

The image shows a bright, minimalist living room. A white sofa is positioned against a light-colored wall, adorned with several pillows, including one with a brown geometric pattern. To the left of the sofa stands a tall, black tripod floor lamp with a large, light-colored conical shade. A green fern in a woven basket sits on the floor next to the lamp. On the wall behind the sofa hangs a framed piece of art depicting black silhouettes of leaves and flowers. In front of the sofa are two round, light-colored wooden coffee tables. The larger table holds a clear glass vase filled with a bouquet of dried flowers and berries. A white throw blanket is draped over the right side of the sofa. The floor is covered with a light-colored, textured rug. Large windows on the left side of the room allow natural light to fill the space.

aktiv.

Langholvegen 56, 4345 BRYNE

**Innbydende toppleilighet
Solrik balkong, 2 soverom
og god takhøyde.
Parkering i lukket anlegg - Heis**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 465 95 969

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 2 719,-
Selger: Einar Vigre

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 63/68 kvm
Tomtstr.: 1398.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 587
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1403250345

Fin og praktisk toppleilighet - som man kan flytte rett inn i

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Langholvegen 56 for salg.

En moderne leilighet i øverste etasje med romslig balkong, fin utsikt og gode solforhold. Leiligheten byr på fine kvaliteter og en praktisk planløsning. Her ligger man fint til i et familievennlig boligfelt med kort avstand til turområder.

Innhold:

Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bod og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Parkering og bod i lukket parkeringsanlegg.

Verdt å legge merke til:

- Romslig stue med god takhøyde
- Store vindusflater
- Stilrent kjøkken fra Aubo med god skap/benkeplass
- Integrerte hvitevarer
- Delikat bad med en moderne utførelse. Flislagte overflater, vegghengt toalett, og baderomsinnredning med skuffer
- Eget vaskerom/bod
- Attraktiv beliggenhet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Energiattest	65
Nabolagsprofil	130
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 63 m² Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bod og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² Bod i garasjeanlegg.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

14 m² Veranda/balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod i parkerings kjeller, - 5m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1398.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesareal i regi av sameiet. Lettstelt med bed og grønne busker/planter.

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 Langholvegen ligger i trygge, etablerte og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til friarealer, turområder og flere lekeplasser.

Området har kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som kan benyttes gjennom hele året hvor "tjødnå" ligger i umiddelbar nærhet til leiligheten. Tjødnå, Sandtangen og Njåskogen byr på gode turstier og lysløyper tilpasset de fleste. Langs østsiden av Frøylandsvatnet er det opparbeidet turvei fra Bryne mot Kvernaland, over "Midgardsormen".

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene til Rosseland BK, Bryne FK, Bryne Håndball, Bryne Friidrett og treningssentrene Evo, Club Athletic, Robust og Sats. 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 har et godt kollektivtransporttilbud med gode tog- og bussforbindelser mot nord og sør. Til dette er det gåavstand fra eiendommen.

Leiligheten ligger også flott til med tanke på gode skole- og barnehage tilbud med det som mange vil betegne som gangavstand til blant annet Eivindsholen FUS barnehage, Jærbarnehagen FUS, Maurtua barnehage, Rosseland skule, Bryne ungdomsskule og Bryne Videregående skule.

Bryne kan videre tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Den sjarmerende Storgata kan by på ulike butikker, kino, bar- og kafé tilbud og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44.

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, småhus og leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport: Generell beskrivelse av boligen: Boligblokk oppført ringmur/ grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler og sement plater. Betongdekke mellom etasjer. Vinduer og dører med isolerglass. Leiligheten fremstår i normal god stand iht. alder. Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig normal brukslitasje og konstruksjon. 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.

Innhold

4. etasje: Entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bod og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Parkering og bod i lukket parkeringsanlegg.

Standard

Vi i Aktiv eiendomsmegling kan presentere denne lekre leiligheten i øverste etasje med høy standard og god planløsning!

Entré/gang: Romslig og praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy.

Hovedsoverom: Dette soverommet har en god størrelse med plass til stor dobbeltseng. God oppbevaring i garderobesystem.

Soverom 2: Passer ypperlig som et gjestesoverom, barnerom eller kontor - alt etter behov.

Bad: Flislagt baderom med vegghengt toalett, dusjnisje og baderomsinnredning med skuffer og speilskap.

Vaskerom: Leiligheten har eget vaskerom med plass til vaskemaskin og tørketrommel samt oppbevaring.

Stue/kjøkken: Kjøkkenet ligger inntrukket fra stuen som gir en god planløsning og gjør det enkelt å møblere leiligheten. Kjøkkenet har god skap-, skuffe-, og benkeplass med integrert hvitevarer. Stuen har en god takhøyde som gir en god romfølelse. Grunnet stuen utforming får man naturlig plass til sofagruppe og spisebord. I stuen er det mulig å tilbakeføre radiator som vil bidra til behagelig innetemperatur. Radiatoren er koblet fra og oppbevart i bod i parkeringsanlegget. Utgang fra stuen til sør-vestvendt balkong med gode solforhold og utsikt til nærområdet.

En kjekk leilighet med gode kvaliteter som man kan flytte rett inn i!

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer er fra byggeåret, hovedsakelig normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

-Svelling i nedre del av foring på soverom ved balkong sør/vest, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Ukjent om dette skyldes utett konstruksjon eller vannsøl. Anbefaler nærmere kontroll.

-Mindre svelling i nedre del av foring på soverom ved entre, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Dette skyldes trolig inndrev av nedbør når vindu har stått i luftestilling, ingen behov for tiltak.

-Balkongdør montert skjevt, noe stri å betjene. Det er ikke registrert tegn kondens/følgeskade som følge av skjevhet, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis noe iring/korrodering i hengsler/beslag.

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.

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

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll av tetthet rundt vindu soverom sør/vest, samt utskiftning av skadet foring.

Overflatebehandling av hengsler og beslag.

Elektrisk

Oppsummering:

Elektrisk opplegg hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

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.

Anbefalte tiltak:

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Ventilasjon

Oppsummering:

Balansert ventilasjon fra byggeåret, ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert.

Ulyd i aggregat. Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons tekniker.

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons tekniker.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ved eventuell lekkasje kan sideliggende konstruksjon påføres skade. Anbefaler lokal utbedring. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Sillikonere omliggende avløpsrør under servant.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

-Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-Riss i fuge i overgang toalett/vegg, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Løs dusjstang må etterstrammes.

-Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes,

eventuelt etablere waterguard tilknyttet sistene.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vannmerker omliggende avløp til vaskemaskin, samt manglende tetting omliggende avløp. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befarringsdagen.

-Mindre riss i innvendig hjørne ved uttak vaskemaskin, anbefaler sillikonert.

-Oppbrett av belegget er ikke sparket inn i vegg, anbefales sillikonert omliggende våtsone.

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

Anbefalte tiltak overflater:

Nærmere kontroll av rørkoblinger, samt sillikoner/tetting omliggende avløpsrør.

Sillikonere innvendig hjørne ved vannuttak for vaskemaskin.

Sillikonere overgang belegget/glassfiberstrier.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering:

Parkett fra antatt byggeåret, noe slitt, stedvis noe vannmerker.

Stedvis noe riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

Anbefalte tiltak:

Puss/behandle overflate parkett.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Parkering

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass i underetasjen. Utvendig gjesteparkeringsplasser.

Det er mulighet for å installere elbil-lader.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring

Polisenummer

9783016

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren fjernvarme (radiator i stue og gulvvarme på bad)

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 11 270

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

Formuesverdi primær

Kr 796 905

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 187 619

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

63/1696

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker bygningsforsikring, a-konto vann/fjernvarme med kr 600,-, vaktmestertjenester, renhold fellesareal, heis, Altibox Flex M pakke, forretningsførsel/ revisjon og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og

avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Fjernvarme avregnes hvert 1/2 år (30.06. og 31.12) og betales via a-konto i felleskostnadene.

I tillegg viderefakturerer forretningsfører vel-avgift til seksjonseierne.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 719

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Langholvegen 56

Organisasjonsnummer

914950627

Om sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 19, bnr. 587 i Time kommune.

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 felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i sameiet, men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid være under eiers kontroll på sameiets område. Hunder holdes i bånd. Har du husdyr kan du gjerne gi styret informasjon om dette.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødigg sjenanse for andre beboere. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene/vedtektene.

Det er dugnadsplikt i sameiet, og det arrangeres inntil to hoveddugnader hvert år. Hver leilighet må møte med 1 person til dugnad. Ved avtale med styret kan dugnaden utføres på et annet tidspunkt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Dataplan AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 587, seksjonsnummer 23 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:

1121/19/587/23:

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:587

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:587

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2025 - Dokumentnr: 1114228 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

04.11.2014 - Dokumentnr: 954328 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/1678

10.02.2015 - Dokumentnr: 121433 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 63/1696

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.01.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.01.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan er Plan 315.03, Bebyggelsesplan for Eivindsholen felt C og felt D, med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 08.05.2012.

Ifølge informasjon fra kommunen er det kommuneplan for Time Kommune - Trygg og framtidsretta for perioden 2018-2030 som også er gjeldende for eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

5 200 Opplysninger fra forretningsfører

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

11 900 Tilretteleggingsgebyr

0 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 710

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

19.09.2025

Langholvegen 56, H0402

En moderne leilighet i øverste etasje med romslig balkong, fin utsikt og gode solforhold. Leiligheten byr på fine kvaliteter og en praktisk planløsning. Her ligger man fint til i et familievennlig boligfelt med kort avstand til turområder.

Innhold:
Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bod,
stue/kjøkken med utgang til balkong.
Parkering og bod i lukket parkeringsanlegg.





Lys og trivelig med store vindusflater mot sør



Naturlig plass til sofa og Tv





Stue/kjøkken



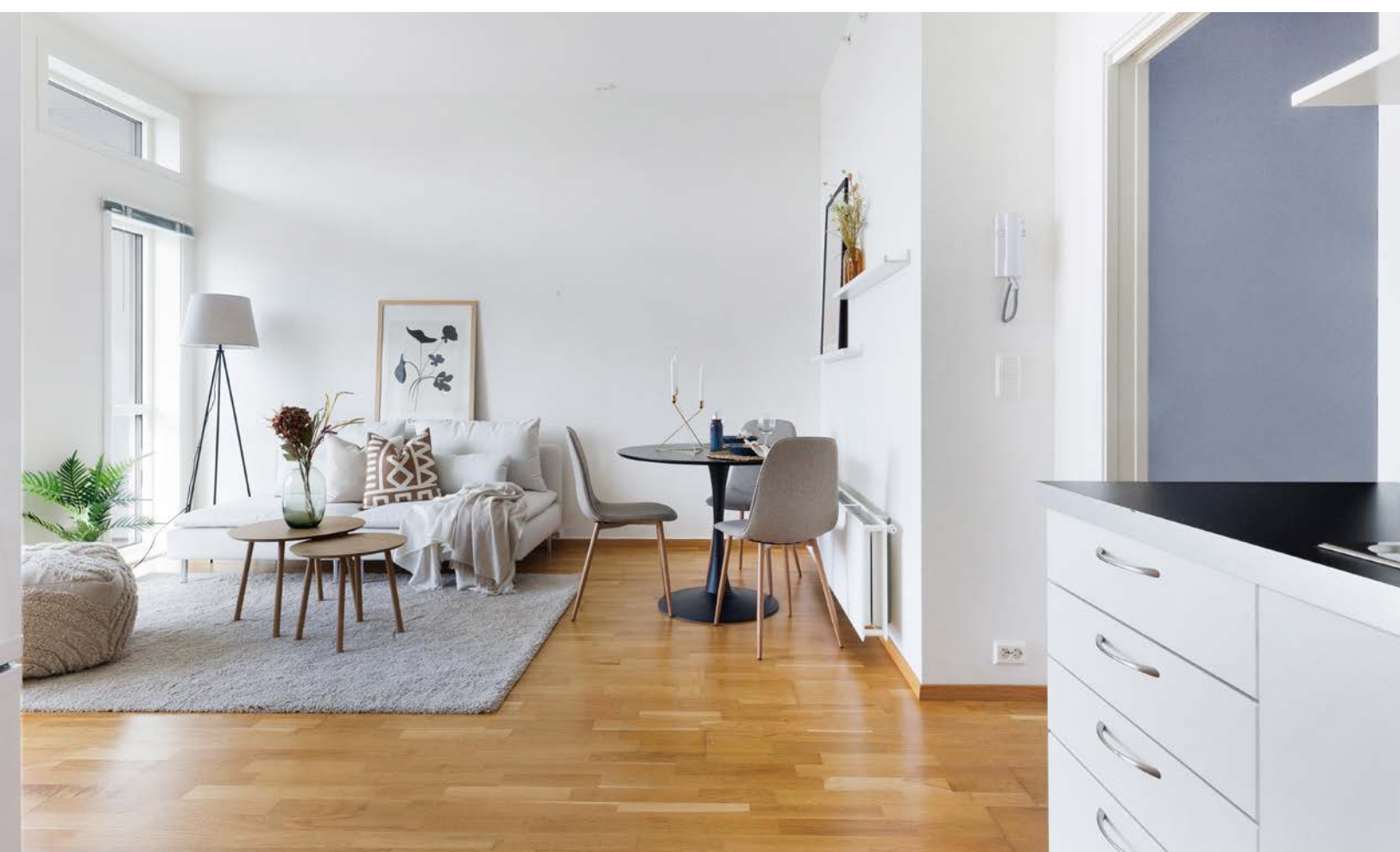
Romslig balkong/veranda med glassrekkverk



God plass til utemøbler og grill



Gode solforhold og utsikt





Praktisk og tidløst kjøkken i lys utførelse - i delvis åpen kjøkkenløsning



Plass til kjøkkenbord/spisebord



Praktisk U-form god skap-, skuffe- og benkeplass - god belysning i overskap og hylle



