene i blokken. (2023)

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via fjernvarme. Gulvvarme på bad og radiator i oppholdsrom.

Anlegget fremstår i fungerende stand ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.
Tilstand satt iht. alder.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

El-anlegg fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

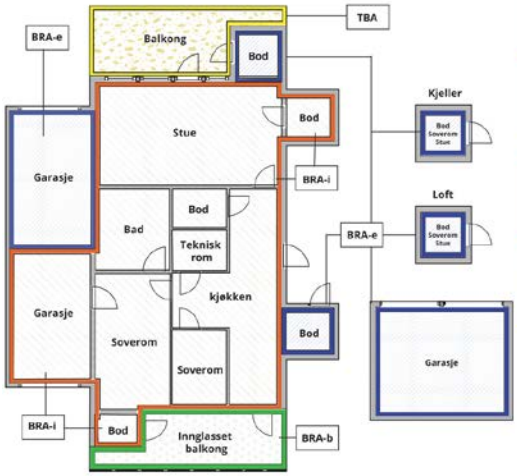
Hva er måleverdig areal?

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.

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	8
SUM	**73**	**5**			**8**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod/teknisk rom	Bod i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med 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
20.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Joacim Lunde Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	19	597		41	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Markavegen 1

Hjemmelshaver
Johansen Joacim Lunde

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

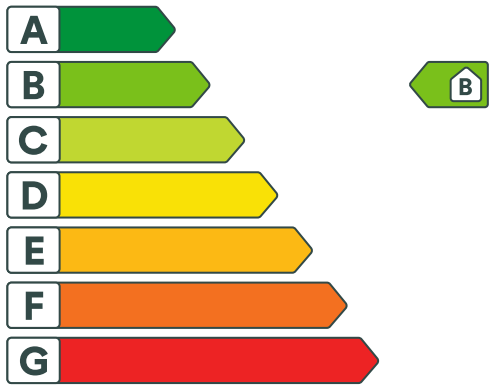
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

B

Adresse **Markavegen 1, 4345 BRYNE**	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259356**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300249701**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **597**
Seksjonsnummer **41**	Bruksenhetsnummer **H0304**



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 **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **92,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **86,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 141 kWh**

Markavegen 1, 4345 BRYNE

Detaljering

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

Markavegen 1, 4345 BRYNE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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.

Spørsmål om energiattesten

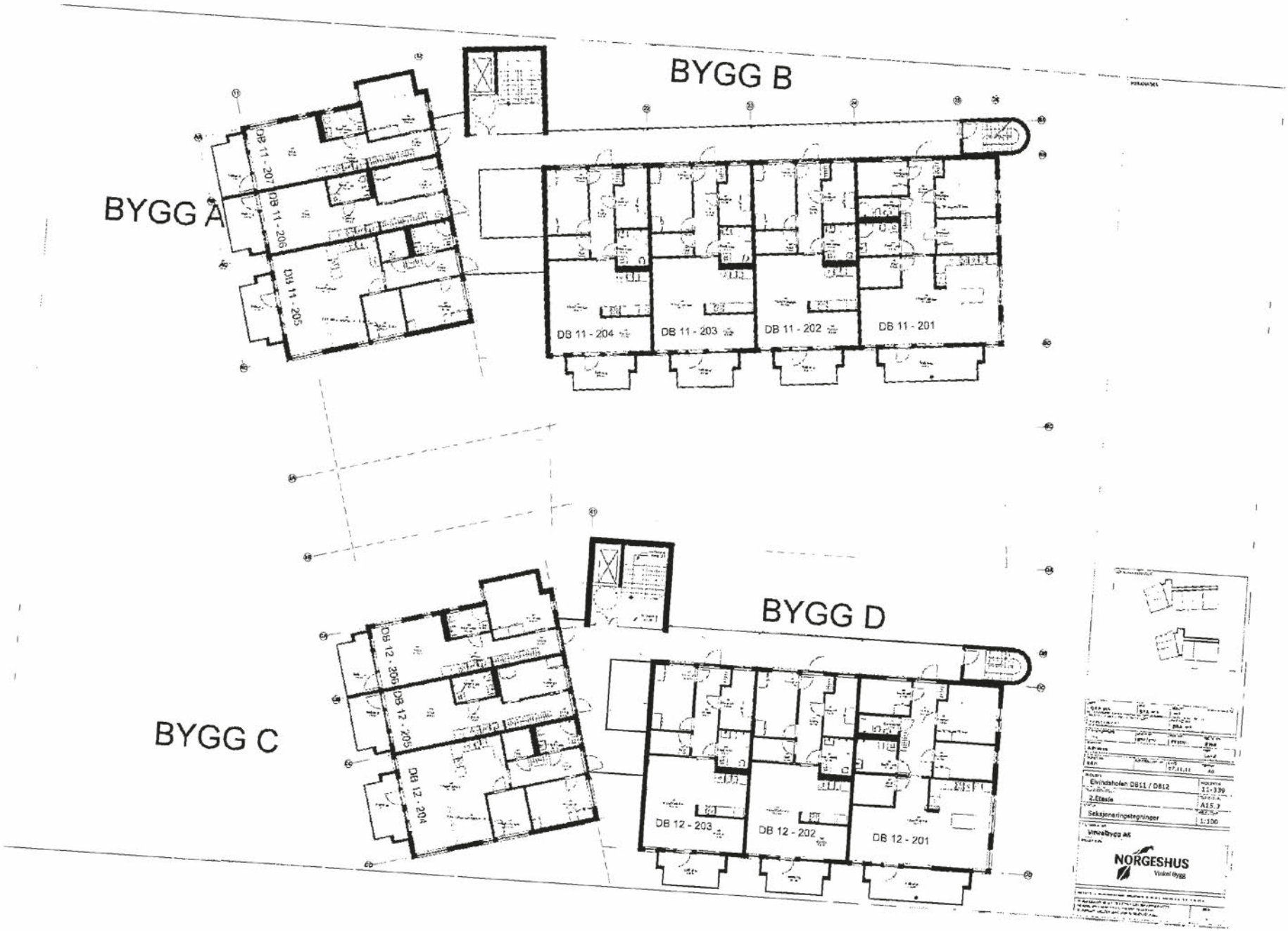
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

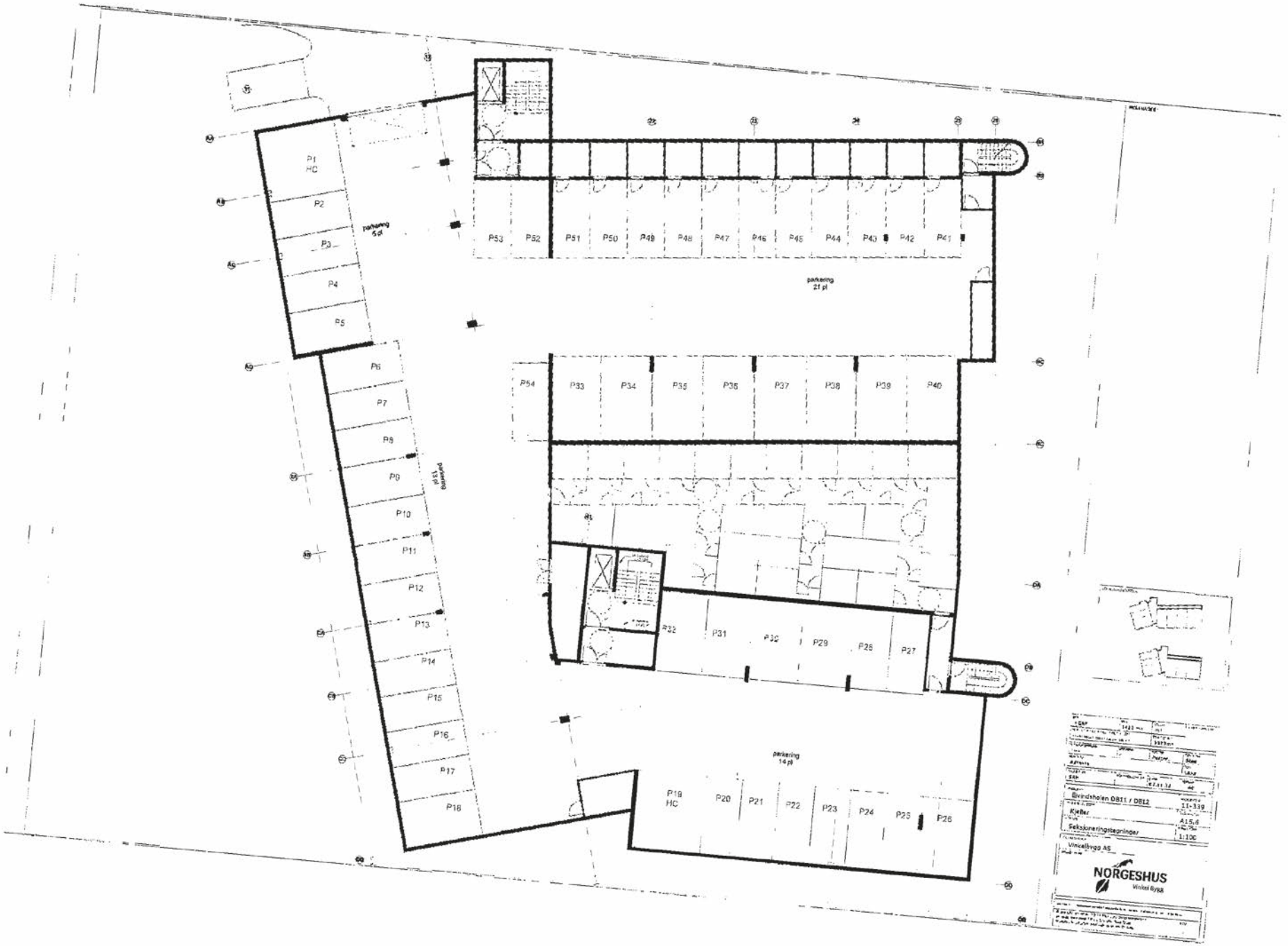
BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
DG
DS1
DL2
DB4
DB11
1,4daa
DB12
1,2daa
c+36.5
c+37.9
c+38.0
R=200
R=120
R=7
4x30m
HC
NORGESHUS