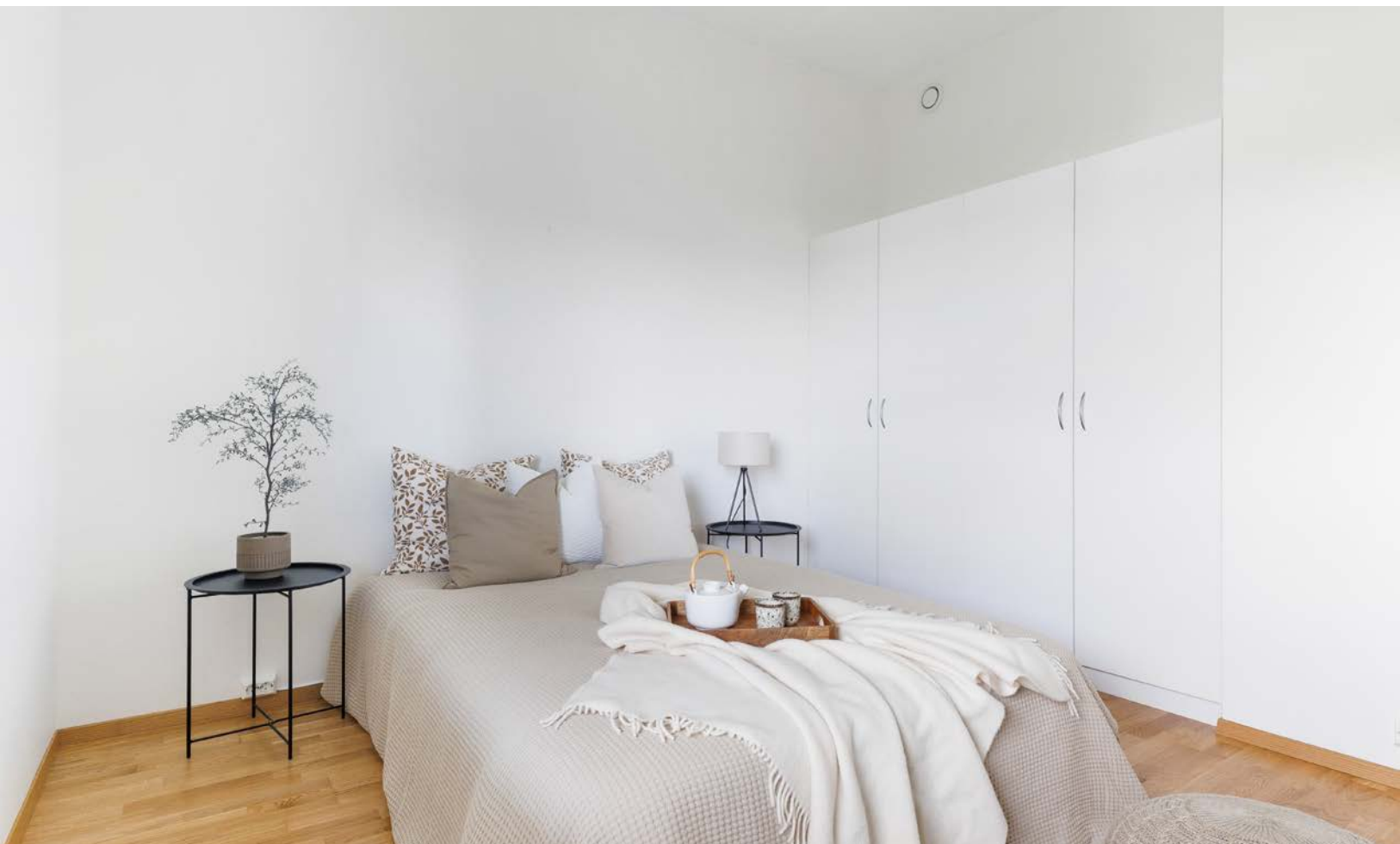
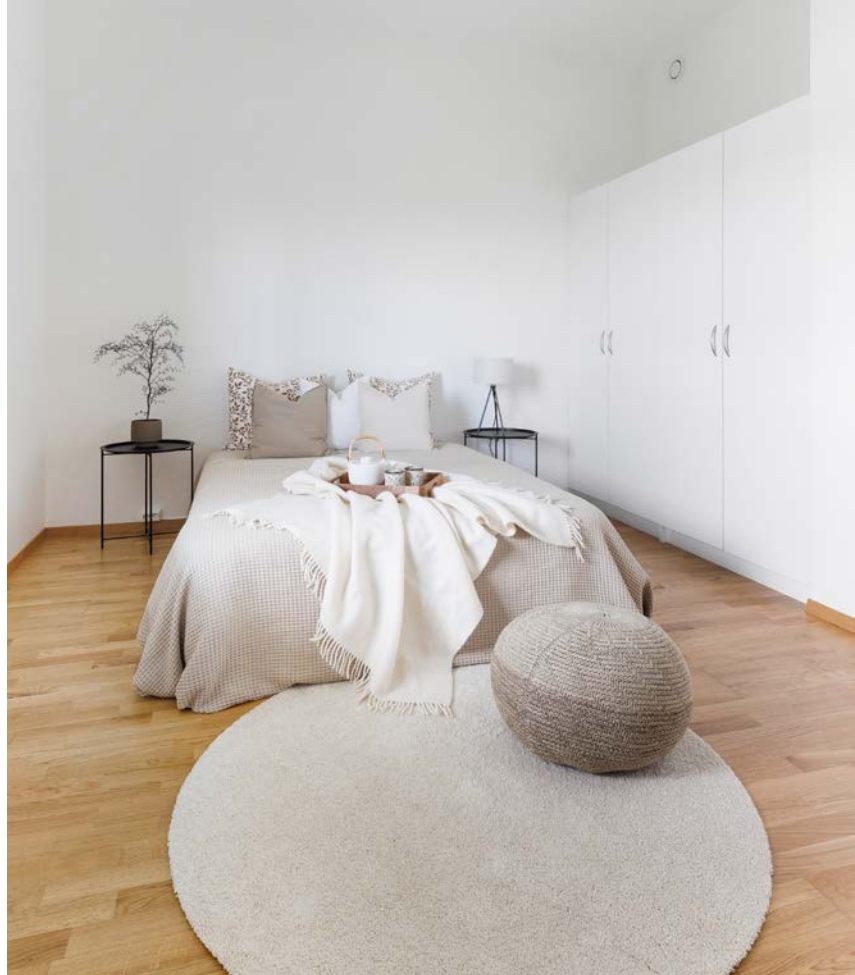
Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen



Praktisk og tidløst kjøkken i lys utførelse

Luftig og behagelig
atmosfære

Romslig hovedsoverom med
god takhøyde og god størrelse.
God plass til stor seng og
garderobeskap.





Hovedsoverom

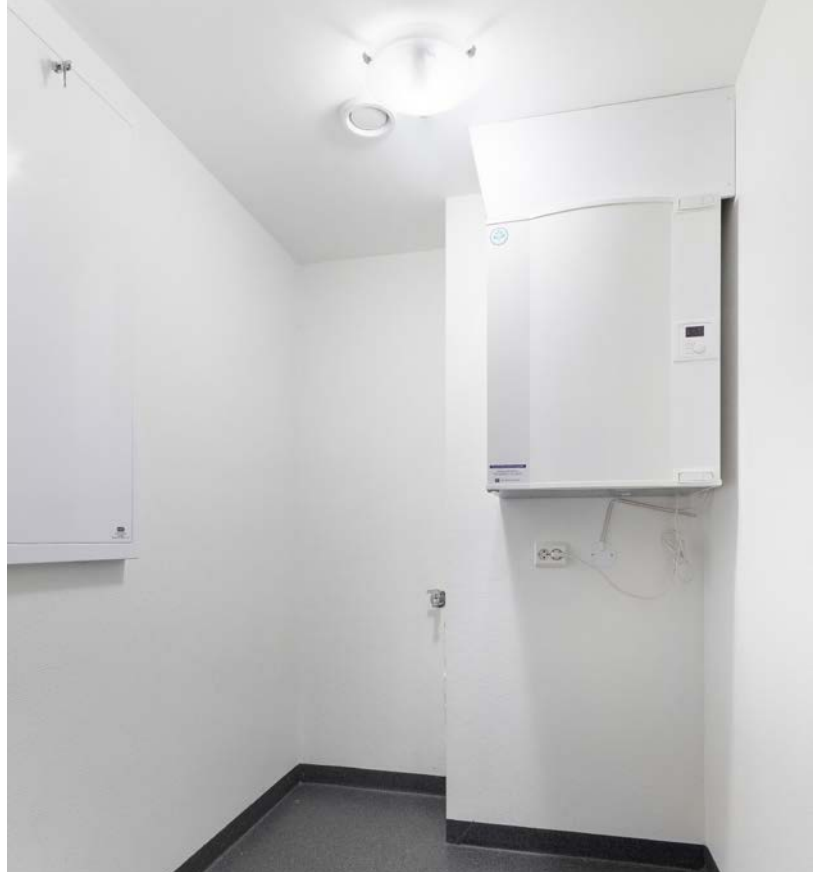


Soverom 2 - barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov





Flislagt bad med vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning

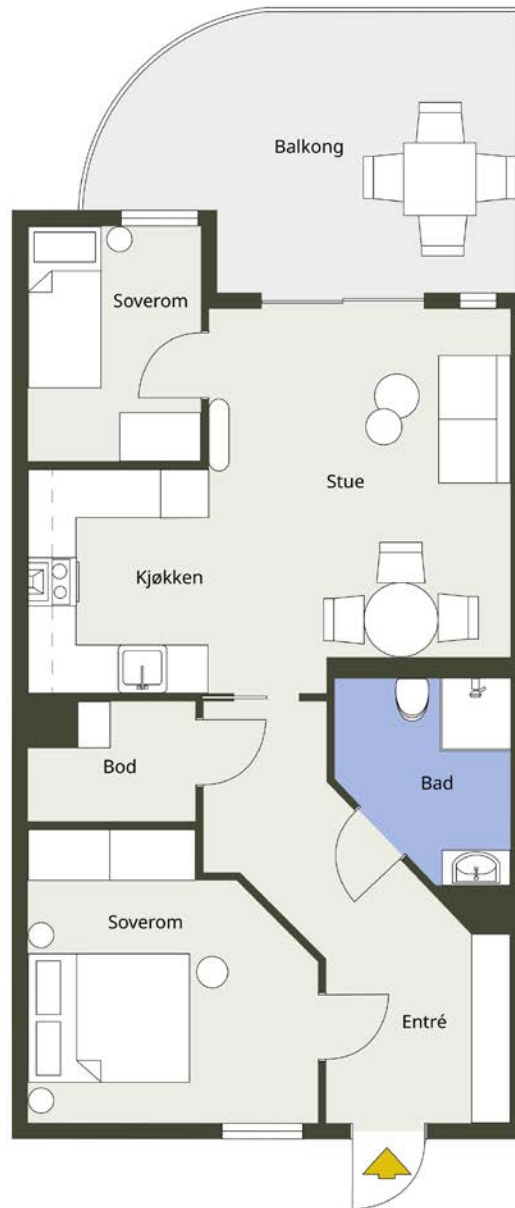


Vaskerom/teknisk rom



Bad

Langholvegen 56



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Inngangsparti

Felles inngangsparti med calling system til leiligheten



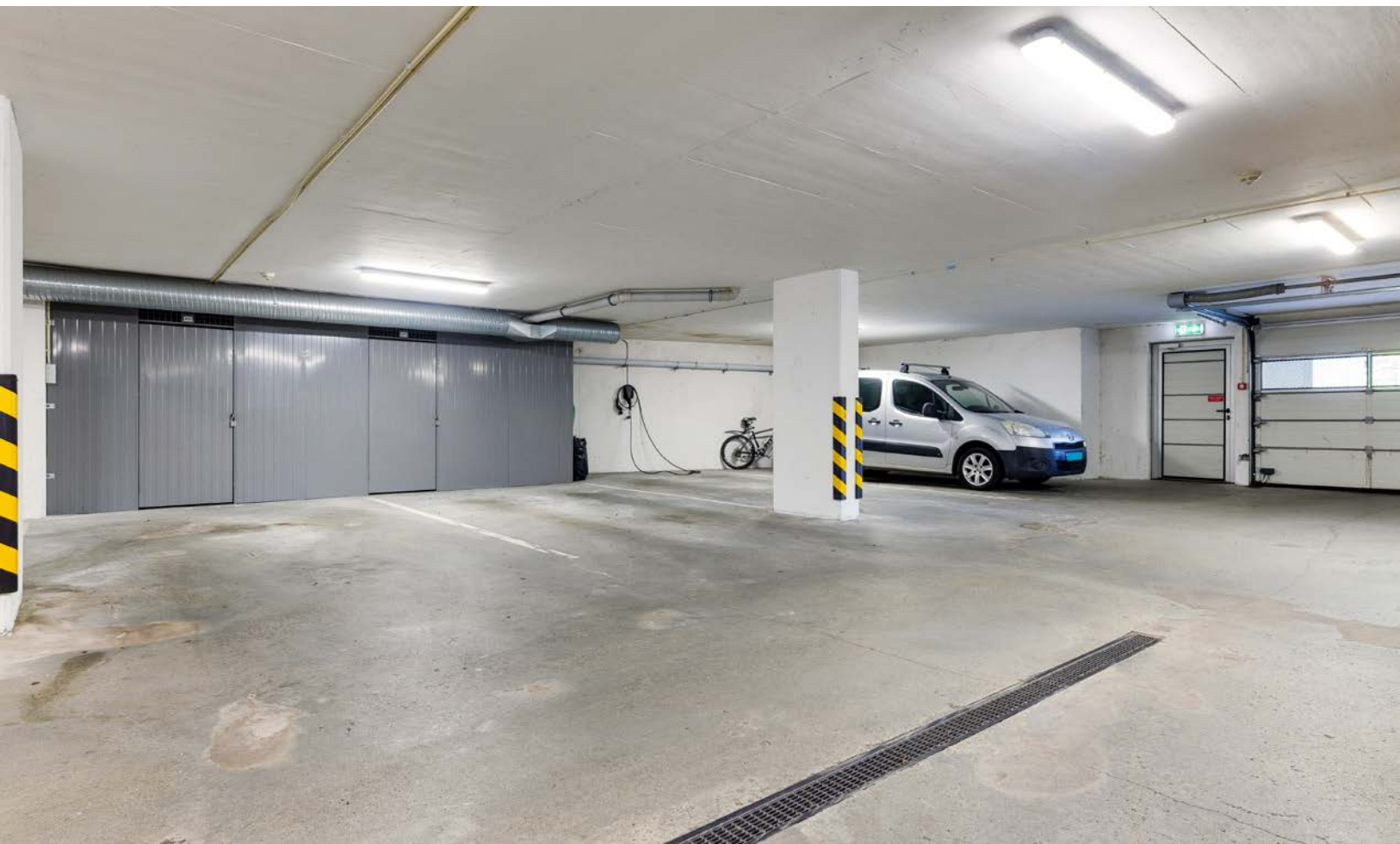


Oversikt



Gjesteparkering og innkjøring til garasjeanlegg

Garasjeanlegg med 1 stk. fast
parkeringsplass og 1 stk. bod like bak



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250345	

Selger 1 navn
Einar Vigre

Gateadresse	
Langholvegen 56	

Poststed	Postnr
BRYNE	4345

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250345

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1403250345

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250345

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
einar vigre	a548db1f3761890aa1477b b5620ef245619c988c	14.09.2025 17:32:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250345

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

Langholvegen 56 4345 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015

BRA: 63 m²

BRA (ny arealstandard): 68 m²

BRA-i (ny arealstandard): 63 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35851>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er fra byggeåret, hovedsakelig normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

- Svelling i nedre del av foring på soverom ved balkong sør/vest, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Ukjent om dette skyldes utett konstruksjon eller vannsøl. anbefaler nærmere kontroll.
- Mindre svelling i nedre del av foring på soverom ved entre, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Dette skyldes trolig inndrev av nedbør når vindu har stått i luftstilling, ingen behov for tiltak.
- Balkongdør montert skjevt, noe stri å betjene. Det er ikke registrert tegn kondens/følgeskade som følge av skjevhet, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Stedvis noe iring/korrodering i hengsler/beslag.

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.

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

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av tetthet rundt vindu soverom sør/vest, samt utskiftning av skadet foring. Overflatebehandling av hengsler og beslag.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk opplegg hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Ventilasjon

Oppsummering

Balansert ventilasjon fra byggeåret, ingen avvik/utlitstrekkelig luft utveksling registrert.

Ulyd i aggregat. anbefaler nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons teknikker.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons tekniker.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ved eventuell lekkasje kan sideliggende konstruksjon påføres skade. Anbefaler lokal utbedring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sillikonere omliggende avløpsrør under servant.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

-Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-Riss i fuge i overgang toalett/vegg, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Løs dusjstang må etterstrammes.

-Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard tilknyttet systerne.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vannmerker omliggende avløp til vaskemaskin, samt manglende tetting omliggende avløp. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befarringsdagen.

-Mindre riss i innvendig hjørne ved uttak vaskemaskin, anbefaler sillikonert.

-Oppbrett av belegget er ikke sparklet inn i vegg, anbefales sillikonert omliggende våtsone.

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

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av rørkoblinger, samt sillikoner/tetting omliggende avløpsrør.

Sillikonere innvendig hjørne ved vannuttak for vaskemaskin.

Sillikonere overgang belegget/glassfiberstrier.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Parkett fra antatt byggeåret, noe slitt, stedvis noe vannmerker.

Stedvis noe riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

Anbefalte tiltak

Puss/behandle overflate parkett.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.9.2025

Rapportdato
19.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Einar Vigre**

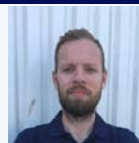
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt 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 avhendingslova, eksempelvis etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert men ikke vurdert med tilstand.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Langholvegen 56, 4345 Bryne**

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	19	Bruksnr:	587	Festenr:	
Seksjonsnr:	23	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0402		
Byggeår:	2015	- lht. eiendomsverdi					

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført ringmur/grunnmur i stødstept betong.

Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler og sement plater.

Betongdekke mellom etasjer.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal god stand iht. alder.

Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig normal brukslitasje og konstruksjon.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	63	63	0	Entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bod og stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	63	63	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	68	63	5	0	14
Totalt m²	68	63	5	0	14

Kommentar til arealberegning

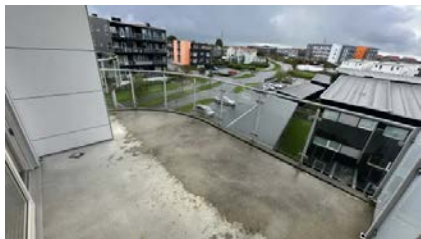
Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod i parkerings kjeller, - 5m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong. Målt fall fra balkong dør til slukrenne	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong i betong, ingen avvik registrert utover normal brukslitasje. Begynnende delaminering i øvre del av glass til rekkverk, ingen umiddelbar behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2/3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer er fra byggeåret, hovedsakelig normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

-Svelling i nedre del av foring på soverom ved balkong sør/vest, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Ukjent om dette skyldes utett konstruksjon eller vannsøl. Anbefaler nærmere kontroll.

-Mindre svelling i nedre del av foring på soverom ved entre, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Dette skyldes trolig inndrev av nedbør når vindu har stått i luftstilling, ingen behov for tiltak.