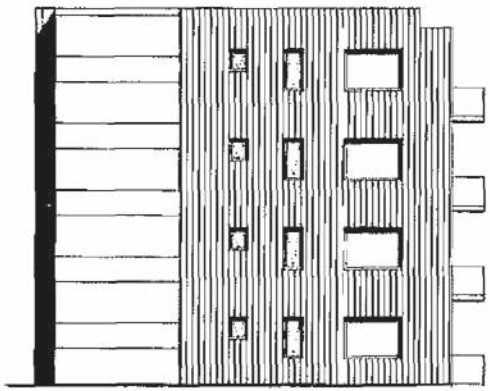
BYGG B
BYGG D
BYGG A
BYGG C
DB 11 - 101
DB 11 - 102
DB 11 - 103
DB 11 - 104
DB 11 - 105
DB 11 - 106
DB 11 - 107
DB 12 - 101
DB 12 - 102
DB 12 - 103
DB 12 - 104
DB 12 - 105
DB 12 - 106
NORGESHUS


BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
DB 11 - 207
DB 11 - 206
DB 11 - 205
DB 11 - 204
DB 11 - 203
DB 11 - 202
DB 11 - 201
DB 12 - 206
DB 12 - 205
DB 12 - 204
DB 12 - 203
DB 12 - 202
DB 12 - 201
Elvindsholen DB11 / DB12
2.Etasje
Seksjoneringstegninger
1:100
NORGESHUS

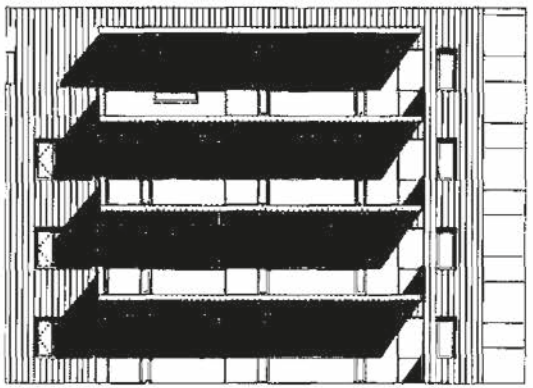
BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
DB 11 - 307
DB 11 - 306
DB 11 - 305
DB 11 - 304
DB 11 - 303
DB 11 - 302
DB 11 - 301
DB 12 - 306
DB 12 - 305
DB 12 - 304
DB 12 - 303
DB 12 - 302
DB 12 - 301
Elvindsholen DB11 / DB12
3.Etasje
Salgsleilighetsplanløsninger
A15.4
1:100
Vinkelbygg AS
NORGESHUS
Vinkel Bygg

BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
DB 11 - 402
DB 11 - 401
DB 12 - 402
DB 12 - 401
Ehrenskjeldsen DB11 / DB12
11-339
4. Etasje
A15.5
Gelsjonerningstegninger
1:100
Vinkelbygg AS
NORGESHUS
Vinkel Bygg

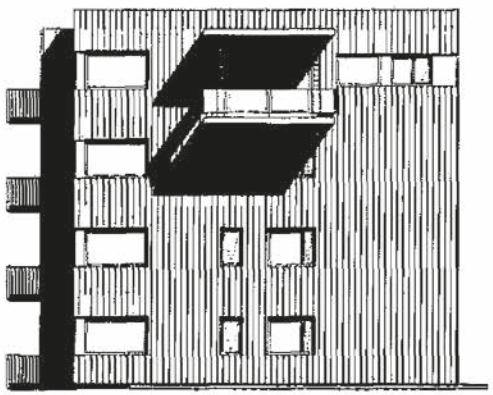

P1 HC
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
P11
P12
P13
P14
P15
P16
P17
P18
P19 HC
P20
P21
P22
P23
P24
P25
P26
P27
P28
P29
P30
P31
P32
P33
P34
P35
P36
P37
P38
P39
P40
P41
P42
P43
P44
P45
P46
P47
P48
P49
P50
P51
P52
P53
P54
parkering 5 pl
parkering 13 pl
parkering 21 pl
parkering 14 pl
Elvindsholen DB11 / DB12
Kjeller
Seksjoneringstegninger
1:100
Vinkel Byggs AS
NORGESHUS
Vinkel Bygg



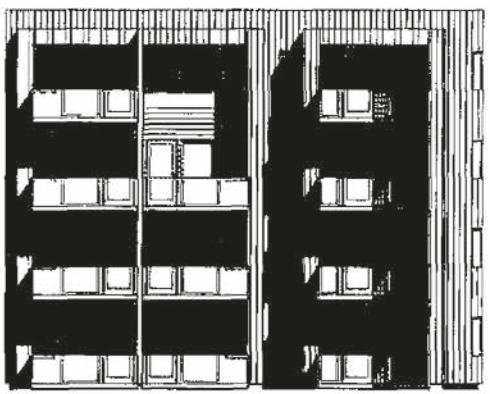
1:100 Fasade HA-nord



1:100 Fasade HA-øst



1:100 Fasade HA-øer



1:100 Fasade HA-vest

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedtoning himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

REV.	ENDRINGER GJELDER	SIGN.	DATO

BRA: 1402 m²			ENERGIBRAKE
BRA LEIE = BR1 + BR2 = BR1 + BRA:		BRA TOTALT: 5323m²	
BYGGEÅR/FØLGE: Ting	GÅR/BNR:	PLANTYP:	FORFATTER:
ADRESSE:			REV:
TEGNET AV: SRH	KONTROLLERT AV: JBG	DATO: 15.01.13	FORMAT: A2

PROSJEKT: Elvindsholen DB11 / DB12	PROSJEKTNR.: 11-339
TEGNINGSNAVN: Fasader Bygg A	TEGNING NR.: IC-350
STATUS: Arbeidstegninger	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Vinkelbygg AS

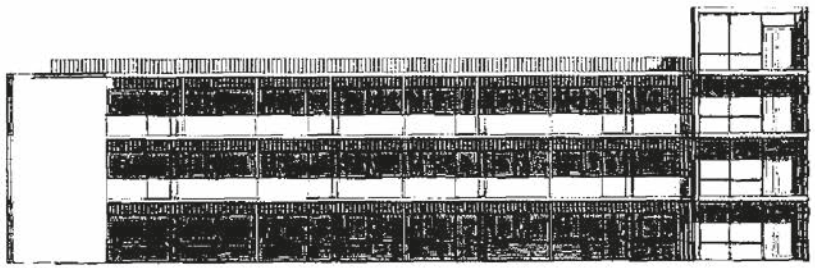
ARKITEKT:

NORGESHUS Vinkel Bygg

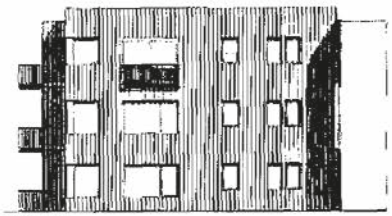
ARKITEKT: DO DISSENE ARKITEKTER AS, PB 6611, POSTMOTTAK, 0129 OSLO, TLF. 23 31 00 10

TEGNINGEN ER ARKITEKTS EIENDOM OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. FEIL OG MANGLER SKAL MELDES FORFATTER.