-Balkongdør montert skjevt, noe stri å betjene. Det er ikke registrert tegn kondens/følgeskade som følge av skjevhet, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis noe iring/korrodering i hengsler/beslag.

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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av tetthet rundt vindu soverom sør/vest, samt utskifting av skadet foring.

Overflatebehandling av hengsler og beslag.



6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

TG-1

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Begynnende svelling i underside benkeplate ved vaskekum. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering. -Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate. -Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.	

Avtrekk

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

6.5 Lovlighet

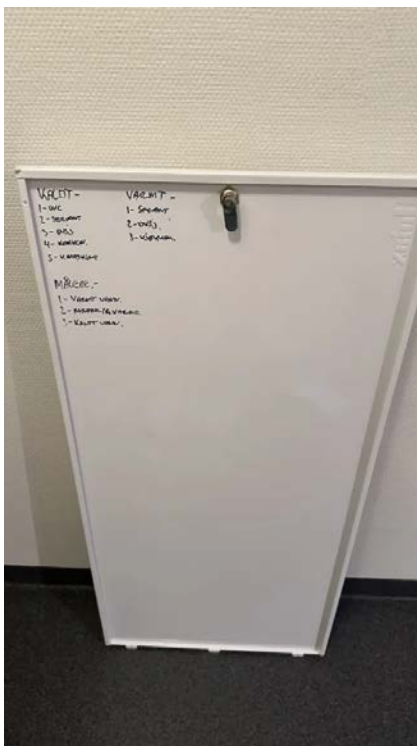
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille	
TG-1	

6.7 Vannledninger



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



Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør fra byggeår, ingen vesentlige avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

-Anbefaler montering av siklemikk til drenerør for fordeler skap vann.

-Stoppekran anbefales merket.

-Anbefaler montering av sprutplate i fordeler skap for vann.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

El-bil lader montert i senere tid.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

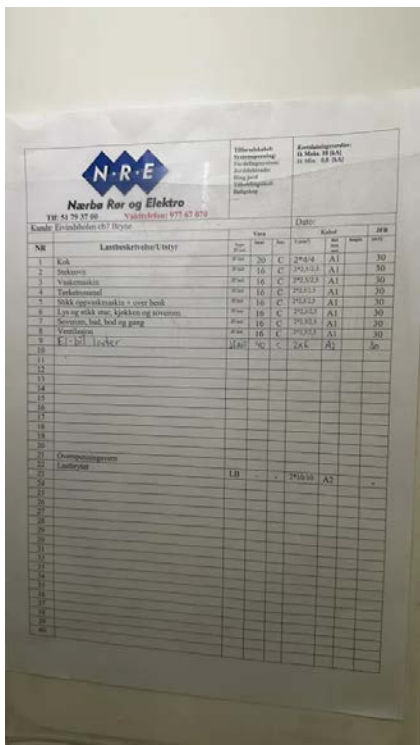
Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart



Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektrisk opplegg hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Vannbåren varme, radiator og tilknyttet anlegg fra byggeåret.

Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Tilstand satt iht. alder.

Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar. Konferer med eier for nærmere informasjon.

6.10 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

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

Tilstand satt iht. alder.

6.11 Ventilasjon



Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Balansert ventilasjon fra byggeåret, ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert. Ulyd i aggregat. Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons tekniker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons tekniker.

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Vegg hengt toalett, dusjnise, og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv Ca 50 mm fall fra topp slukrist i til topp terskel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
Flis på gulv og vegg, normal slitasje iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. - Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel, ingen behov for tiltak. -Soppdannelser i fuger i overgang gulv/vegg i dusjnisen, trolig oppstått som følge av stående vann. Anbefales re-sillikonert. -Hulrom under enkelte vegg fliser på yttervegg, ingen registrert riss eller bom. Det er ikke umiddelbar behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant. Ved eventuell lekkasje kan sideliggende konstruksjon påføres skade. Anbefaler lokal utbedring.	
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Sillikonere omliggende avløpsrør under servant.	

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder. -Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. -Riss i fuge i overgang toalett/vegg, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Løs dusjstang må etterstrammes. -Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard tilknyttet sistene.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt**TG-0**

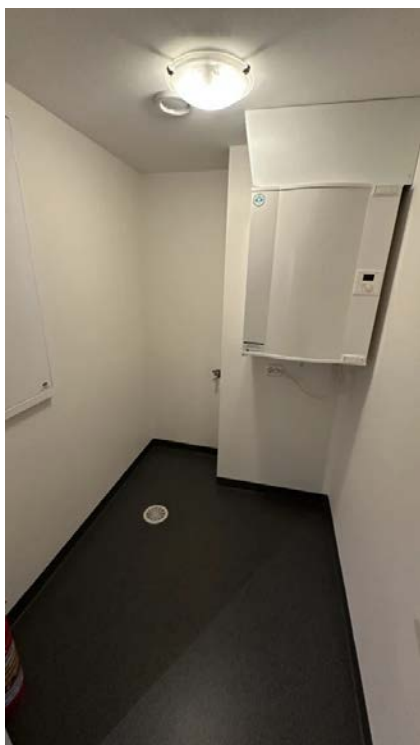
Variable fuktverdier i deler av vegg i dusj.
Påregnelig normalt med fukt mellom flis og membran når dusj er i daglig bruk. Ingen riss eller bom registrert.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.

6.13 Våtrom: Vaskerom**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Belegg på gulv og malt glass fiberstrier på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, ventilasjons aggregat, fordeler skap vann, vannmåler og stoppekran.
Mekanisk avtrekk.
Ca 54 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Vannmerker omliggende avløp til vaskemaskin, samt manglende tetting omliggende avløp. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befarringsdagen.
-Mindre riss i innvendig hjørne ved uttak vaskemaskin, anbefaler sillikonert.
-Oppbrett av belegg er ikke sparklet inn i vegg, anbefales sillikonert omliggende våtsone.

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



Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av rørkoblinger, samt sillikoner/tetting omliggende avløpsrør.
Sillikonere innvendig hjørne ved vannuttak for vaskemaskin.
Sillikonere overgang belegg/glassfiberstrier.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Ingen avvik registrert på synlig del av sluk og tette sjikt.	

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, ventilasjons aggregat, fordeler skap vann, vannmåler og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Ingen avvik registrert utover normal brukslitasje.	

TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.

6.14 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres ca 20 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.



Oppsummering av øvrig

TG-2

Parkett fra antatt byggeåret, noe slitt, stedvis noe vannmerker.

Stedvis noe riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Puss/behandle overflate parkett.

6.15 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Skyvedør mellom stue/gang tilslutter karm skjevt, behov for mindre justering.

-Dør til vaskerom tar i karm, behov for mindre justering.

-Dør til mindre soverom tar i karm, behov for mindre justering. Skrapemerker i dørlist.

-Stedvis gjennomslag av kvist dørkarmer, fabrikkasjons feil, ingen behov for tiltak.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmtvannsbereder

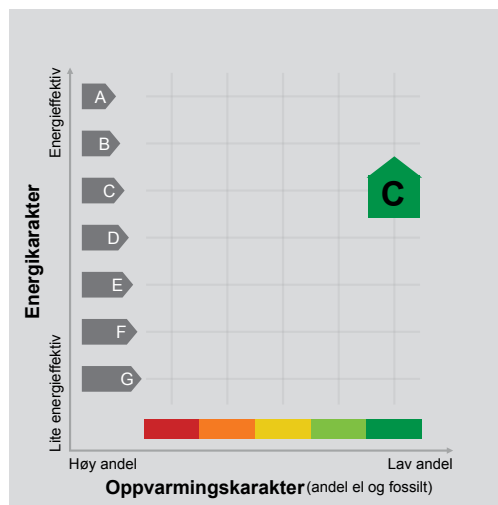
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Langholvegen 56
Postnummer	4345
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	587
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300354232
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-170563
Dato	19.09.2025



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

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

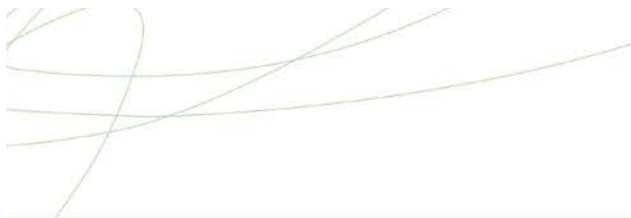
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

- Vask med fulle maskiner

- Luft kort og effektivt

- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2015
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 63
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

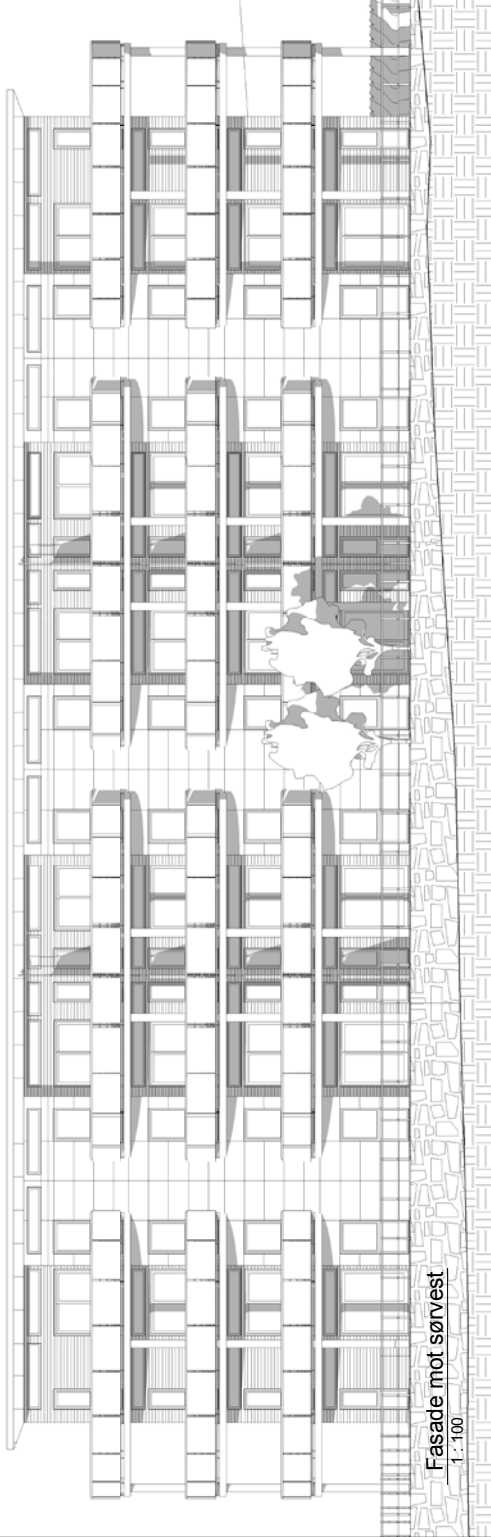
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

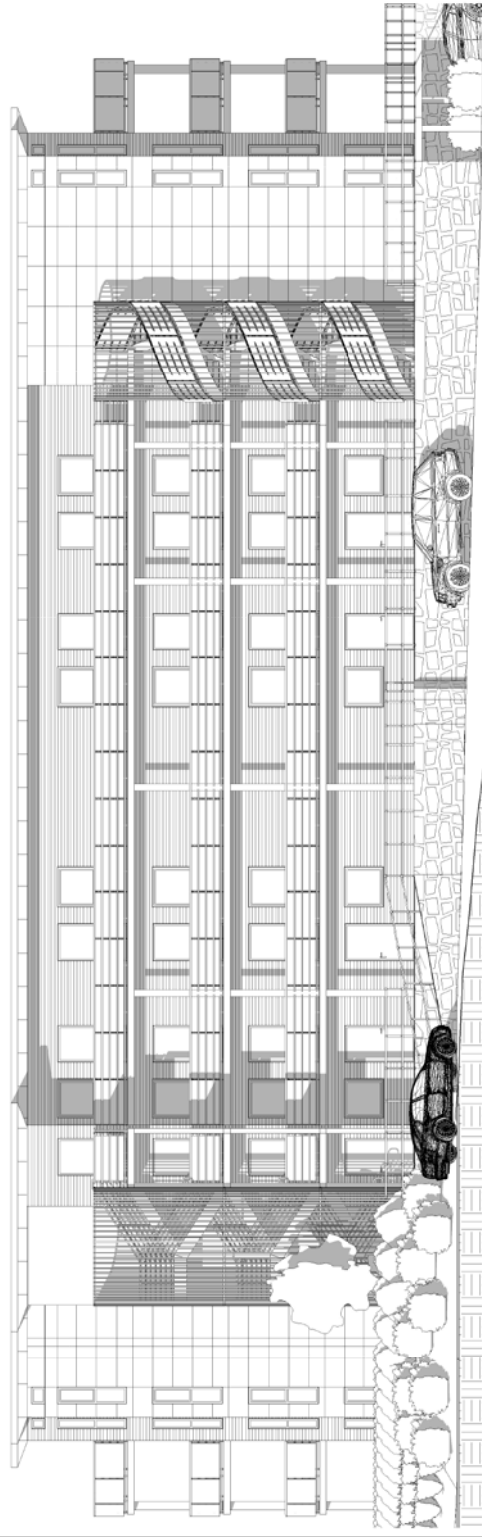
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Arkitekt:	Prosjektant:	Rev.:
	E1	



Rev.	Dato	Prosjektant:	Sign. Kode
		E1	



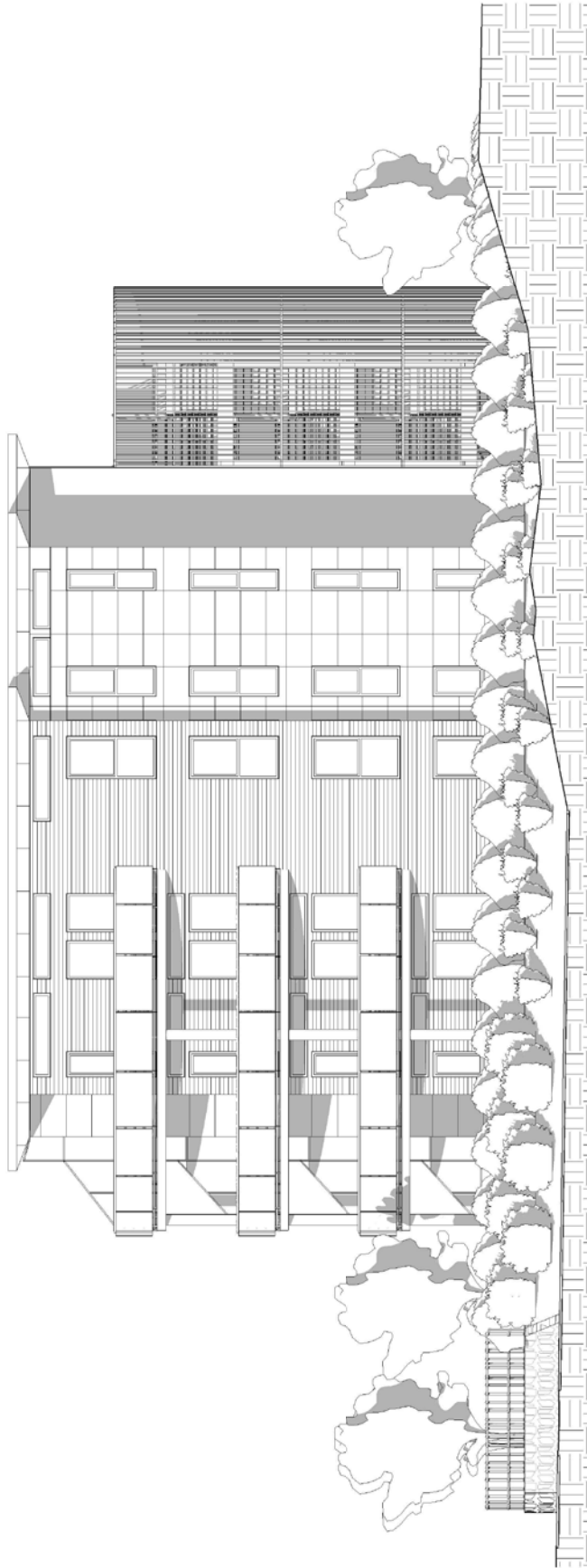
Fasade mot nordøst
1 : 100

ARKITEKTKONTORET

Sverre Halvorsen AS

KIRKEGATEN 1B, 4878 GRIMSTAD
Tlf. 37 25 10 75, Fax. 37 25 10 78, Mobil/tlf. 90 17 46 33
Web: www.sverrehalvorsen.no