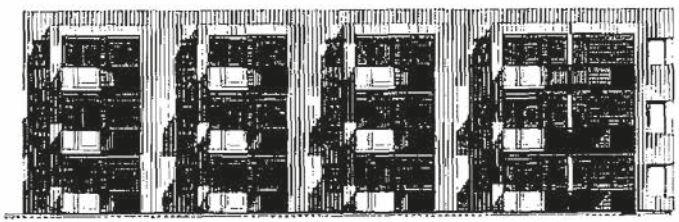
REV.



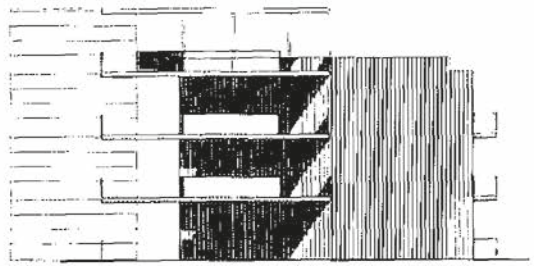
1:100 Fasade H3-nord



1:100 Fasade H3-øst



1:100 Fasade H3-vest



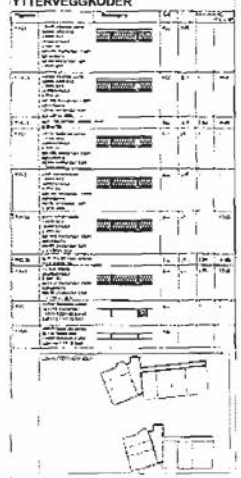
1:100 Fasade H3-sør

NOTE/MARK:

Forbehold: Det er forbehold om nødvendig godkjenning fra kommunale myndigheter. Alvorlig er beregnet ut fra dagens lov og forskrifter i kraft. NS3940 - Tegnets forhold i begrensningsarbeid. Tegning kan ikke brukes som byggetegning.

INNERVEGGKODER

YTTERVEGGKODER

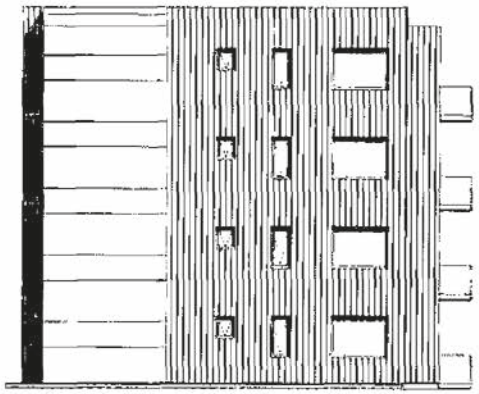


Dato	Tegn	Kontrollert
		13-01-13

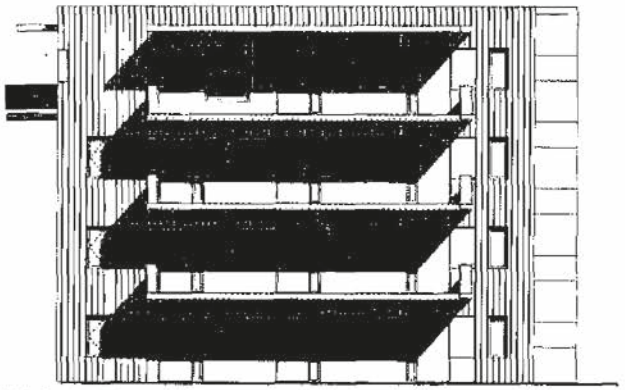
Prosjekt: Ringnesholen DB11 / DB12	Prosjektnr.: 11-039
Tegningsnavn: Fasader Bygg H	Tegningsnr.: IC-351
Arbeidstegningsnr:	Målestokk: 1:100

Vinkelbygg AS

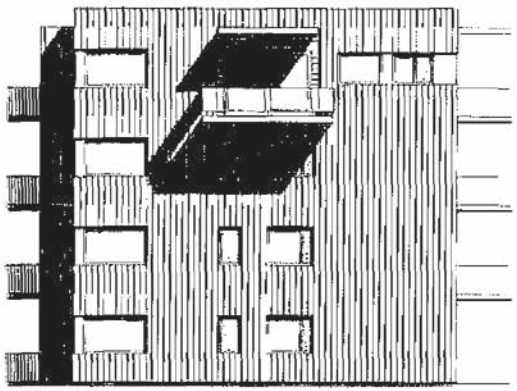
NORGESHUS
Vinkel Bygg



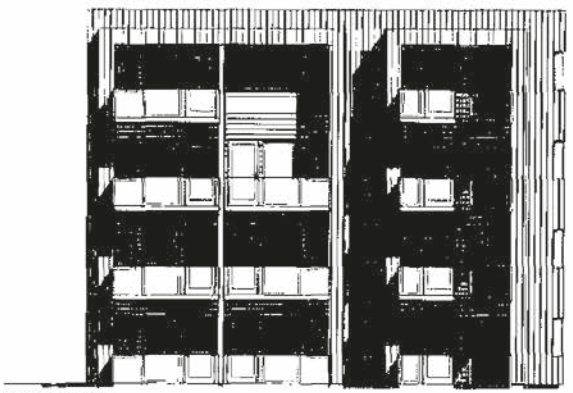
1:100 Fasade HC-nord



1:100 Fasade HC-øst



1:100 Fasade HC-sør



1:100 Fasade HC-vest

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfoted himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i NN. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

BRA: 1402 m²			ENERGIMERKE
MÅLSATTE AREALER: 1114+1082+1078+1082+ 198 m²		BRA TOTALT: 5223m²	
BYGGEOMRÅDE: Tyrie	GÅL/GNR:	FESTENR:	FESTETID:
ADRESSE:			KOM:
TEGNET AV: SRH	KONTROLLERT AV: JBG	DATO: 15.01.13	FORMAT: A2

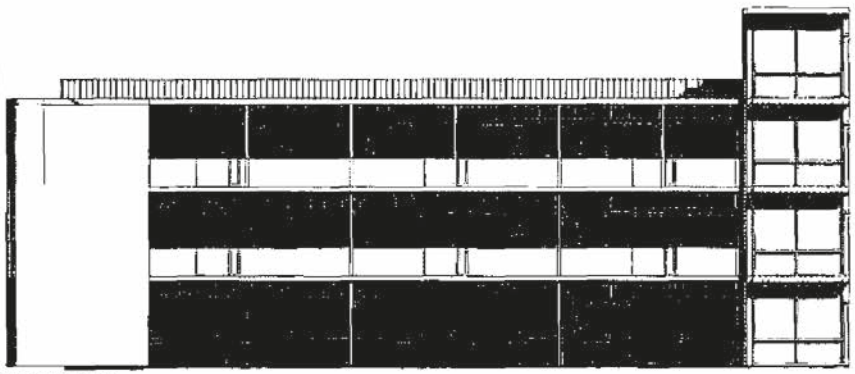
PROSJEKT: Elvindsholen DB11 / DB12	PROSJEKTNR.: 11-339
TEGNINGEN VISER: Fasader Bygg C	TEGNING NR.: IC-352
STATUS: Arbeidstegninger	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Vinkelbygg AS

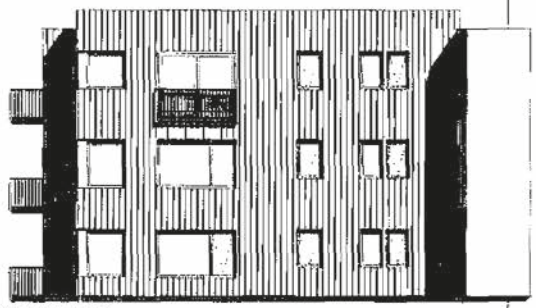
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Vinkel Bygg

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

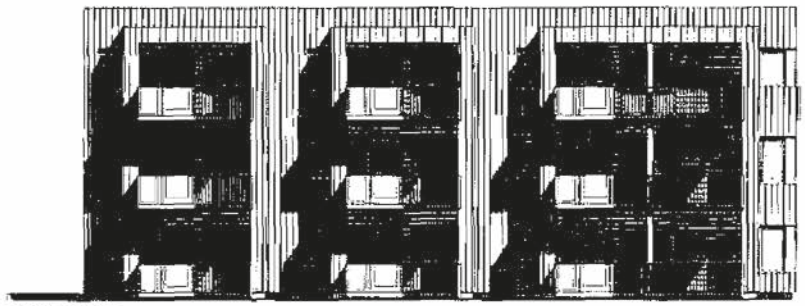
REV.