Prosjekt	Eivindsholen						
Prosjektadresse	Langholvegen 56, 4340 Bryne						
Utarbeidet av	Byggelaget AS Eivindsholen 2, 4340 Bryne						
Fasader mot sørvest og nordøst							
Dato	19	Rev.	587	Rev.		Rev.	
Skala	11.11.2012	Opprørt av	Morten Birkedal	Opprørt av	Sverre Halvorsen	Prosjektant	1706
Arkitekt	1 : 100	Prosjektant	E1	Rev.		Rev.	E1

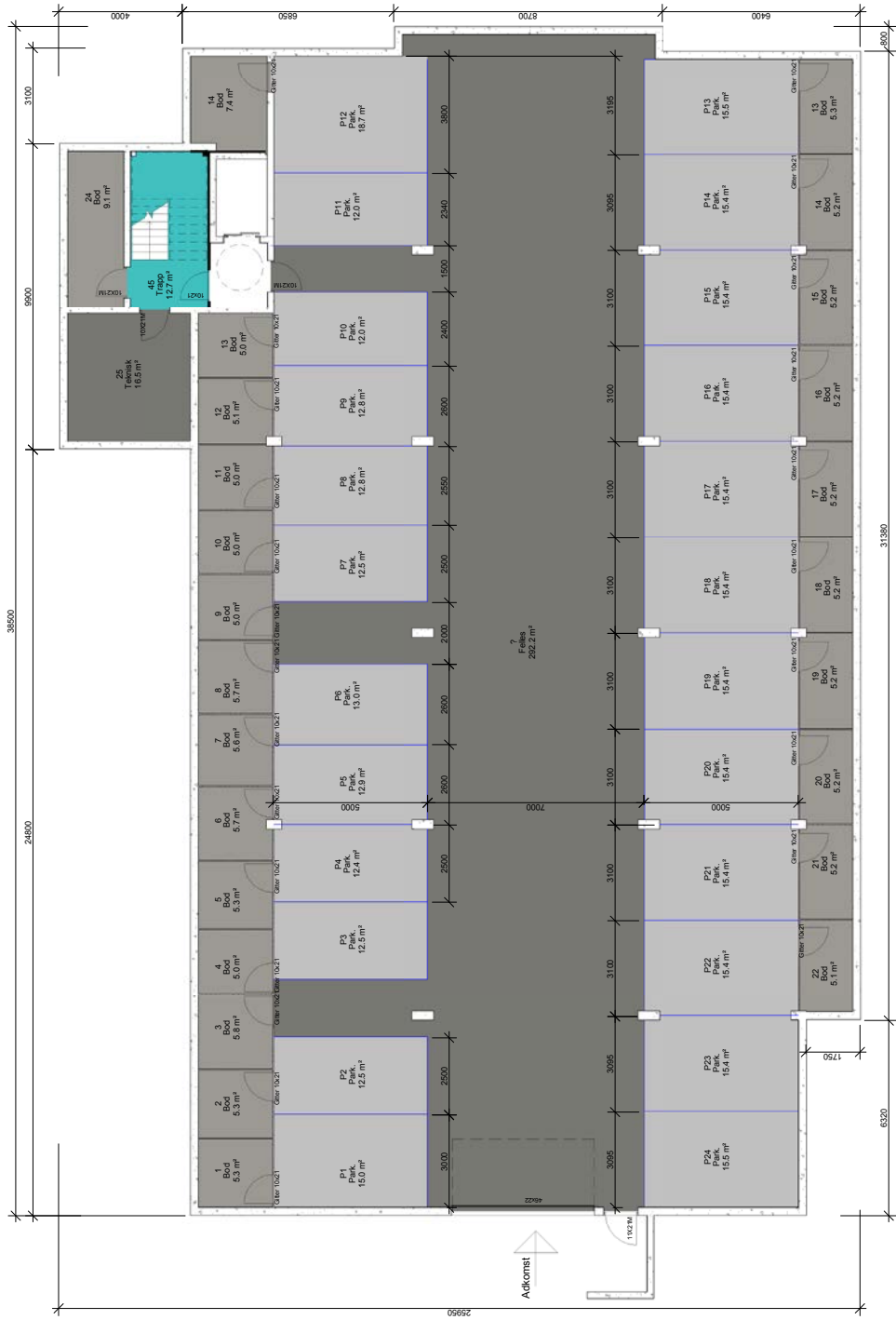


Areal og mål må ansees som veiledende

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kont
ARKITEKTKONTORET Sverre Halvorsen AS KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD TLF: 37 25 10 75 sverre@sverrehalvorsen.no FAX: 37 25 10 78 www.sverrehalvorsen.no Designert av: Sverre Halvorsen Tegnet av: Morten Birkedal				
Prosjekt: Eivindsholen Prosjektadresse: Langholvegen 56, 4340 Bryne Tegningens navn: Fasade mot sørøst Tilbehøver: Byggetaget AS Elvegaten 2, 4340 Bryne				
Dato: 11.11.2012 Byggnr.: 19 Blomnr.: 587 Prosjektnr.: 1706 Målestokk: 1 : 100 Tegningsnr.: E2.1 Veilegnr.: E2.1				

Arkitekt:	Prosjektant:	Rev.:
	E3	

Rev.:	Dato:	Prosjektant:	Ark.:	Kode:
		E3		



ARKITEKTKONTORET
Sverre Halvorsen AS
 KIRKEGATEN 1B, 4878 GRIMSTAD
 TEL. 37 25 10 75, FAX. 37 25 10 78, MOBILTEL. 90 17 46 33
 Web: www.sverrehalvorsen.no

Prosjekt:	Eivindsholen
Prosjektadresse:	Langholvegen 56, 4340 Bryne
Stad/region:	Byggeslaget AS Elvegaten 2, 4340 Bryne
Prosjektleder:	P-Kjeller
Dato:	11.11.2012
Rev.:	587
Arkitekt:	1706
Prosjektant:	E3

Malsskisse	Prosjekt nr.: E4	Rev.:
------------	------------------	-------

Rev.	Dato	Prosjekt nr.: E4	Rev.

ARKITEKTKONTORET

Suere Halvorsen AS

KIRKEGATEN 1B, 4878 GRIMSTAD
TEL 37 25 10 75, FAX 37 25 10 78, MOBILTEL 90 17 46 33
Web: www.suerehalvorsen.no

Prosjekt	Eivindsholen				
Prosjektadresse	Langholvegen 56, 4340 Bryne				
Malsskisse	Byggetegnet AS Etageplan 2, 4340 Bryne				
Prosjekt nr.	1. Etasje Planløsning				
Dato	19	Rev.	587	Etasje	
Dato	11.11.2012	Revisjon av	Morten Birkedal	Prosjekt nr.	1706
Malsskisse	1 : 100	Prosjekt nr.	E4	Etasje	E4



Maltebakke	Prosjekt nr.: E6	Rev.:
------------	------------------	-------

Rev.	Dato	Prosjekt nr.: E6	Rev.
Maltebakke			



ARKITEKTKONTORET

Sverre Halvorsen AS

KIRKEGATEN 1B, 4878 GRIMSTAD
 TEL 37 25 10 75, FAX 37 25 10 78, MOBILTEL 90 17 46 33
 Web: www.sverrehalvorsen.no

Prosjekt	Eivindsholen				
Prosjektadresse	Langholvegen 56, 4340 Bryne				
Stad/region	Byggetlaget AS Elvegaten 2, 4340 Bryne				
Prosjekt	3. Etasje planløsning				
Dato	19	Rev.	587	Etasje	
Opparbeidet av	Morten Birkedal				
Maltebakke	1 : 100	Prosjekt nr.	E6	Verktøy	

Malshoik:	Prosjekt nr.:	Rev.:
	E7	

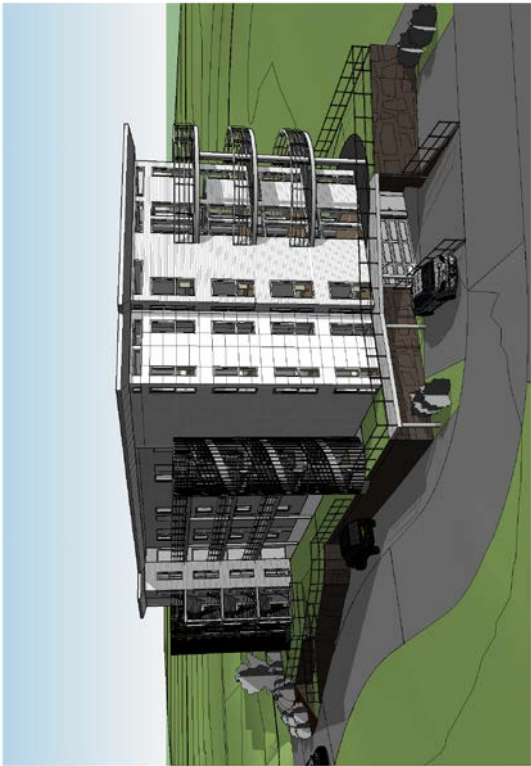
Rev.	Dato	Prosjekt nr.:	Rev.:
		E7	



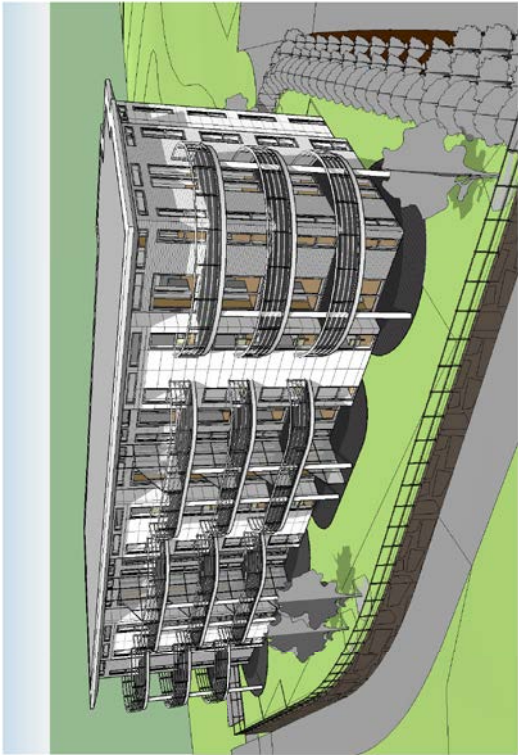
ARKITEKT KONTORET

Sverre Halvorsen AS
 KIRKEGATEN 1B, 4878 GRIMSTAD
 TEL 37 25 10 75, FAX 37 25 10 78, MOBILTEL 90 17 46 33
 Web: www.sverrehalvorsen.no

Prosjekt: Eivindsholen
 Prosjektadresse: Langholvegen 56, 4340 Bryne
 Malshoik: Byggetilgjelt AS
 Malshoik: Eivindsholen 2, 4340 Bryne
 Prosjekt: 4. Etasje Planløsning
 Dato: 19.05.2012
 Rev: 587
 Prosjekt: 1706
 Prosjekt: E7



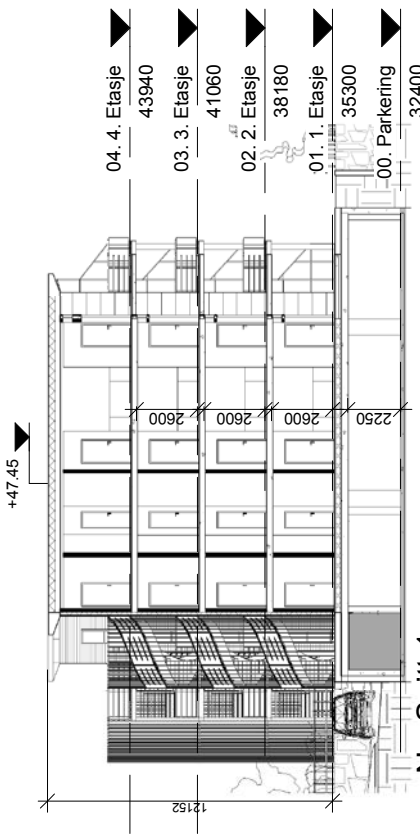
N - Perspektiv sett fra nordvest



N-Perspektiv sett fra sørøst



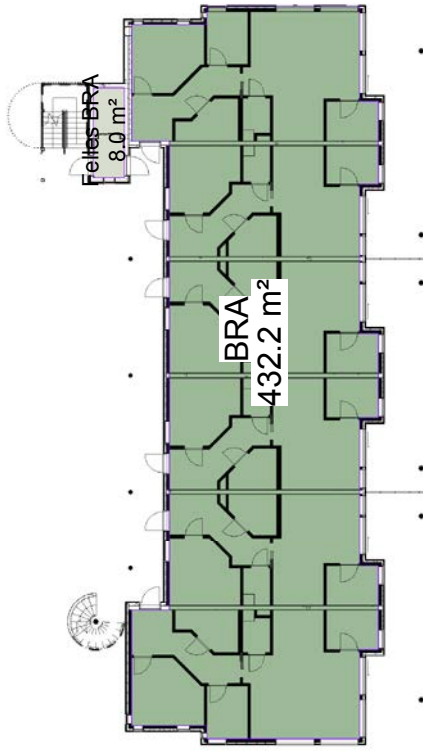
N-Perspektiv sett fra nordøst



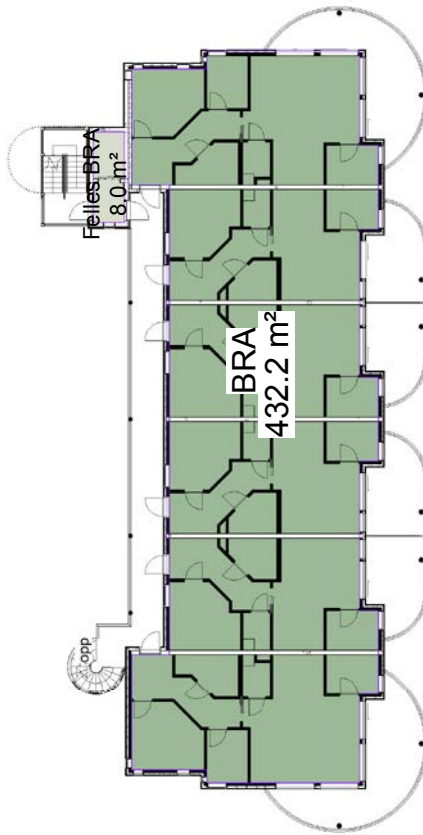
N - Snitt 1
1 : 200

Areal og mål må ansees som veiledende

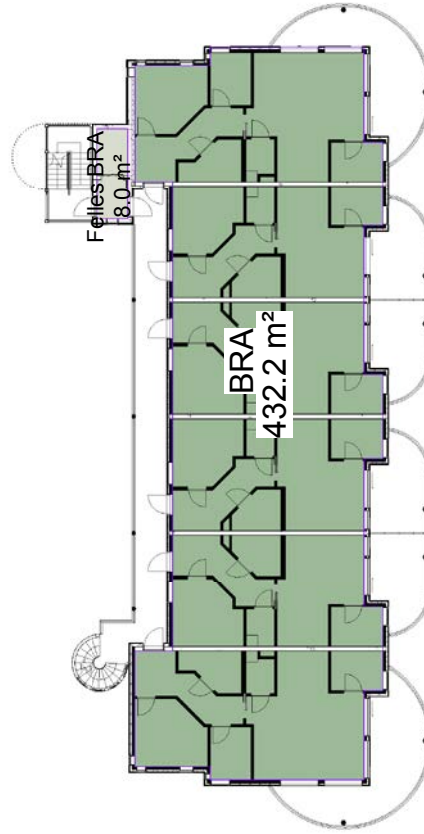
ARKITEKTKONTORET  KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD TLF: 37 25 10 75 FAX: 37 25 10 78 sverre@sverrehalvorsen.no www.sverrehalvorsen.no		Designert av: Sverre Halvorsen	
		Tegnet av: Morten Birkedal	
		Prosjekt: Eivindsholen	
		Prosjektadresse: Langholveggen 56, 4340 Bryne	
		Tegningsnavn: Perspektiver og snitt	
Tilbehør:		Byggelaget AS	
Elvegaten 2, 4340 Bryne			
Dato:		11.11.2012	
Målestokk:		1 : 200	
Tegningsnr.:		E8	
Prosjektnr.:		1706	
Veilegning:		E8	



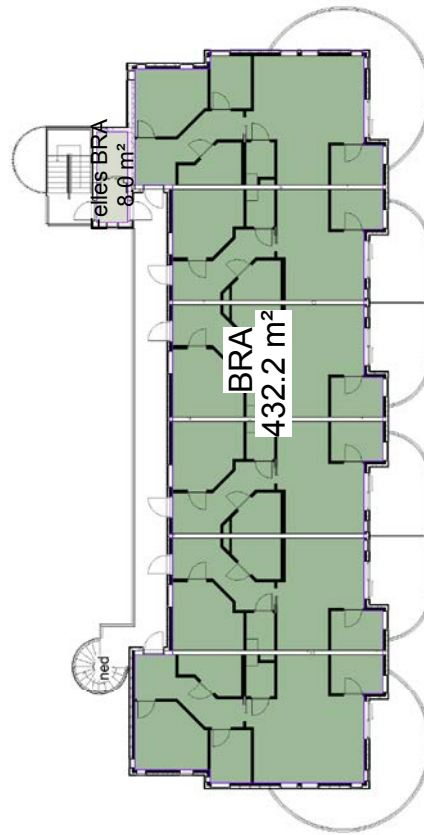
01. 1. Etasje
1 : 250



03. 3. Etasje
1 : 250



02. 2. Etasje
1 : 250



04. 4. Etasje
1 : 250

Areal og mål må ansees som veiledende

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kont.	ARKITEKTKONTORET  KIRKEGATEN 1 B, 4078 GRIMSTAD TLF: 37 25 10 75 sverre@sverrehalvorsen.no FAX: 37 25 10 78 www.sverrehalvorsen.no	Prosjekt: Eivindsholen Prosjektadresse: Langholvegen 56, 4340 Bryne Tegningens navn: Bruksareal	Tilbehør: Byggetaget AS Elvegaten 2, 4340 Bryne	Dato: 11.11.2012 Målestokk: 1 : 250	Byggnr.: 19 Etasje: E9	Grt.: 587 Benr.: 1706	Prosjekt nr.: Vedlegg nr.: E9

27.12.2012 16:10:21



Time kommune
Plan og forvaltning

Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS
Kirkegaten 1B

4878 GRIMSTAD

Dato: 15.01.2015
Arkiv: GBNR - 19/587, K2 -
L42
Vår ref (saksnr.): 12/2901-15
Journalpostid.: 15/982
Dykkar ref.:

**Ferdigattest for bustadblokk med 24 leiligheiter. Gnr. 19 bnr. 587, Langholvegen 56.
Tiltakshvar: Byggelaget eiendom AS**

Søknad om ferdigattest datert er mottatt den 05.01.2015.
Søknaden gjeld godkjent byggeløyve i sak 050/13 datert 18.02.2013.

**Det vert gitt ferdigattest for bustadblokk med 24 leiligheiter på gnr. 19 bnr. 587, Langholvegen 56,
Bryne.**

Arkitektkontoret Sverre Halvorsen 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

Kopi til:

Byggelaget eiendom AS

Elvegaten 2

4340 BRYNE

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: 601646714
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr Navn Adresse
974773392 TIME KOMMUNE TENESTEOMRÅDE SAMFUNN Postboks 38, 4349 BRYNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr Navn Bruksenhet Adresse
984247567 BYGGELAGET EIENDOM AS Vesthagen 4, 4344 BRYNE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1121	19	587

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1121	19	587	0	1	86 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	2	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	3	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	4	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	5	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	6	86 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	7	83 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	8	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	9	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	10	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	11	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	12	83 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	13	83 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	14	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	15	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	16	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	17	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	18	83 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	19	83 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei

14.10.2014 13.49

Side 1 av 2



Doknr: 954328 Tinglyst: 04.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1121	19	587	0	20	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	21	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	22	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	23	63 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	19	587	0	24	83 / 1678	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

Begjæringskjemaet sendes til
Time kommune,

- ☒
- Begjæring om oppdeling
-
- i eierseksjoner
-
- ☐
- Begjæring om
-
- reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet 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	587		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
991 192 719	Eivindsholen Utbygging AS		

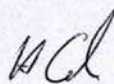
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål %	Brek (teller) ⁵⁾	Tilleggs- areal ⁶⁾	S.nr.	Formål %	Brek (teller) ⁵⁾	Tilleggs- areal ⁶⁾	S.nr.	Formål %	Brek (teller) ⁵⁾	Tilleggs- areal ⁶⁾	S.nr.	Formål %	Brek (teller) ⁵⁾	Tilleggs- areal ⁶⁾	
1	B	86	B	11	B	63	B	21	B	63	B					
2	B	63	B	12	B	83	B	22	B	63	B					
3	B	63	B	13	B	83	B	23	B	63	B					
4	B	63	B	14	B	63	B	24	B	83	B					
5	B	63	B	15	B	63	B	25								
6	B	86	B	16	B	63	B	26								
7	B	83	B	17	B	63	B	27								
8	B	63	B	18	B	83	B	28								
9	B	63	B	19	B	83	B	29								
10	B	63	B	20	B	63	B	30								
SUM BRØK				696	SUM BRØK				710	SUM BRØK				272	SUM BRØK	
SUM BRØK (TELLERE)				1678	= 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: Eiskil Magnar Sola
For Eivindsholen Utbygging AS ihht fullmakt


Harald Greyston

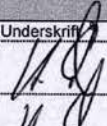
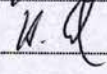
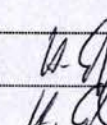
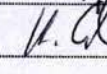
SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

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 bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheters 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)
UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA 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 seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, 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	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Time 14/2-2014		For Eskil Magnar Sola	
Time 14/2-2014		Harald Greyston	
		For Eivindsholen Utbygging AS	
		Orgnr. 991 192 719 ihht fullmakt	
Time 14/2-2014		For Eskil Magnar Sola	Samtykker til tinglysing for Byggelaget Eienom AS Orgnr. 984247567 Ihht urådighet
Time 14/2-2014		For Harald Greyston	

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 sameiendene 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 tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

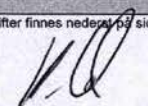
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
19	587		1-24	i Time kommune
Dato	Underskrift		Stempel	
13.10.14				

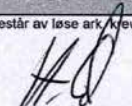
Noter:

- 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 sameiebrøkenes 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 sameiendene samtykker 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 E. Magnar Sola

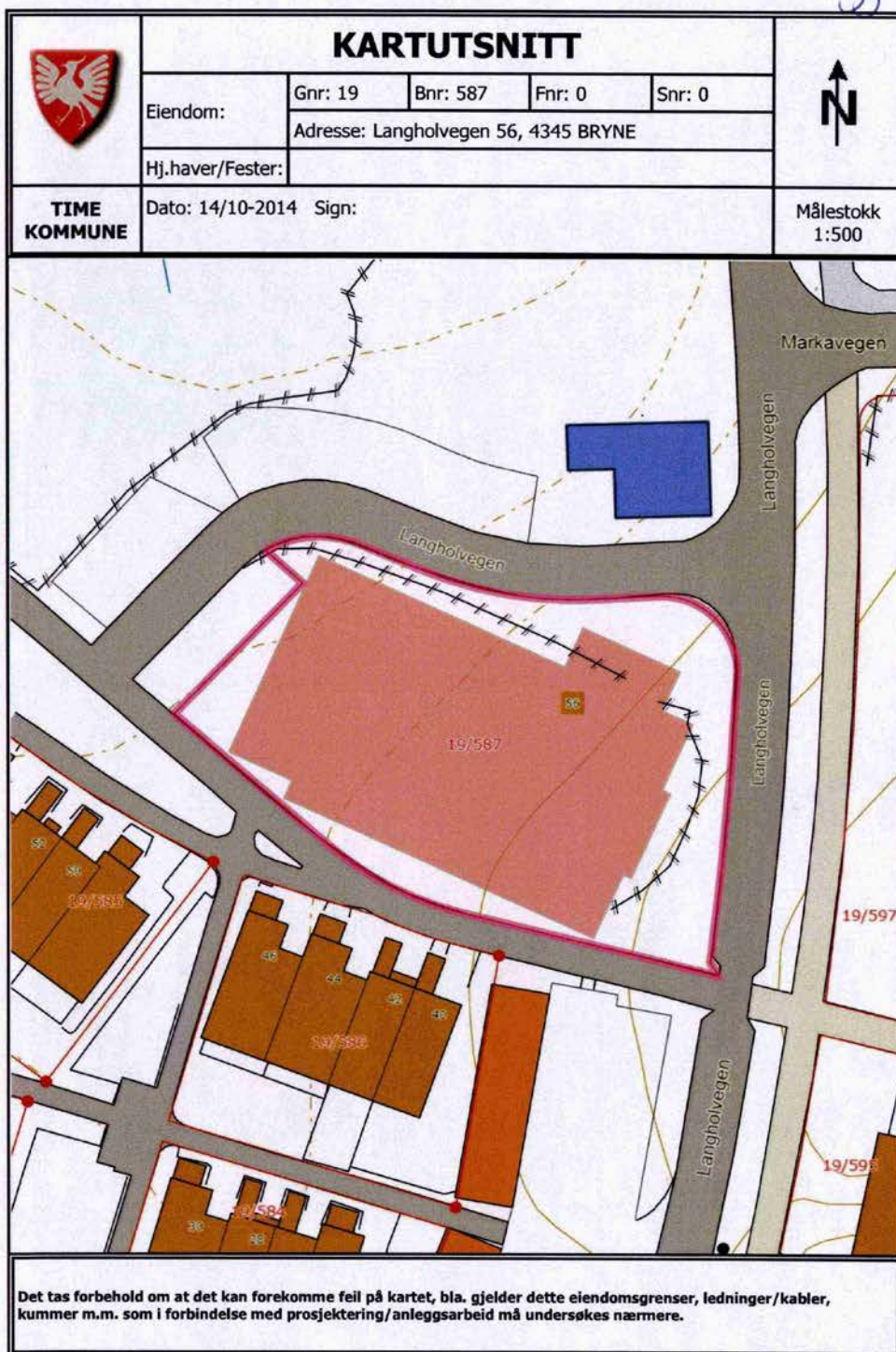

Harald Greyston

For Eivindsholen Utbygging AS ihht fullmakt

Utskrift

Page 1 of 1

Vedlegg 1 av 6



Vedlegg 2 av 6

17.02.2014 10:04:03

A	25.08.13	17.02.2014 10:04:03	17.02.2014 10:04:03
17.02.2014	17.02.2014	17.02.2014	17.02.2014

ARKITEKTKONTOR
Sævi AS
KORREKTION 1 B. 4078 GIMSTAD
Tlf. 37 25 10 75
Fax 37 25 10 78
www.saevi.no

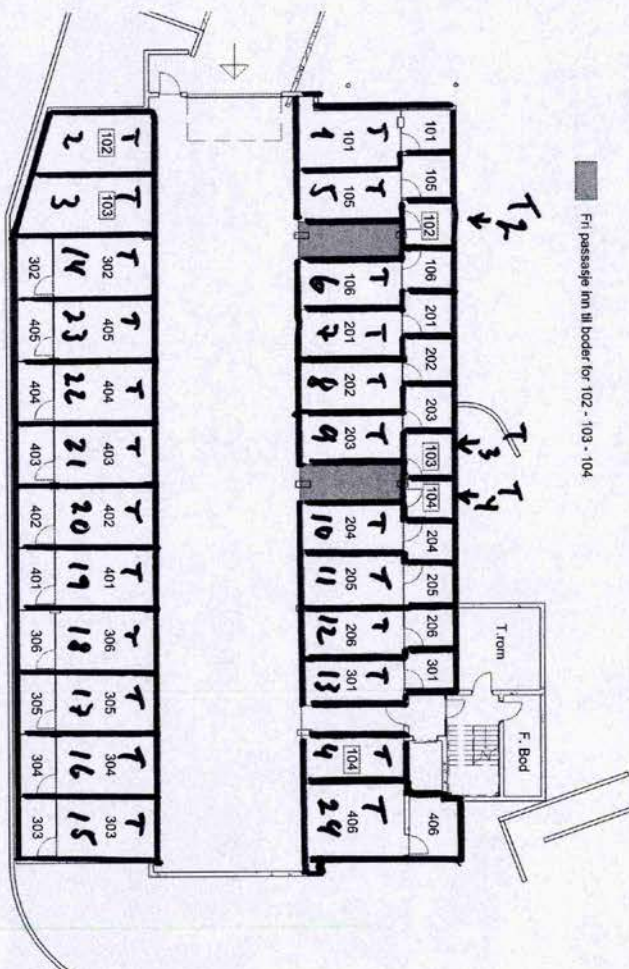
Utskrift av:
Sveire
Håvorsen
Tegnet av:
Morten
Birkedal

Prosjekt: Eivindsholen
Prosjektadresse: Langtveitvegen 56, 4340 Byrre
Tegningstittel: Parkering & boder oversikt

Tegningsnr:	Dato:	Blatt:	Blad:	Prosjekt:
Byggetegnet AS	13.2.14	19	587	1706
Byggetegnet AS	13.2.14	19	587	1706
Byggetegnet AS	13.2.14	19	587	1706

00. Parkering & boder oversikt

1 : 200



19/587 TIME
U. & g

Vedlegg 3 av 6

09.01.2014 11:54:43

Nett	1500
Takst	
Teig	Kont

ARKITEKTONTORNET
Sverre Halvorsen AS
ARKITEKTEN 1 B, 4878 ORMSVÅG
Tlf: 37 25 10 75
Fax: 37 25 10 76
www.sverrehalvorsen.no

Drage og utv.
Sverre Halvorsen
Morten Bircedal

Prosjekt: **Elvindhølen**
Prosjektadresse: **Lampeløveveien 56, 4340 Bryne**

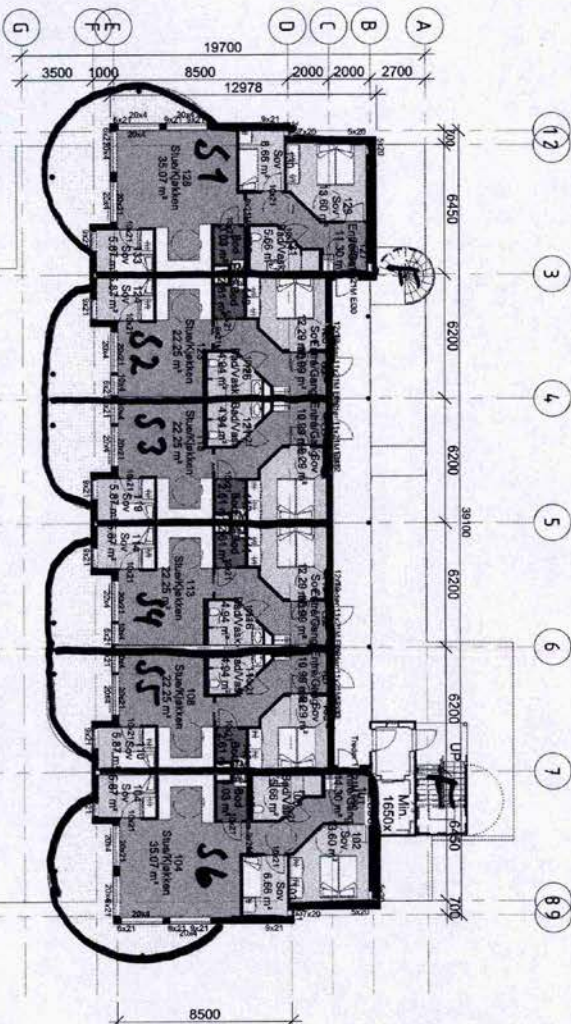
1. Etasje

Tilskuddsnavn: **Byggelaget AS**
Elveplassen 2, 4340 Bryne

Dato: 23.5.13
Rappør: 19
Skr: 587
Forslag: 1706

1. 200
E13

01. Etasje - romplan 1 200
1 : 200



19/587
TIME
1. dg

Vedlegg 4 av 6

09.01.2014, 11:54:58

Prosjekt	Byggetype	Bygghet	Bygghet

ADRIENTHONKONTORET

Sveire
Realitets AS

KIRKEGATEN 1 B, 4078 GRIMSTAD
Tlf: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
www.adrienthonkontoret.no