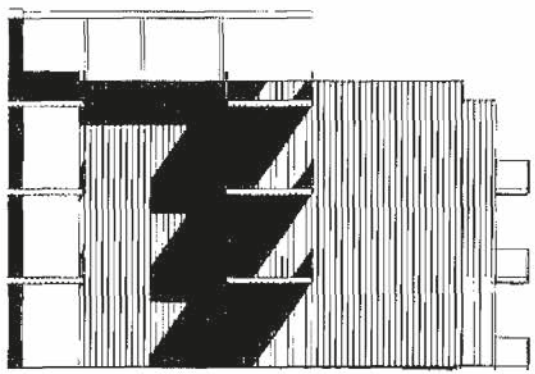
1:100 Fasade HD-nord



1:100 Fasade HD-øst



1:100 Fasade HD-sør



1:100 Fasade HD-vest

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfeiret himling og teknisk føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

BRA: 1402 m²		ENERGIMERKE
BRA LIFTS = (6x1 + 7x7 + 2x3 + 2x4) (1804+1832+1582+1102) = 398 m²	BRA TOTALT: 5323 m²	

BYGGEFORMÅL	GNR/BNR	POSTNR	POSTSTED
Tinn			
KARDBÅ			HOV

TEGNET AV	KONTROLLERT AV	DATO	FORMAT
SRH	JBG	15.01.13	A2

PROSJEKT: Eivindsholen DB11 / DB12	PROSJEKTNR.: 11-339
TEGNINGEN VISER: Fasader Bygg D	TEGNING NR.: IC-353
STATUS: Arbeidstegninger	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Vinkelbygg AS

BYGGEFIRMA

NORGESHUS
Vinkel Bygg

ARKITEKT: [illegible]

TEGNINGEN er beskyttet etter lov om opphavsrett og skal ikke benyttes uten med tillatelse. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.: A

Time kommune
Plan og forvaltning

Dato:	01.10.2014
Arkiv:	GBNR - 19/599, K2 - L42
Vår ref (saksnr.):	11/1853-19
Journalpostid.:	14/26692
Dykkar ref.:	

Vinkel Bygg AS
Forusvågen 16

4033 STAVANGER

Ferdigattest for 43 leilegheiter i to bustadblokker m/parkeringskjellar

Søknad om ferdigattest datert 01.09.2014 er mottatt 12.09.2014.
Søknaden gjeld godkjent byggeløyve i sak 457/11 datert 26.09.2011.

Det vert gitt ferdigattest for 43 leilegheiter i to bustadblokker m/parkeringskjellar på gnr. 19 bnr. 597, Markavegen 1 og 3 (tidl. Langholvegen 1 og 3), Bryne.

Vinkel Bygg AS har, som ansvarleg søkjar, sendt inn sluttdokumentasjon og gjennomføringsplan i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

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

For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum
plan- og forvaltningssjef

Nedzad Suljanovic
seksjonsleiar byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601480959
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974773392	TIME KOMMUNE TENESTEOMRÅDE SAMFUNN	ARNE GARBORGS VEG 30, 4344 BRYNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
970890734	Vinkel Bygg AS		Forusvågen 16, 4031 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1121	19	597

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1121	19	597	0	1	101 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	2	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	3	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	4	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	5	48 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	6	44 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	7	72 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	8	101 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	9	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	10	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	11	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	12	48 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	13	44 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	14	72 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	15	101 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	16	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	17	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	18	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	19	48 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 697686 Tinglyst: 21.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1121	19	597	0	20	44 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	21	72 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	22	48 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	23	115 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	24	101 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	25	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	26	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	27	48 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	28	44 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	29	72 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	30	101 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	31	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	32	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	33	48 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	34	44 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	35	72 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	36	101 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	37	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	38	73 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	39	48 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	40	44 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	41	72 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	42	48 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	597	0	43	115 / 3011	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til Time kommune,		☒ ***Begjæring om oppdeling i eierseksjoner*** ☐ ***Begjæring om reseksjonering***

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1121	**Time**	**19**	**597**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
991192719	Eivindsholen Utbygging AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	101	B	17	B	73	B	33	B	48	B				
2	B	73	B	18	B	73	B	34	B	44	B				
3	B	73	B	19	B	48	B	35	B	72	B				
4	B	73	B	20	B	44	B	36	B	101	B				
5	B	48	B	21	B	72	B	37	B	73	B				
6	B	44	B	22	B	48	B	38	B	73	B				
7	B	72	B	23	B	115	B	39	B	48	B				
8	B	101	B	24	B	101	B	40	B	44	B				
9	B	73	B	25	B	73	B	41	B	72	B				
10	B	73	B	26	B	73	B	42	B	48	B				
11	B	73	B	27	B	48	B	43	B	115	B				
12	B	48	B	28	B	44	B								
13	B	44	B	29	B	72	B								
14	B	72	B	30	B	101	B								
15	B	101	B	31	B	73	B								
16	B	73	B	32	B	73	B								
SUM BRØK		1142		SUM BRØK		1131		SUM BRØK		738		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 3011 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

For Eivindsholen Utbygging AS

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Time 14/5-2013		Per-Ove Øgland	
14/5 2013		Arvid Øgland	
		For Eivindsholen Utbygging AS Orgnr. 991 192 719	
Time 14/5-2013		Per Ove Øglænd	Samtykker til tinglysing for Vinkel Bygg AS Orgnr. 970890734
Time 14/5-2013		Arvid Øglænd	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Time kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
19	597			**i Time kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
6/8-2013		TIME KOMMUNE Tenesteområde samfunn

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

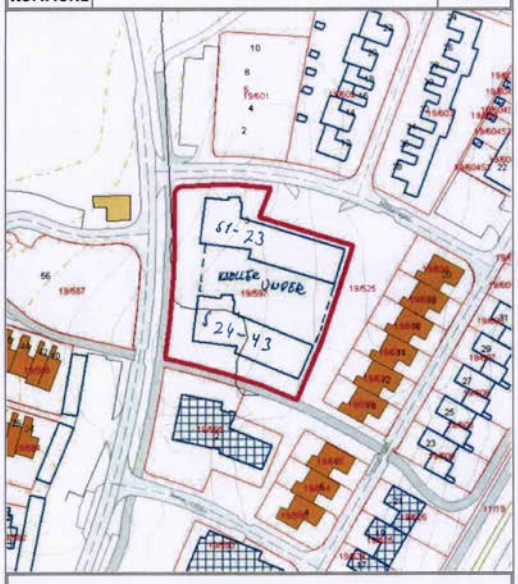
For Eivindsholen Utbygging AS

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Vedlegg 1 av 6

KARTUTSNITT

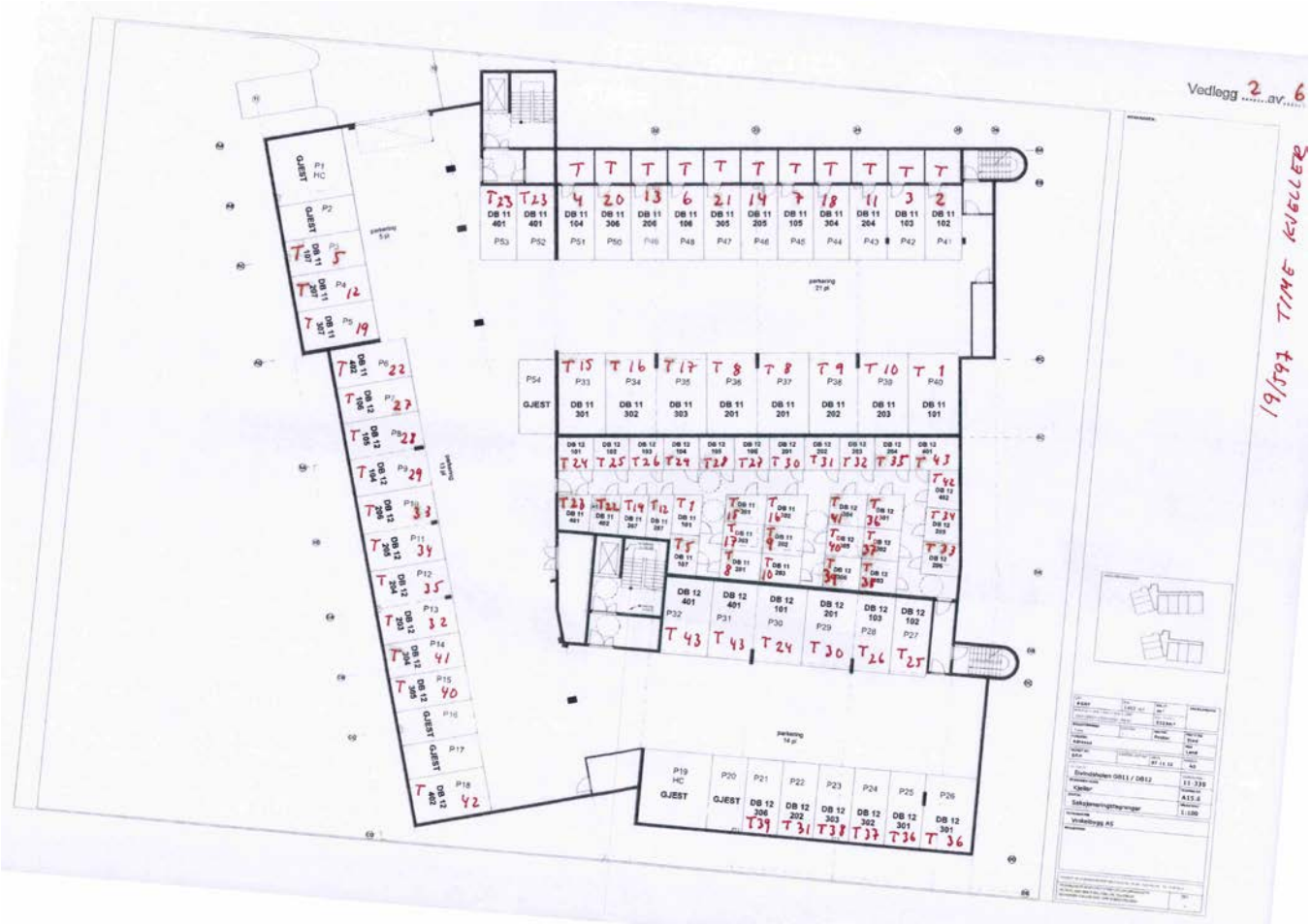
Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 597	Fnr: 0	Snr: 0	N
	Adresse: Langholvegen 1, 4345 BRYNE, med flere				
Hj.haver/Fester:					
TIME KOMMUNE	Dato: 20/11-2012 Sign:				Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