Design av:
Sveire
Havtornsen

Tegnet av:
Morten
Birkedal

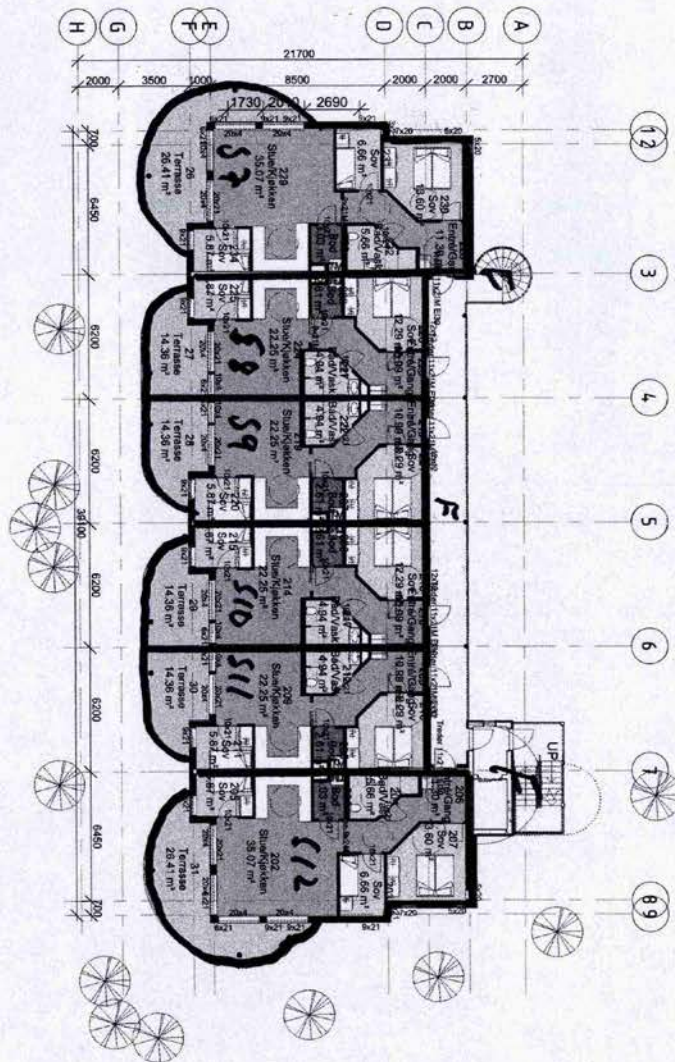
Prosjekt: **Eivindsholen**
Prosjektadresse: **Lambhovveien 56, 4340 Bryne**

Tegnet av: **2. Etasje**

Tilskudd:	Dato:	Bygghet:	Bygghet:	Bygghet:	Bygghet:

Areal og mål må anses som veiledende

02. 2. Etasje - romplan 1 : 200



19/587
TIME
2. etg

Vedlegg 5 av 6

09.01.2014 11:55:11

Navn	CD90
Tittel	Tittel
Typ	Kode

ANOTERKONTORNET

Swerte
Palatet AS

PROJEKTEREN I B. 4778 ØRNSHOL
TIL: 37 25 10 75
FAX: 37 25 10 78
www.palatet.no

Drageutv. av:
Svarte
Håvorsten

Tegnet av:
Morten
Birkedal

Prosjekt: **Eivindsholen**
Prosjektadresse: **Lampeløvevegen 56, 4340 Bryne**

3. Etasje

Byggelaget AS
Elveveien 2, 4340 Bryne

Dato: **23.5.13**

Tegnet av: **19**

Revisjon: **587**

Prosjekt: **1706**

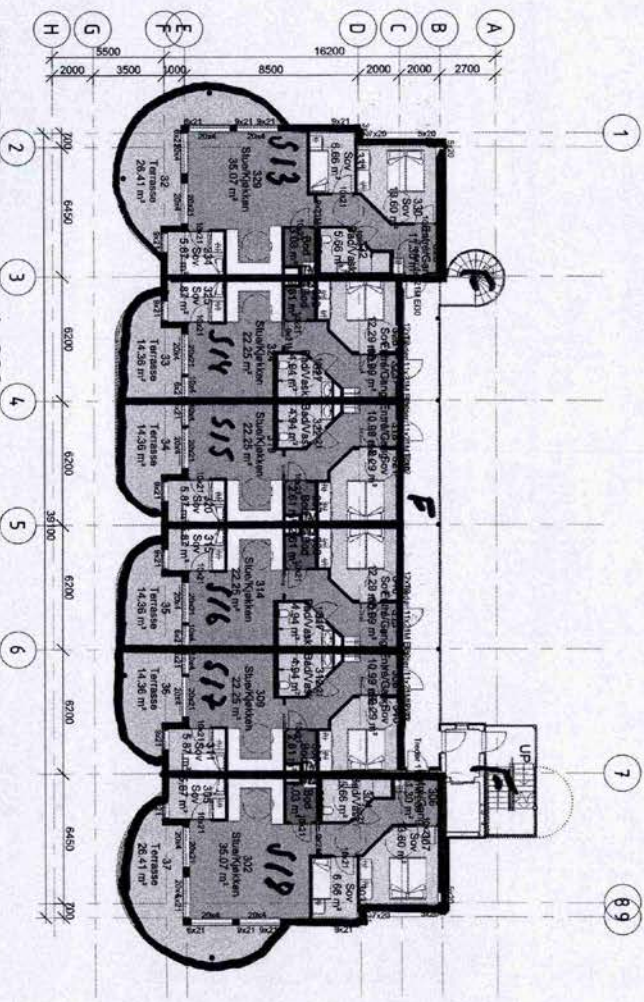
1 : 200

E15

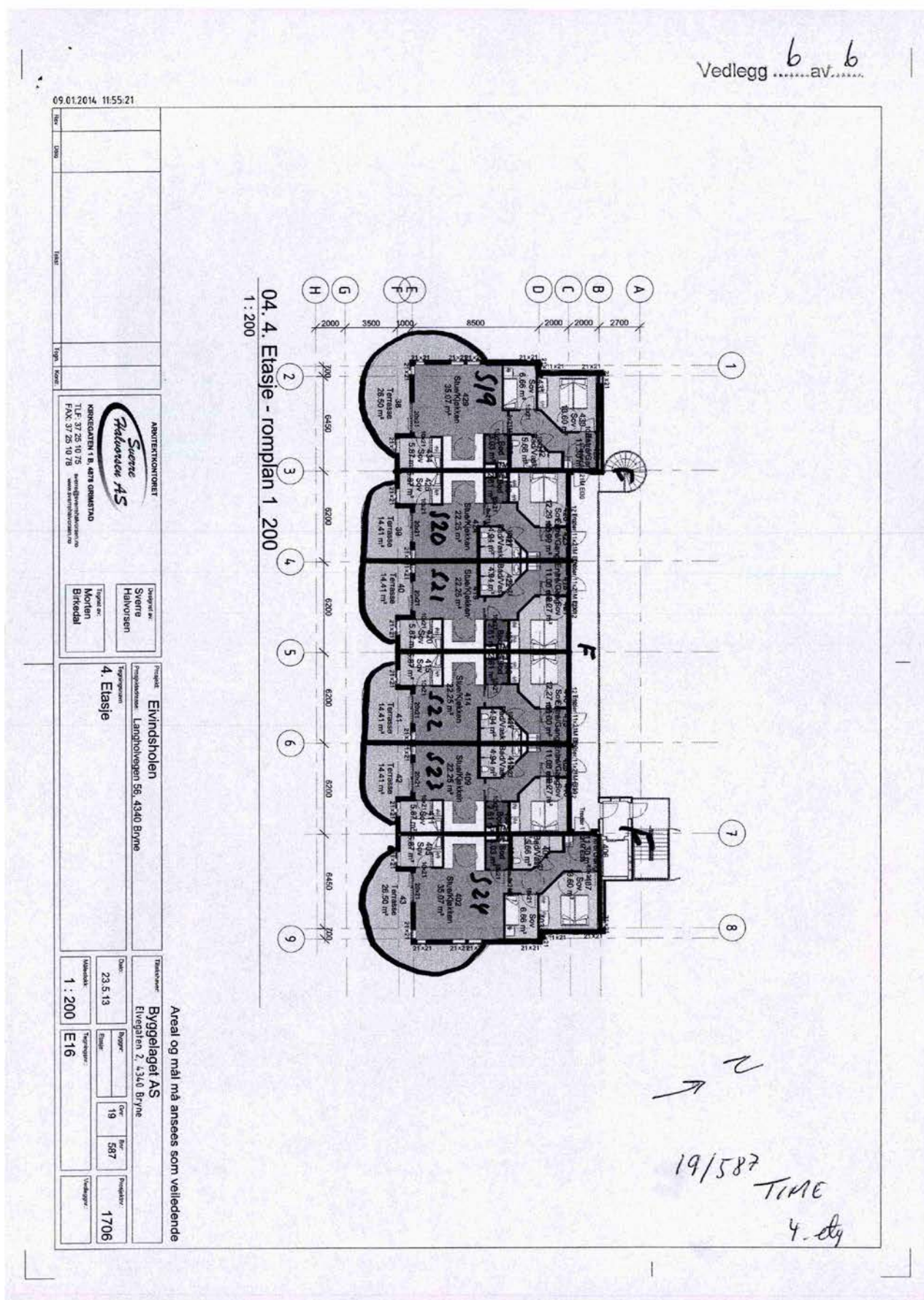
Areal og mål må ansees som veiledende

03. 3. Etasje - romplan 1 : 200

1 : 200



19/587
TIME
3. etg



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601691292
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974773392	TIME KOMMUNE TENESTEOMRÅDE SAMFUNN	Postboks 38, 4349 BRYNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgrnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
984247567	BYGGELAGET EIENDOM AS		Vesthagen 4, 4344 BRYNE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1121	19	587

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 121433 Tinglyst: 10.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

03.02.2015 13.03

Side 1 av 1

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERINGSKANNET
14/457
12 FEB 2015

Blankett nr

62-1502

Begjæringskjemaet sendes til
Time kommune,

- ☐
- Begjæring om oppdeling
-
- i eierseksjoner
-
- ☒
- Begjæring om
-
- reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreeksperdering til rekvisitent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festernr.	Seksjonsnr.
1121	Time	19	587		7,12,13,18,19 og 24

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
991 192 719	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	86	B	11	B	63	B	21	B	63	B				
2	B	63	B	12	B	86	B	22	B	63	B				
3	B	63	B	13	B	86	B	23	B	63	B				
4	B	63	B	14	B	63	B	24	B	86	B				
5	B	63	B	15	B	63	B	25							
6	B	86	B	16	B	63	B	26							
7	B	86	B	17	B	63	B	27							
8	B	63	B	18	B	86	B	28							
9	B	63	B	19	B	86	B	29							
10	B	63	B	20	B	63	B	30							
SUM BRØK		699		SUM BRØK		722		SUM BRØK		275		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1696 = 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.

Reseksjoneringen innebærer:

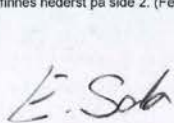
Brøk endres for snr. 7,12,13,18,19 og 24.

Nevner endres for sameiet.

Ingen endring i verdirelasjoner som medfører dokumentavgift. Kun retting av skrivefeil

Signaturer

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



Eskil Magnar Sola



Harald Grøyston

For Eivindsholen Utbygging AS ihht fullmakt

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) ☒ reseksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenheterenes 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.

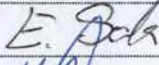
6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (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

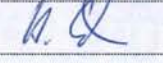
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Time <u>29/01</u> -2015		Eskil Magnar Sola	
Time <u>29/01</u> -2015		Harald Greyson	
		For Eivindsholen Utbygging AS	
		Orgnr. 991 192 719 ihht fullmakt	
		Samtykker også til tinglysing for	
		Byggelaget Eienom AS Orgnr. 984247567	
		Ihht urådighet	

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

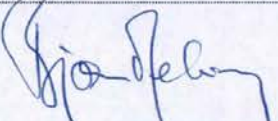
- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
 eller
☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjenles med blokkbokst.
Bryne 29/1.15		Eskil Magnar Sola
Bryne 29/1.15		Harald Grøyston

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

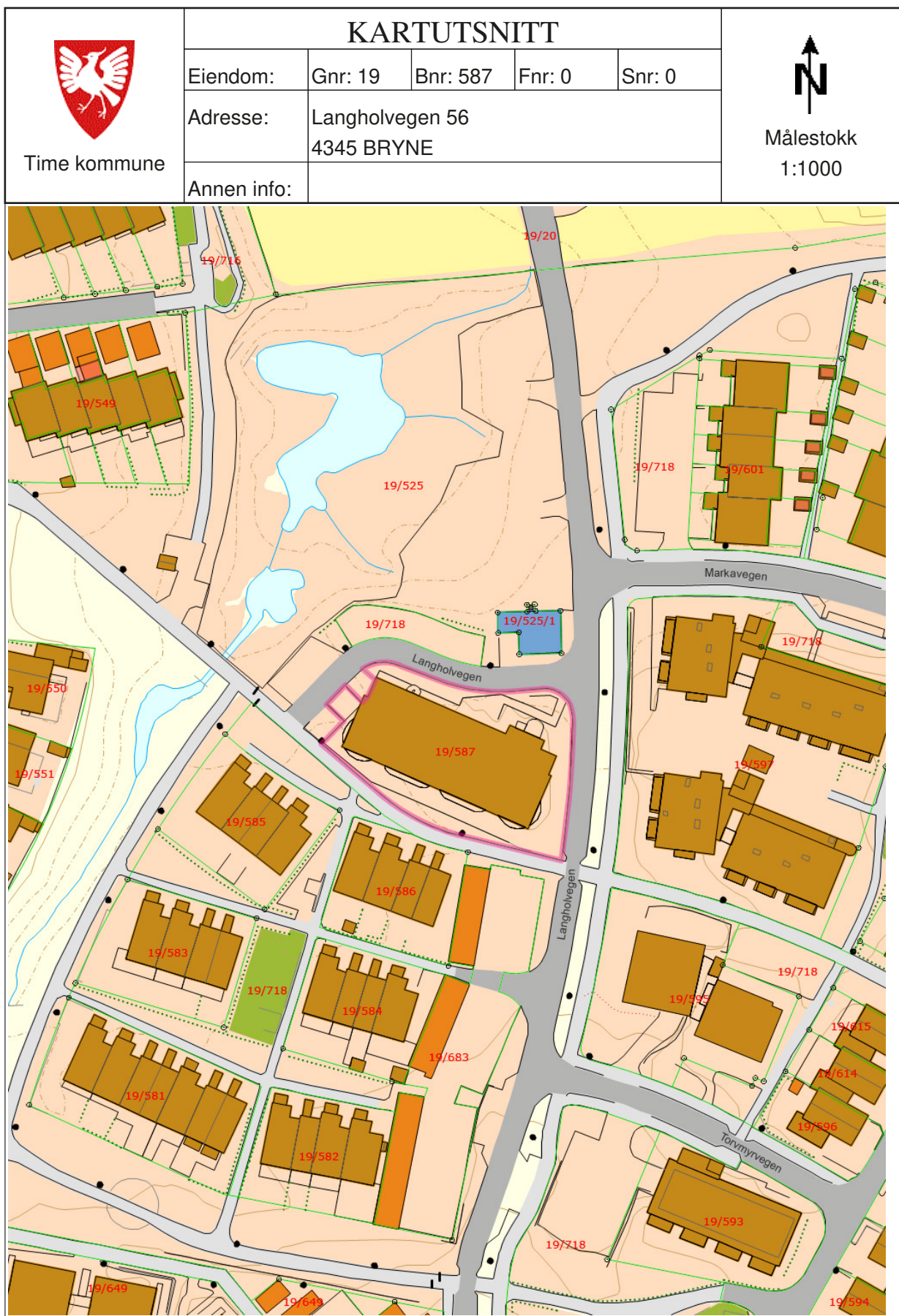
- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
19	587			i Time kommune
Dato	Underskrift		Stempel	
3.2.2015				