1 av 1

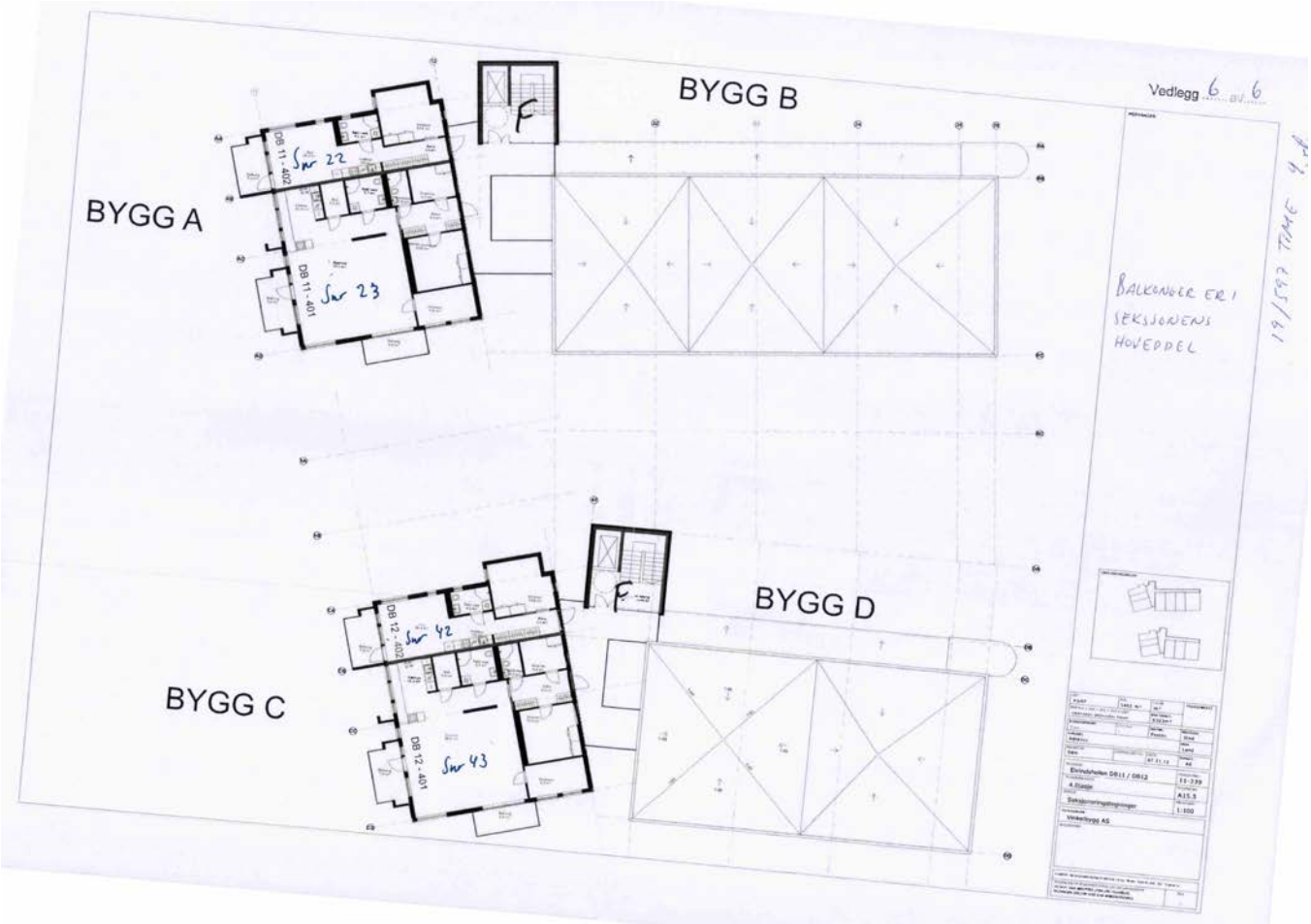
20.11.2012 03:56


Vedlegg 2 av 6
19/597 TINE KIELLER

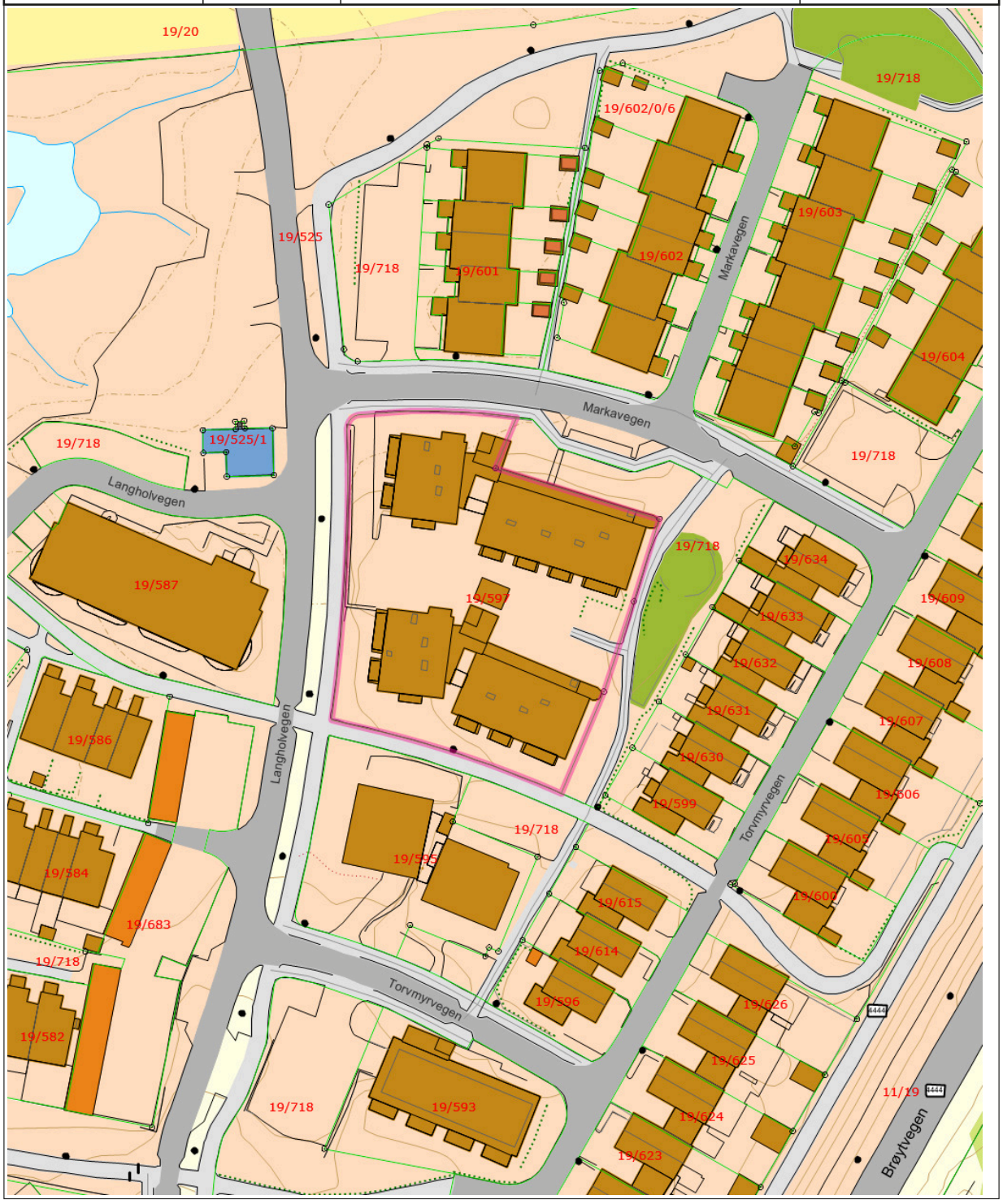
BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
DB 11 - 107
DB 11 - 106
DB 11 - 105
DB 11 - 104
DB 11 - 103
DB 11 - 102
DB 11 - 101
DB 12 - 108
DB 12 - 105
DB 12 - 104
DB 12 - 103
DB 12 - 102
DB 12 - 101
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 24
Snr 25
Snr 26
Snr 27
Snr 28
Snr 29
BALKONGER ER I SEKSJONENS HOVEDDEL
19/597 Time 1. etg
Vedlegg 3 av 6
NORGESHUS

BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
DB 11 - 207
DB 11 - 206
DB 11 - 205
DB 11 - 204
DB 11 - 203
DB 11 - 202
DB 11 - 201
DB 12 - 208
DB 12 - 205
DB 12 - 204
DB 12 - 203
DB 12 - 202
DB 12 - 201
BALKONGER EK I SEKSJONERS HOVEDDEL
NORGESHUS

BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
Vedlegg 5 av 6
DB 11 - 307
DB 11 - 306
DB 11 - 305
DB 11 - 304
DB 11 - 303
DB 11 - 302
DB 11 - 301
DB 12 - 306
DB 12 - 305
DB 12 - 304
DB 12 - 303
DB 12 - 302
DB 12 - 301
Snr 19
Snr 20
Snr 21
Snr 18
Snr 17
Snr 16
Snr 15
Snr 39
Snr 40
Snr 41
Snr 38
Snr 37
Snr 36
BALKONGER ER I SEKSJONENS HOVEDDEL
19/597 TIME 3. etg
NORGESHUS


BYGG B
Vedlegg 6 av 6
BYGG A
DB 11 - 402
Snr 22
DB 11 - 401
Snr 23
F
BALKONGER ER I SEKSJONENS HOVEDDEL
19/597 TIME 4.
BYGG D
BYGG C
DB 12 - 402
Snr 42
DB 12 - 401
Snr 43
F
Eiendommen DB11 / DB12
11-339
4. Etasje
A15.5
Seksjoneringsbegrenser
1:100
Vinkelbygg AS

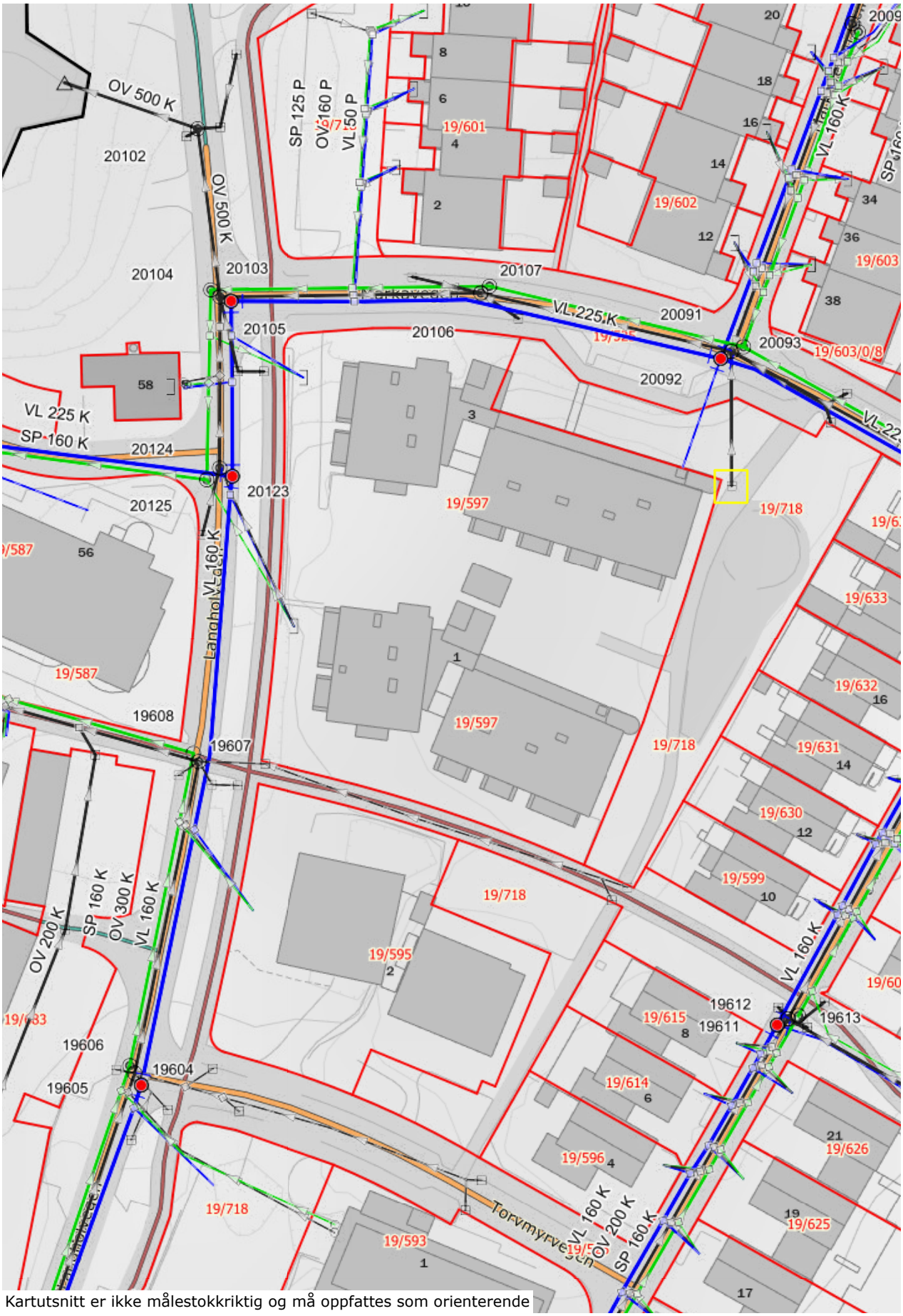
Time kommune	KARTUTSNITT					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 597	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Markavegen 1 4345 BRYNE, m.fl.				
	Annen info:					



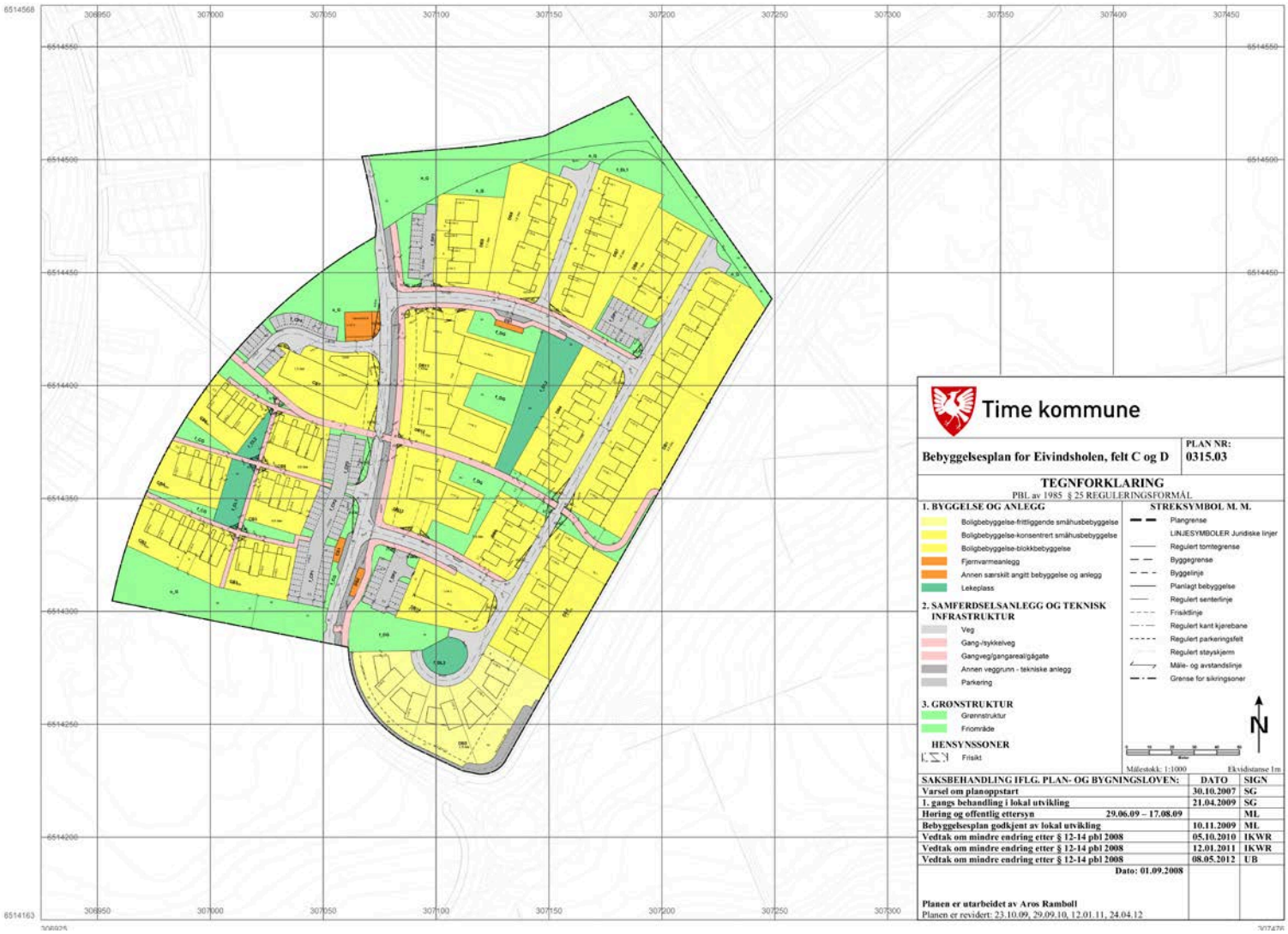
Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	MatrikkelnummermedSnr
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Skjerm	Voll	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Gangveg	Fortau
Sti	Pipe	Trapp
Byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Elv og bekk	Innsjøkant	Innsjø
Forsenkningskurve	Høydekurve	Lekeplass
Bebygd område	Dyrka mark	Skog
Annet		

Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende


Time kommune
Bebyggelsesplan for Eivindsholen, felt C og D
PLAN NR: 0315.03
TEGNFORKLARING
PBL av 1985 § 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Fjernvarmeanlegg
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Lekeplass
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Veg
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Parkering
3. GRØNSTRUKTUR
Grønnstruktur
Friområde
HENSYNSSONER
Frisikt
STREKSYMBOL M. M.
Plangrense
LINJESYMBOLER Juridiske linjer
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Byggelinje
Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt
Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje
Grense for sikringssoner
N
Målestokk: 1:1000
Ekvidistanse 1m
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN: DATO SIGN
Varsel om planoppstart 30.10.2007 SG
1. gangs behandling i lokal utvikling 21.04.2009 SG
Høring og offentlig ettersyn 29.06.09 – 17.08.09 ML
Bebyggelsesplan godkjent av lokal utvikling 10.11.2009 ML
Vedtak om mindre endring etter § 12-14 pbl 2008 05.10.2010 IKWR
Vedtak om mindre endring etter § 12-14 pbl 2008 12.01.2011 IKWR
Vedtak om mindre endring etter § 12-14 pbl 2008 08.05.2012 UB
Dato: 01.09.2008
Planen er utarbeidet av Aros Rambøll
Planen er revidert: 23.10.09, 29.09.10, 12.01.11, 24.04.12

Vedtekter

for Sameiet Markavegen org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Markavegen. Sameiet består av 43 boligseksjoner av eiendommen gnr /bnr. gnr. 19 bnr. 597 i Time kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6.8.2013

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier 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.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Samelernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets
felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

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

(4) Sameieren 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Felleskostnader, panteslikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Utgifter i forbindelse med kollektivt kabel-TV dekkes pr. enhet.

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

7-2 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 vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser 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.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte 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/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak 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 sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 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 sameiermøtet 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 §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Husordensregler for sameiet Markavegen

REGLER OM RO

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 06.00 mandag til og med torsdag og mellom kl. 24.00 og 08.00 fredag og lørdag. Søndag skal det være ro hele døgnet.

Boring og banking skal ikke forekomme mellom kl.21.00 og 07.00.

ALTAN

Altanen må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres. Åpen ild er forbudt der altan har overbygg.

INNGANG/TRAPPEROM

Det er ikke tillatt å ta inn eller oppbevare sykler i inngangsparti eller trapperom

SVALGANG

Det er ikke lov å midlertidig lagre søppel ol. på svalgangen. Ev. pyntegjenstander ol. plassert på svalgangen må ikke komme i konflikt med universell utforming og svalgangens funksjon som rømningsvei.

BRUK AV PARKERINGSPLASS

Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede plasser. Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. Parkering av tilhengere, campingvogner og uregistrerte kjøretøy mm. er ikke tillatt på grunn av plassmangel. Ulovlig parkerte biler/kjøretøy/gjenstander kan bli tauet bort for eiers regning.

Det er ikke tillatt med bilvask i garasjeanlegget.

Brannslanger skal KUN benyttes i beredskapsøyemed.

BOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoff/vesker i boden. Det er ikke lov å oppbevare gjenstander som avgir sterk lukt, eller som kan være til sjenanse for andre beboere.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så sant andre sameiere ikke sjeneres. Det er båndtvang på sameiets grunn.

OPPSLAG

Det er kun oppslag godkjent av styret og som er til allmenn nytte for beboere som kan henges opp i og rundt sameiets bygninger.

SØPPEL

Det henvises til kommunens reglement for innsamling av søppel og sortering av dette. Alle sameiere forventes å følge dette. Det er strengt forbudt å sette fra seg søppel rundt innsamlingspunktet eller andre plasser på sameiets grunn. Er

søppelsorteringsanlegget ute av drift må alternative innsamlingspunkt brukes, f.eks. Sele gjenvinningsstasjon.

Husordensreglene er gitt for å sikre ro og orden og et godt bomiljø for alle. Hver enkelt sameier kan bidra ved å passe på at ordensreglene blir fulgt. Det er hver enkelt sameiers plikt å sette seg inn i husordensreglene og følge disse.

Vedtatt på sameiermøte *10.04.2014*

Endret på sameiermøte 20 april 2015

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Siri Fidjeland	Markavegen 3
Styremedlem	Thor Inge Sveinsvoll	Kong Magnus gate 3
Styremedlem	Svein Morten Sadi Bukneberg	Markavegen 3

Varamedlem	Ruben Haus	Markavegen 3
Varamedlem	Tonje Olsen	Markavegen 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Markavegen

Sameiet består av 43 seksjoner.

Sameiet Markavegen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913586212, og ligger i Time kommune med følgende adresse:

Markavegen 1 og 3

Gårds- og bruksnummer:

19	597

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Markavegen har 0 ansatte.

Det har ikke vært skader eller ulykker.

Det har i 2024 vært 4 ordinære styremøter og enkeltvedtak fastsatt ved elektronisk gjennomførte møter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av BORK. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er PRE Solutions AS.

Sameiets revisor er Erga Revisjon AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Lån

Sameiet Markavegen har lån i DNB (dette er finansiering av reparasjon av varmeanlegg).

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

BankID Signing
Tonje Olsen
2025-03-28

BankID Signing
Thor Inge Sveinsvoll
2025-03-30

Årsregnskap 2024
Sameiet Markavegen

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Revisjonsberetning

Org.nr.: 913 586 212

Resultatregnskap
Sameiet Markavegen

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		1 336 121	1 133 233
Sum driftsinntekter	**1**	**1 336 121**	**1 133 233**
Lønnskostnad	2	45 640	45 640
Annen driftskostnad	3	1 274 782	1 564 119
Sum driftskostnader	**3**	**1 320 422**	**1 609 759**
Driftsresultat		**15 699**	**-476 526**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		462	206
Annen rentekostnad		36 106	21 426
Resultat av finansposter		**-35 644**	**-21 219**
Resultat før skattekostnad		-19 945	-497 745
Årsresultat	**4**	**-19 945**	**-497 745**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-19 945	-497 745
Sum overføringer		**-19 945**	**-497 745**

Balanse
Sameiet Markavegen

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		74 863	79 676
Andre kortsiktige fordringer		109 688	136 416
Sum fordringer		**184 551**	**216 092**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		137 807	54 375
Sum omløpsmidler		**322 358**	**270 467**
Sum eiendeler		**322 358**	**270 467**

Balanse
Sameiet Markavegen

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-332 182	-312 237
Sum opptjent egenkapital		**-332 182**	**-312 237**
Sum egenkapital	**4**	**-332 182**	**-312 237**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	351 107	375 578
Sum annen langsiktig gjeld	**6**	**351 107**	**375 578**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		236 920	165 284
Skyldig offentlige avgifter		5 640	0
Annen kortsiktig gjeld		60 873	41 842
Sum kortsiktig gjeld		**303 433**	**207 126**
Sum gjeld		**654 540**	**582 704**
Sum egenkapital og gjeld		**322 358**	**270 467**