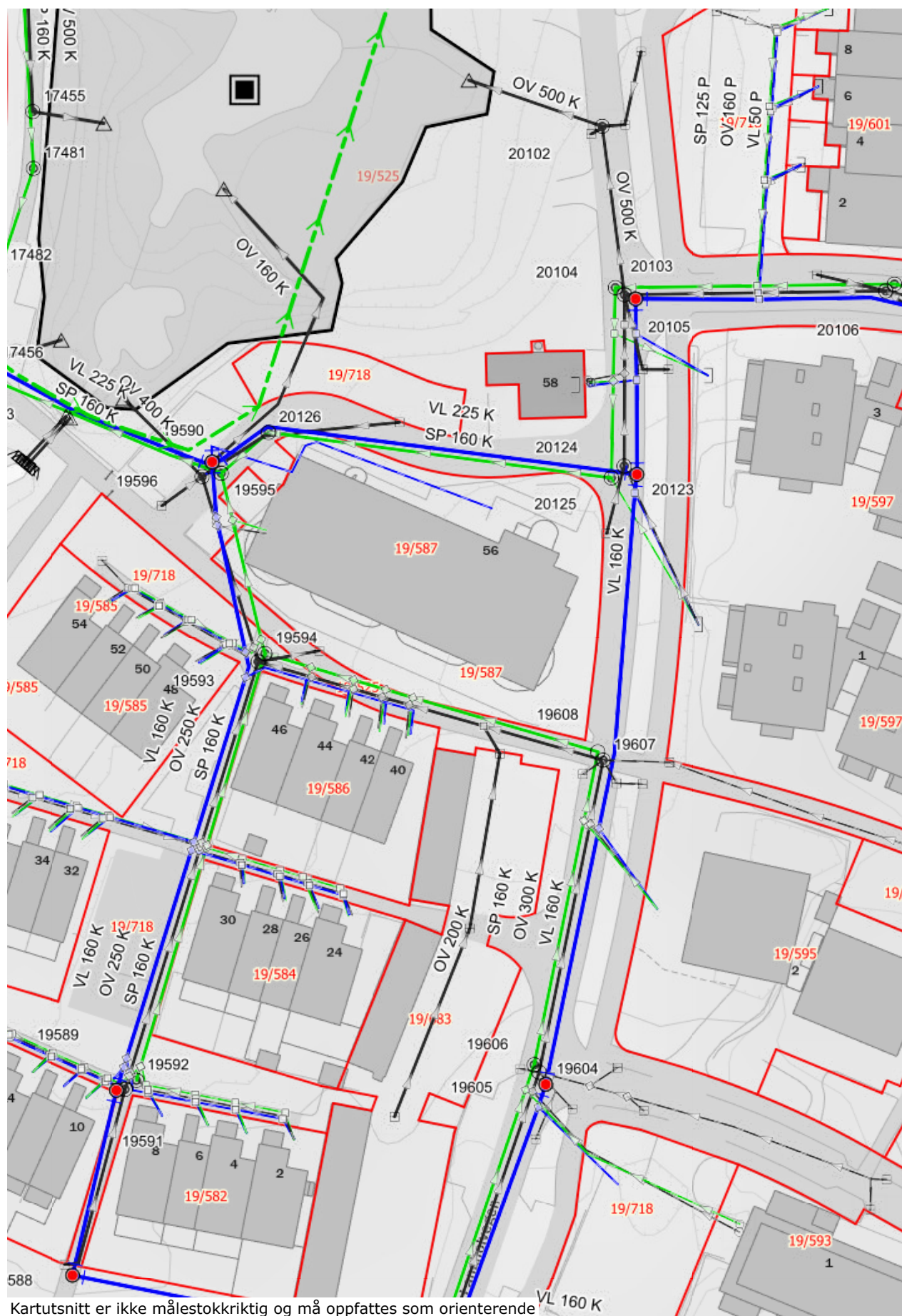
Noter:

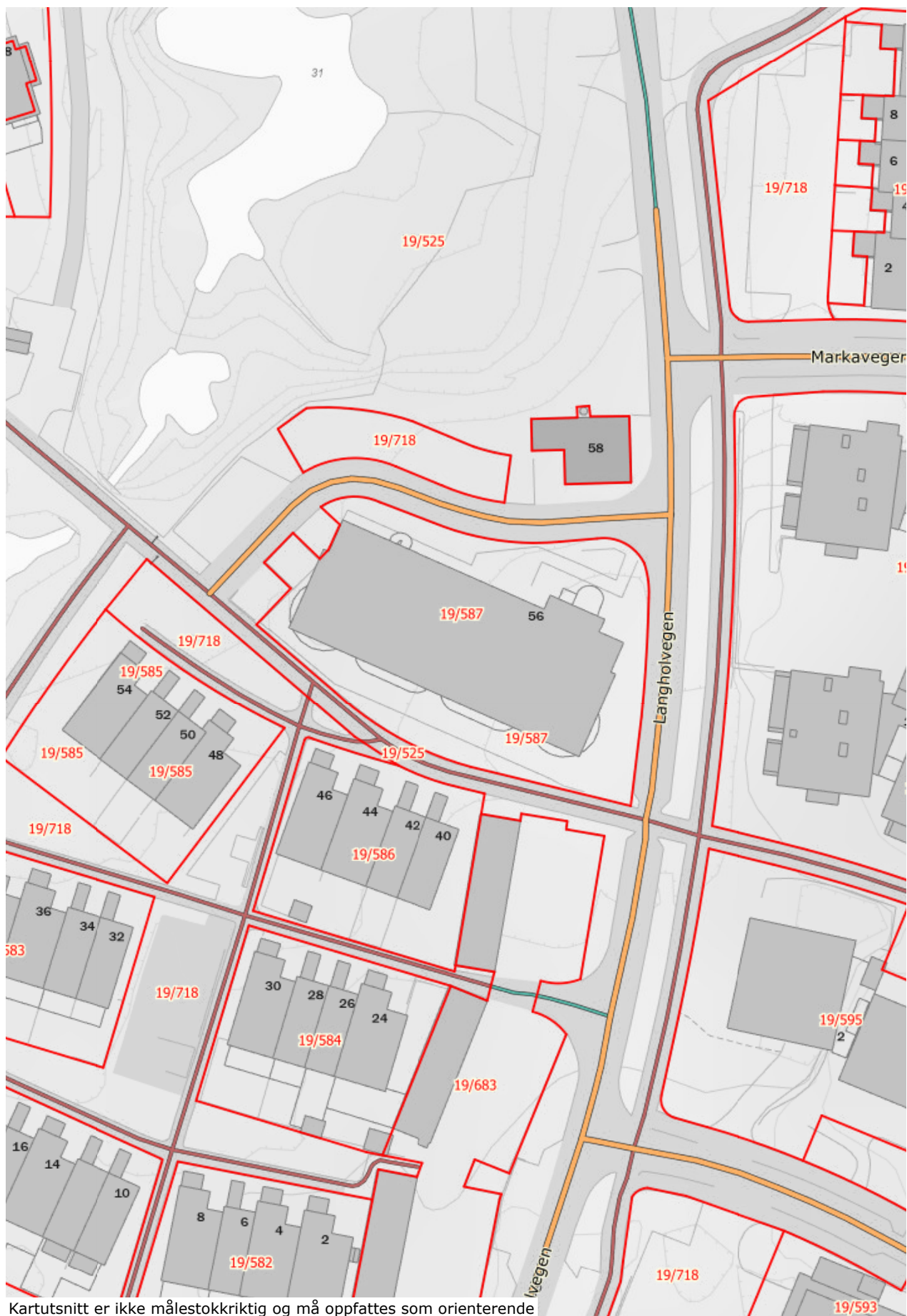
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes 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 sameiet har 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.



Tegnforklaring

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





Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LANGHOLVEGEN 56

Vedtatt i årsmøte den 09.04.2025 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Erstatter vedtekter vedtatt på stiftelsesmøte 15 jan 2015

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Langholvegen 56, og har gårdsnummer 19 og bruksnummer 587 i Time kommune.

Sameiet består av 24 seksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen, servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved utleige skal ny leietager godkjennes av styret.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.6. Husordningsregler

Årsmøte kan med aminelig flertall godkjenne endringer i husordensreglene. Seksjonseiere, eller seksjonens brukere eller leietagere er forpliktet til å sette seg inn i gjeldende husordensreglene og respektere disse. Husholdningsreglene gjennomgås og godkjennes på hvert årsmøte.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto, betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierne selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av solskjerming eller annen type skjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke

saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

7.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette et eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre referat fra styremøtene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Ansatte

9.1. Ansettelse eller engasjement for utførelse av tjenester.

Det er styrets oppgave å ansette eller kjøpe tjenester, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Husordensregler for Eierseksjonssameiet Langholvegen 56

Husordensreglene er til for at vi alle skal trives og ha et trivelig bomiljø!

Generelle ordensregler

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Eier er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene.

Ro i leiligheten

Det skal i all alminnelighet være ro i leilighetene fra kl.23.00 til kl.07.00 på hverdager. Fredag og lørdag skal det i all alminnelighet være ro mellom kl. 01.00 og kl 07.00. Det må ikke spilles høy musikk eller utføres støyende arbeid på de aktuelle tidspunktene for ro. Men, dette betyr ikke at det er fritt fram for høy musikk/støy på dagtid. Ta hensyn! Spesielle aktiviteter som går utover disse tidspunktene skal varsles nabo over/under og ved siden/sidene. Bruk gjerne Messenger gruppen for sameiet Langholvegen 56 til dette. Her skal både eiere og leietagere være medlem.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i sameiet, men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid være under eiers kontroll på sameiets område. Hunder holdes i bånd, katter skal ikke over på naboens terrasse. Har du husdyr skal du gjerne gi styret informasjon om dette.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall (restavfall, papir, plast og matavfall) legges i anviste offentlige søppelkontainere på feltet, husk å lukk etter bruk. Større mengder avfall er beboere selv ansvarlig for å få fjernet. Dette kan og bestilles opphenting av kommunen, info om dette finner du her: <https://www.time.kommune.no/tenester/vatn-avlop-og-renovasjon/renovasjon/korleis-bli-kvitt-avfallet-ditt/>

Felles trappeoppgang

Det skal være fri ferdsel til boligene. Planter, barnevogner, stoler etc. må oppbevares slik at de ikke hindrer fri ferdsel. I tillegg er dette viktig i forhold til brannsikkerhet.

Endring av fasade

Endringer som berører utvendig fasade skal godkjennes av styret, eventuelt årsmøtet i sameiet.

Parabolantenner og varmepumper

Det er ikke tillatt å sette opp private parabolantenner. Det er heller ikke tillatt å sette opp andre former for antenner. Det er ikke tillatt å installere varmepumpe uten skriftlig godkjennelse fra styret.

Tørking av klesvask og lufting av tepper

Tørking av klær og lufting av tepper skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Vasking av terrasser

Dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Motorkjøretøyer/garasje

Beboernes biler skal plasseres i garasjene. Om du oppbevarer ting bak bilen din, må det ikke ta så stor plass at bilen din stikker ut av din plass og er til hinder for de andre beboerne. Gjesteparkering er forbeholdt gjester og beboere i sameiet skal ikke misbruke disse. Sykler oppbevares på anvist plass ved inngangsparti. Sykler som parkeres inne i garasjen må ikke være til hinder for beboerne. Sjøppel tas med og kastes, og skal ikke oppbevares i garasjen. Hold orden på din parkering.

Kontakter i carport til felles bruk/vask av bil/reparasjoner

Det er ikke tillatt å bruke motorvarmer eller utføre annen aktivitet som belaster fellesskapet med høye strømregninger. Vasking og støvsugning av biler må ikke være til sjenanse for andre eller hindre deres adkomst til biloppstillingsplasser.

Dugnad

Det er dugnadsplikt i sameiet, og det arrangeres inntil to hoveddugnader hvert år. Hver leilighet må møte med 1 person til dugnad. Ved avtale med styret kan dugnaden utføres på et annet tidspunkt.

Felles uteområder

Bruk av fellesområdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Den som har brukt uteområdet er ansvarlig for at området er ryddet og at søppel kastes i avfallsdunker. Uteområdet kan ikke brukes mellom kl 23.00 og kl.07.00 på hverdager og fredag og lørdag mellom kl 00.00 og 07.00.. Styret står fritt til å endre reglene eller komme med tillegg.

Grill

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill i sameiet.

Henvendelser

Alle henvendelser vedrørende husordensreglene skal gjøres skriftlig til styret. Send mail til sameiets e-post langholvegen56@gmail.com. Gjelder det en klage på en annen beboer, har styret taushetsplikt om klagerens identitet. Dette med mindre klager gir sitt samtykke til at klagers navn gjøres kjent.

Melding og henvendelser

Meldinger fra sameiets styre kan bli formidlet i form av melding på messenger, oppslagstavlene i bygget eller pr epost. Disse er gjeldende på samme måte som husordensreglene, inntil årsmøtet bestemmer noe annet.

Messenger gruppe.

Sameiet har en egen gruppe på Messenger. Her er alle pliktige å være medlemmer, også de som leier. Gruppen skal **IKKE** brukes til å klage om andre beboere. Tonen skal være høflig. Gruppen vil bli brukt til å kommunisere informasjon fra styret. Gruppen kan og brukes til å melde fra om noe ikke fungerer i fellesområdet, eller om du skal ha et festlig lag og vil varsle om mulig støy.

Brann

Skulle brannalarmen utløses av deg, ring 110. Dette MÅ du gjøre selv om det ikke brenner. Lar du vær å ringe, vil brannvesenet rykke ut. Kostnaden for denne utrykningen vil bli belastet leiligheten hvor alarmen ble utløst. Etterpå må alarmen tilbakestilles på branntavlen nede i første 1 etg (ved heisen).

Fastsatt i stiftelsesmøte 15. januar 2015

Rev 01 25.04.2019

Rev 02 20.02.2025

Årsrapport 2024

Styrets årsrapport for virksomheten i Eierseksjonssameiet Langholveggen 56. Sameiet ligger i Time kommune.

1. Møtevirksomhet

Styret har hatt 2 styremøter høsten 2024.

2. Saker under behandling og saker under planlegging

- Det jobbes med å få på plass en vedlikeholdsplan.
- Fokus på brann. Sjekke utstyr, oppfriske beboere om varsling, evakuering osv

3. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører: Dataplan Regnskap AS.
Revisor: Erga Revisjon AS

4. Forsikring og skadeforebygging

Sameiet er forsikret hos Storebrand

5. Inngåtte og løpende avtaler

- Lyse: Kabel-TV Grunnpakke for sameiet.
- Nova Vedlikehold AS: Vaktmestertjenester.
- Rogaland Brann og Redning IKS: Direkte oppkoblet brannalarm.

6. Vedlikehold

Det er byttet filter i ventilasjonsanlegg, vedlikehold av heis. Lyskilde i parkeringsanlegg og boder er byttet.

7. Disponering av årets resultat og forutsetningen om fortsatt drift

Regnskapet viser et underskudd på kr. 39 138,-
Dette skyldes i all hovedsak arbeidet som ble utført i parkeringsanlegget, utskifting av lyskilde.
Styret valgte å ikke kreve inn egenandel fra beboerne.

Regnskapet er gjort opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne er til stede.

8. Indre og ytre miljø

Sameiet har 1 ansatt som tar seg av vasking i heis og gang.
Sameiet virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

9. Tillitsvalgte

Siden sist årsmøte har styret bestått av:

Styreleder:	Erlend Roalkvam Aase (valgt for 1 år)- flyttet 01.07.24 Unni Ausen overtok etter Aase. Valg for 2 år
Styremedlem:	Unni Ausen (valgt for 1 år) Eilef Herigstad overtok etter Unni Ausen da hun overtok som leder. Valgt for 2 år
Styremedlem	Lise Bryne Lura (valgt for 2 år)
Varamedlemmer:	Mathilde Rosseland Hanne Laland

Styret består ved årsskiftet av 2 kvinne og 1 menn. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet/borettslaget.

Bryne, den 18.03.2025



Unni Ausen
Styreleder

EIERSEKSJONSSAMEIET LANGHOLVEGEN 56

RESULTATREGNSKAP	Noter	2024	2023	Bud. 2024	Bud. 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		386 688	366 336	366 400	407 000
Innkrevde strømkostnader	12	220 574	257 311	200 000	200 000
Innkrevd til vedlikeholdsfond	9	40 704	30 528	30 528	50 880
Refunderte utgifter	5	31 200	24 000	0	0
TV og bredbånd	10	78 912	28 512	28 512	130 000
Andre driftsinntekter		630	630	0	0
SUM INNETEKTER		758 708	707 317	625 440	787 880
KOSTNADER					
Lønn og styrehonorar	2	19 796	19 591	22 000	30 000
Revisjonshonorar	3	18 750	17 500	18 000	20 000
Regnskaps/forretningsførsel	4	64 961	54 791	57 000	63 000
Kontingent Velforening	5	31 200	24 000	0	0
Vedlikehold	6	164 393	66 310	75 000	55 000
Heis - rep/vedlikehold	7	25 342	42 713	45 000	40 000
Vaktmestertjenester	8	72 323	70 226	75 000	75 000
Vedlikeholdsavsetning	9	0	0	30 528	50 880
Renhold		0	7 920	0	0
TV og bredbånd	10	78 815	28 512	28 512	130 000
Forsikringer	11	59 330	35 326	40 000	70 000
Kommunale avgifter		552	854	0	0
Fellesstrøm		27 727	36 945	35 000	34 000
Strøm - leiligheter	12	220 583	257 720	200 000	200 000
Kontorrekvisita/transaksjonskostnader		10 816	10 701	0	10 000
Porto		776	966	0	0
Andre driftskostnader	13	6 511	5 822	20 000	10 000
SUM KOSTNADER		801 875	679 897	646 040	787 880
DRIFTSRESULTAT		-43 166	27 420	-20 600	0
Finansinntekter		4 032	498	0	0
Finanskostnader	4	4	0	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOST		4 028	498	0	0
ÅRSRESULTAT		-39 138	27 918	-20 600	0
Disponering av resultat:					
Overført fra/til egenkapital		9 862	2 918	0	0
Overført fra vedlikeholdsfond		-79 000	0	0	0
Overført til vedlikeholdsfond		30 000	25 000	0	0
Totalt disponert		-39 138	27 918	0	0

EIERSEKSJONSSAMEIET LANGHOLVEGEN 56

BALANSE

Noter 2024 2023

EIENDELER

OMLØPSMIDLER

FORDRINGER

Utestående felleskostnader		35 919	50 342
Andre kortsiktige fordringer	14	37 543	30 219
Sum fordringer		73 462	80 561

BANKINNSKUDD, KONTANTER

Innestående på driftskonto		63 995	256 745
Innestående på sparekonto		174 095	0
Sum bankinnskudd og kontanter		238 090	256 745

Sum omløpsmidler 311 552 337 306

SUM EIENDELER 311 552 337 306

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		91 191	81 329
Vedlikeholdsfond	9	82 896	131 896
Sum egenkapital		174 087	213 225

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalt felleskostnad		29 060	9 171
Leverandørgjeld		75 035	79 861
Skyldig off. myndigheter		-1	291
Annen kortsiktig gjeld	15	33 371	34 759
Sum kortsiktig gjeld		137 465	124 081

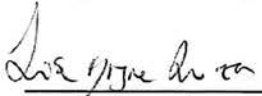
Sum Gjeld 137 465 124 081

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 311 552 337 306

Bryne, den 18/3 2025

Styret i Eierseksjonssameiet Langholvegen 56


Unni Ausen
styreleder


Lise Bryne Lura
styremedlem


Eilef Herikstad
styremedlem

Årsregnskap for Eierseksjonssameiet Langholvegen 56 - 2024

Note 1 Regnskapsprinsipp

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmiddel. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp, er oppført som langsiktig gjeld.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntekstføres.

Note 2 Styrehonorar og lønn

Styrehonorar (for 2023 - utbet. 2024)	7 000
Lønn - vaskehjelp	10 415
Arb.g.avg.	2 381
	<u>19 796</u>

Note 3 Revisjonshonorar

Revisjonskostnader gjelder revisjon av driftsår 2023.

Note 4 Forretningsførerhonorar

Forretningsførsel/regnskapsførsel utføres av Dataplan Regnskap AS - honorar i.h.h.t. timeforbruk og oppdragsavtale.

Note 5 Refunderte utgifter

Sameiet betalte kontingenten vedr. Eivindsholven Velforening. Dette ble refundert fra eierne.

Note 6 Reparasjon/vedlikehold

Alarm 2024 (Add Secure)	10 332
Brannalarm 2024	7 937
Utskiftning av brannalarm	16 250
Feilsøke sikringer - lys garasje	6 908
Service sprinkler/sanitær og varmeanlegg	10 435
Filterbytte	18 000
Feilsøking/rep/service port	6 174
Kontroll brannslanger	1 438
Festet avløpsrør	813
Grønske/mosefjerner/gjødsel/plenrens	6 313
Bensin til hekksaks/fjerning av hageavfall	563
Salt	231
	<u>85 393</u>
Belastet vedlikeholdsavsetning	
Skifte av belysning i parkering og boder	<u>79 000</u>
Sum vedlikehold	<u>164 393</u>

Note 7 Heis - rep/vedl.h.

Fast service - heiser	12 242
Alarmtjeneste	5 500
Periodisk kontroll - Heiskontrollen AS	7 600
	<u>25 342</u>

Note 8 Vaktmestertjeneste

Vaktmesterkontrakt m/Nova Vedlikehold AS	72 330
	<u>72 330</u>

Note 9 Egenkapital/Vedlikeholdsavsetning

	2024	2023	2022	2021	2020
Opptjent egenkapital	91 191	81 329	78 411	56 385	-2 137
Vedlikeholdsavsetning	82 896	131 896	106 896	76 368	45 840
Sum egenkapital	<u>174 087</u>	<u>213 225</u>	<u>185 307</u>	<u>132 753</u>	<u>43 703</u>

Årlig innbetaling kr. 1,50 pr. m2 - pr. mnd til fremtidig vedlikehold - økt til kr. 2,50 pr. m2 f.o.m. 01.07.2024.

	2024	2023	2022	2021	2020
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	131 896	106 896	76 368	45 840	45 840
Brukt av vedl.h.avsetning i året	-79 000				
Avsatt til vedl.h.avsetning i året	30 000	25 000	30 528	30 528	0
Vedlikeholdsavsetning 31.12.	<u>82 896</u>	<u>131 896</u>	<u>106 896</u>	<u>76 368</u>	<u>45 840</u>

Note 10 Kabel-TV

TV/internett iflg. Altibox Flex fra Lyse. Endret fra Altibox fiberaksess f.o.m. juli 2024.
Utgifter blir direkte refundert via faktura for fellesutgifter.

Note 11 Forsikring

Storebrand Forsikring polise	46 882
Skadedyrforsikring	2 448
Egenandel pga vannskade	10 000
	<u>59 330</u>

Note 12 Strøm/fjernvarme

Fakturert fra leverandører	220 583
Innkrevd fra leilighetene	220 574
	<u>9</u>

Liten differanse - tilnærmet 0

Avregning vedr. fjernvarme blir utarbeidet av styret. Det er innkjøpt eget avlesingsapparat for avregning av fjernvarme.

Note 13 Andre driftskostnader

Bankgebyr	5 912
Hentet opp nøkkel fra heissjakt	406
Søppelposer m.v.	265
Ørediff	-72
	<u>6 511</u>

Note 14 Annen kortsiktig fordring

A konto/forskudd - årsoppgjør/regnskap	8 000
Forskuddsbet. Forsikring (01.01.25.-30.06.25)	29 543
	<u>37 543</u>

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

Påløpt lønn/aga	2 362
Fjernvarme - desember	28 250
Strøm fellesanlegg - desember	1 863
Transaksjonskostnader PowerOfficeGo - desember	896
	<u>33 371</u>

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Langholvegen 56

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Langholvegen 56 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 39 138. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Besøksadresse:

Løkkeveien 109, 4007 Stavanger
Hetlandsgata 9, 4344 Bryne

Postadresse:

Postboks 227
4001 Stavanger

Web: www.erga.no

Tlf: 51 51 03 70

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Langholvegen 56 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Stavanger, 18. mars 2025

Erga Revisjon as

Øyvind Gjedrem-Gilje
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Gjedrem-Gilje, Øyvind



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

19.03.2025 13:00:24

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Eierseksjonssameiet Langholvegen 56

Bryne 26.03.2025

Møteinnkalling

Det innkalles med dette til årsmøte i Eierseksjonssameiet Langholvegen 56:

Onsdag 09.04.2025, kl 18.00.

Møte avholdes i kantinen til Depro as

Martin Vagles Veg 2

4345 Bryne

Saksliste

1. Konstituering
 - a. Valg av møteleder
 - b. Valg av protokollfører og to medlemmer som vitner
 - c. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Årsregnskap 2024
 - a. Godkjenning av regnskap
3. Budsjett 2025
 - a. Godkjenning av budsjett
4. Nye Vedtekter for Sameiet
 - a. Godkjenning av Vedtekter
5. Nye ordensregler for Sameiet
 - a. Godkjenning av nye ordensregler
7. Styret informerer
 - a. Økning av felleskostnader
 - b. Brannslukningsapparat
 - c. Velikeholdsplan
8. Valg av Styremedlem og Varamedlem
 - a. Styret er ikke til valg.
Unni Ausen - leder, er valgt ut 2026
Eilef Herigstad - styremedlem, er valgt for ut 2026
Lise Bryne Lura - styremedlem, er valgt for ut 2025
 - b. Velges 2 stk varamedlemmer

9. Styrehonorar

Med vennlig hilsen
Styret

ÅRSMØTE FOR 2024
Eierseksjonssameiet Langholwegen 56
Onsdag 9. april 2025

Sted: Kantinen til Depro as, Martin Vagles veg 2, Bryne

Til stede: Iflg. navnefortegnelse er det møtt representanter fra 10 seksjoner (en fullmakt)
Ellers møtte Herdis Lindal Tjåland fra ECIT Dataplan AS

Sak 1 Konstituering

Valg av møteleder

Unni Ausen ble valgt som møteleder

a) Valg av protokollfører og to medlemmer til å signere protokollen

Herdis Lindal Tjåland ble valgt til protokollfører.

Mathilde Rosseland og Hanne Laland ble valgt til å signere protokollen.

b) Godkjenning av møteinnkalling

Ingen merknader til møteinnkalling og sakliste.

Sak 2 Årsregnskap 2024 med årsrapport og revisors beretning.

Årsrapport, årsregnskapet som samlet viste et negativt resultat på kr. 39.138,-, samt revisors beretning ble referert.

Vedtak: Regnskap for 2024 ble godkjent.

Netto Kr. 49.000,- ble overført fra vedlikeholdsfond (fremtidig vedlikehold) – kr 9.862,- overføres til annen egenkapital. Totalt disponert: -kr. 39.138,-

Sak 3 Budsjett for 2025

Felleskostnader ble endret til kr. 20,- pr. m2/mnd i juli 2024. Dette er lagt til grunn for det utarbeidede budsjettet som ligger med regnskapet.

Styret ser nødvendigheten av å opparbeide seg en «buffer» til fremtidig vedlikehold, samt at utgifter i 2025 vil bli større enn budsjettet.

Styret har derfor bestemt å øke innbetalingen av felleskostnader til kr. 22,- pr. m2/mnd, samt øke innbetalingen til fremtidig vedlikehold – til kr. 4,50 pr. m2/mnd. Dette blir gjeldende f.o.m. juni måned 2025.

Sak 4 Nye vedtekter for Eierseksjonssameiet Langholwegen 56

Vedtektene som var i sameiet ble utarbeidet ved stiftelse, 15.01.2015. Disse bygger på lov om eierseksjoner fra 1997. Styret har nå utarbeidet nye vedtekter etter mal fra Huseiernes Landsforbund, og som bygger på ny lov om eierseksjoner fra 2017.

Vedtektene er sendt ut til alle seksjonseiere i god tid før årsmøtet.

Vedtak: Vedtekter for Eierseksjonssameiet Langholwegen 56 utarbeidet etter ny mal - vedtas.

Sak 5 Husordensregler for Eierseksjonssameiet Langholvegen 56

Styret har hatt en gjennomgang av de eksisterende husordensreglene, og forslag til nye husordensregler er sendt ut til alle seksjonseiere i god tid før årsmøtet.

Vedtak: Reviderte husordensregler vedtas.

Sak 6 Styret informerer

a) Økning av felleskostnader

Viser til sak 3, budsjett.

b) Brannslukningsapparat

Brannslukningsapparatet i leilighetene varer ikke alltid – de er utgått på dato. Styret har bestilt nye apparat til alle leilighetene – og alle leilighetene henter seg et nytt i garasjen, og setter igjen det gamle. Hver enkelt leilighet vil bli fakturert for kostnaden i etterkant.

c) Vedlikeholdsplan

Styret er i dialog med Jærtakst om utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Sak 7 Valg

Styret er ikke på valg denne gang (valg ble gjort på ekstraordinært årsmøte i høst)

Unni Ausen er valgt til leder – ut 2026

Eilef Herigstad er valgt til styremedlem – ut 2026

Lisa Bryne Lura er valgt til styremedlem – ut 2025

Det må velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Vedtak: Jesper Rugland (1) og Hanne Laland (2) velges til varamedlemmer for 1 år.

Sak 9 Styrehonorar for 2024

Styret har følgende forslag til styrehonorar for 2024. Styreleder kr. 10.000,- og styremedlemmer kr. 5.000,- hver.

Vedtak: Styrehonorar til styreleder – kr. 10.000 – og kr. 5.000 til hvert av styremedlemmene. Utbetales til det styret som sitter nå (styre valgt på ekstraordinært årsmøte)

Eventuelt

Ved behov kommer AMK seg stort sett inn i leiligheten de skal til – har m.a. avtale med hjemmehjelpen som har nøkkelboks.

Styret kontakter Nærbø Rør Elektro for sjekk/info/gjennomgang av varmeanlegget.

Det planlegges brannøvelse.

Det planlegges dugnad i mai.

Møte avsluttet med pizza og brus – samt utlodning.


valgt representant


valgt representant


møteleder


sekretær

EKSTRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR 2024
Eierseksjonssameiet Langholvegen 56
12.09.2024 kl.18.00

Sted: Garasjeanlegg – Langholvegen 56

1. Åpning av møte

Valg av møteleder: Unni Ausen
Referent Lise Bryne Lura

Frammøte:

Lise Bryne Lura	202
Hanne Laland	205
Mathilde Rosseland	403
Evy Ann P Birkedal	106
Frode Birkedal	106
Inve Grødem	405
Gunvor Herikstad	306
Eilef Herikstad	306
Unni Ausen	301
Mikael Lura	206

2. Godkjenning av innkalling og sakliste

Møte godkjenner innkalling

3. Valg av styreleder og styremedlem

Unni informerte om grunnen til ekstra møte. 2 av 3 som ble valg på årsmøtet tidligere i år, har gått ut av styret. Ny leder må velges samt 1 styremedlem

Foreslått av Erlend Aase er at Unni Ausen tar over som leder, og Eilief Herigstad trer inn som styremedlem. Eilif Herigstad hadde som krav at det måtte være vilje i blokken til å gjennomføre ting. Oppmøte sa seg enig i det.

Vedtak:

- Unni Ausen - valgt for 2 år
- Eilef Herikstad - valgt for 2 år

Til info: Lise Bryne Lura - sittende styremedlem 1 år igjen

i tillegg ble følgende saker diskutert::

- En av styret syns det er rotete/ikke noe system på styredokumenter. Ikke noe orden på hva, hvordan og hvorfor ting blir gjort som det gjøres og referat/papirer.
- Det er ønske om at det blir kontroll/system på hvem som leier ut leiligheten og om det går an å få et system på hvem som kan leie ut og hvem som leier.
- Messenger gruppe skal ikke brukes til klaging – diskusjon på uenigheter eller baksnakk av andre leilighet eiere/leiere. Men en gruppe der en kan gi informasjon og hjelpe hverandre.
- Ønske om skikkelig dugnad, der alle må hjelpe eller en må betale en sum for ikke oppmøte.
- Nytt styremøte så fort en får de riktige dokumentene tilsendt.

- Lys i garasjen: bodene
- Årsmøte må innkalles skikkelig, slik at flere møter opp. Ønsker bedre oppmøte på alle fellesmøter som er for leiligheten
- En postkasse eller e-post som tilhører styret i Langholvegen 56, slik en kan sende forespørsler, spørsmål og saker til.
- Angående strøm og sikring som går i garasjen holdet på. Styret oppdaterer godt og undervegs.
- Beboere må tåle litt lyd i løpet av dagen, men ikke hele døgnet.

Mathilde Rosseland

Mathilde Rosseland (sign)
valgt representant

Unni Ausen

Unni Ausen (sign)
møteleder

Nabolagsprofil

Langholvegen 56 - Nabolaget Rosseland sør - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brøytvegen Linje 50, 56	11 min 1 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	22 min 1.8 km
Stavanger Sola	37 min

Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	8 min 3.3 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	10 min 4 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 136 elever, 7 klasser	10 min 6.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 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

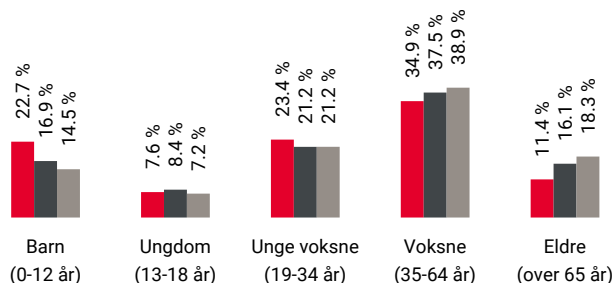
Veldig bra 86/100



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 (0-5 år) 82 barn	4 min 0.3 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min 0.8 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 55 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 88/100



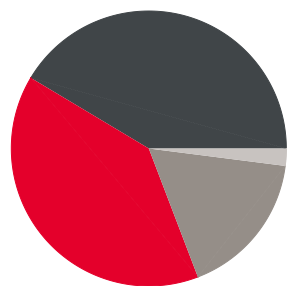
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽	Eivindsholen - ballbane	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Jærtun lutherske friskole ballbinge	5 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	Club Athletic	6 min	🚶
🚴	SATS Bryne	17 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Blå på Bryne

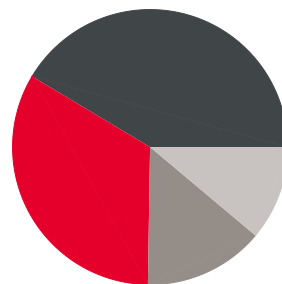
23 min



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

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