Styret i Sameiet Markavegen

Siri Fidjeland styreleder	Thor Inge Sveinsvoll styremedlem	Ruben Haus vara
Tonje Olsen vara	Svein Morten Sadi Bukneberg styremedlem	

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Spesifikasjon av driftsinntekter

	2024	2023
Felleskostnader	1 225 232	1 022 688
Leieinntekt garasje	18 000	14 400
Innbealt for TV, internett og/eller alarm	92 364	92 364
Annen driftsrelatert inntekt	525	3 781
Sum	**1 336 121**	**1 133 233**

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum	**45 640**	**45 640**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk. Selskapets åras regnskap er utarbeidet av autorisert regnskapsfører selskap

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader

Drift og vedlikehold	**2024**	**2023**
Driftmateriale	1 825	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	71 438	447 702
Reparasjon og vedlikehold utstyr	35 324	62 736
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	20 047
Sum	**108 587**	**530 486**

Andre driftkostnader	**2024**	**2023**
Kommunale avgifter	573 052	475 622
Energi/strøm	86 232	80 683
Renhold	111 690	116 999
Revisjonshonorar	16 875	15 000
Regnskapshonorar	61 800	61 800
Tv og/eller internett	114 570	102 482
Forsikringspremie	115 469	98 663
Kontingent	64 900	43 000
Sum	1 144 588	994 249

Det er de største postene som er spesifisert i note 3. I tillegg kommer andre kostnader på tilsammen **kr 21 608** i 2024 og **kr 39 384** i 2023.

Andel av reparasjon og vedlikehold fellesanlegg fra 2023, på **kr 412 500,-**, er knyttet til ombygging av varmeanlegg.

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	-312 237	-312 237
Årets resultat	-19 945	-19 945
Pr 31.12.2024	**-332 182**	**-332 182**

Note 5 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. -19 945, mot underskudd på kr. -497 745 i 2023.
Sameiet går på beboers regning, så ved behov, så vil det bli tilført midler fra beboere. Det er anbefalt å øke felles kostnadene for å dekke utgiftene i sameiet

Styret er kjent med at kapitalen er negativ, og mener at dette er av forbigående karakter. Negativ kapital skyldes hovedsaklig planlagt vedlikehold og det er tatt opp lån for å dekke utgiftene.

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	351 107	375 578
Sum	**351 107**	**375 578**

Gjelder lån som er tatt opp ifbm. ombygging av varmeannlegg. Nedbetaling på 10 år og 6,6% renter ved opptak. Rentekostnader i 2024 er på 36 106

DNB

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 313.094,57

Utbetalt lånebeløp: 400.000,00

Lånetaker: Sameiet Markavegen

Lånenummer: 1636.68.90509

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 400.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,85% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.12.2032

Trekkes fra konto: 1503.95.39710

Neste forfall 01.03.2026: 5.014,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 82

Terminbeløp: 411.172,22

Avdrag: 313.094,57

Renter: 92.337,65

Gebyr: 5.740,00

Utskrift: 12.02.2026 11:34:34

Referat fra ordinært årsmøte i Sameiet Markavegen 13.5.2025 kl. 20.00

1. Konstituering
   a) Til å lede møtet ble Thor Inge Sveinsvoll valgt
   b) Antall stemmeberettigede er 7
   c) Ingvild Sveinsvoll ble valgt til å føre protokoll og Eivind Nåden ble valgt som protokollvitne
   d) Møteinnkallingen ble godkjent. Det ble kommentert at innkallingen er mangelfull, at det ikke er sendt ut varsel i forkant og derved at sameiere ikke har fått anledning til å sende inn saker til årsmøtet. Det har ikke kommet inn saker som ikke er kommet med på innkallingen.

2. Årsrapporten og årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått, kommentert og godkjent.

3. Godtgjørelse til styret er satt til kr. 40.000,- og styret fordeler beløpet. Under forutsetning av avklaring med revisor blir deler av honoraret gitt som gavekort.

4. Erga Revisjon AS ble valgt til sameiets revisor for 2025.

5. Endring av vedtektenes § 11 ble vedtatt.
   Nytt første avsnitt § 11 i vedtekter for Sameiet Markavegen lyder nå:
   Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

6. Valg til styret:
   a) Som styremedlem for to år ble Svein Morten Bukneberg valgt
   b) Som varamedlemmer for ett år ble Tonje Olsen og Eivind Nåden valgt

Etter årsmøtet består styret av følgende medlemmer:

Leder: Siri Fidjeland (ikke på valg)

Styremedlem: Svein Morten Bukneberg (valgt for to år)

Styremedlem: Thor Inge Sveinsvoll (ikke på valg)

Varamedlem: Tonje Olsen (valgt for ett år)

Varamedlem: Eivind Nåden (valgt for ett år)

Styrets leder takket alle for oppmøtet, og møtet ble avsluttet kl. 20.40.

Signaturer:

Ingvild Sveinsvoll

Ingvild Sveinsvoll
(isveinsvoll@gmail.com)

Eivind Nåden

Eivind Nåden
(eivind.naaden@gmail.com)

Nabolagsprofil

Markavegen 1 - Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Brøytvegen Linje 50, 56	10 min 1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	22 min 1.9 km
Stavanger Sola	37 min

Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	8 min 3.2 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	10 min 3.9 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 138 elever, 7 klasser	9 min 6.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 8.7 km

«Nær butikker, tog, buss osv. :)»

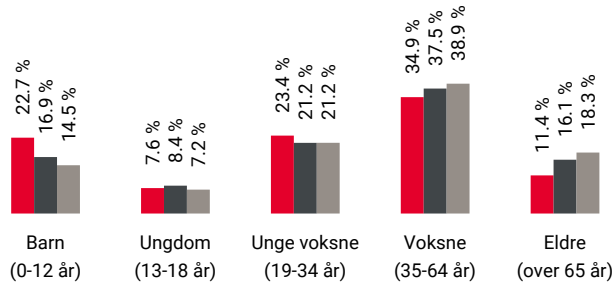
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosseland sør	1 812	726
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år) 89 barn	4 min 0.3 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	10 min 0.8 km
Maurtuå barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Rosseland PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Håland	16 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 88/100

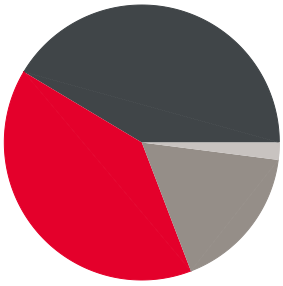
Gateparkering
Lett 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Eivindsholen - ballbane Ballspill	5 min 0.4 km
Jærtun lutherske friskole ballbinge Ballspill	5 min 0.5 km
Club Athletic	6 min
SATS Bryne	18 min

Boligmasse

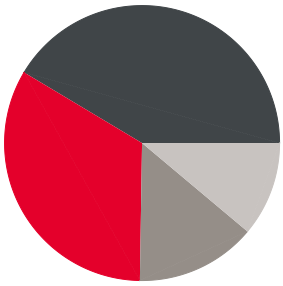


- 39% enebolig
- 41% rekkehus
- 17% blokk
- 2% annet

Varer/Tjenester

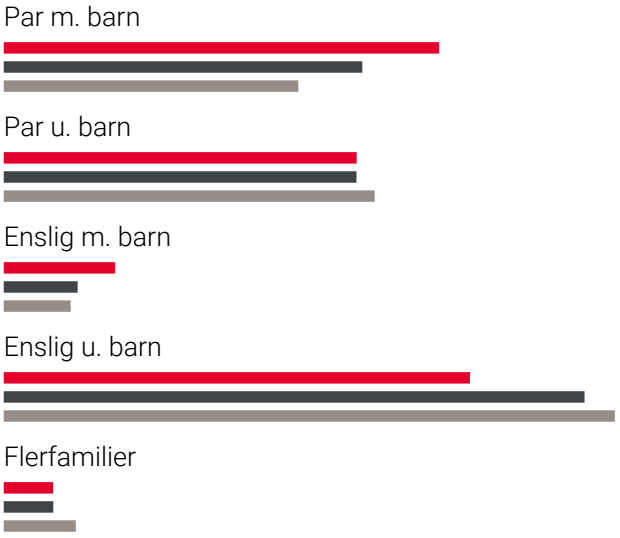
Blå på Bryne	24 min
Håland Apotek	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning



- Rosseland sør
- Bryne
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

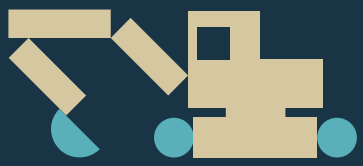
FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

procontra

En alliansebank i eika.

Du blir større i en mindre bank
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business
Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore nærings-kunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?

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

Vi deler overskudd med deg
Alle kan få kundeutbytte: Om du er privat-kunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.

Telefon 915 03290 | **jaerensparebank.no**

jæren sparebank

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Markavegen 1, H0304
4345 BRYNE

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Telefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre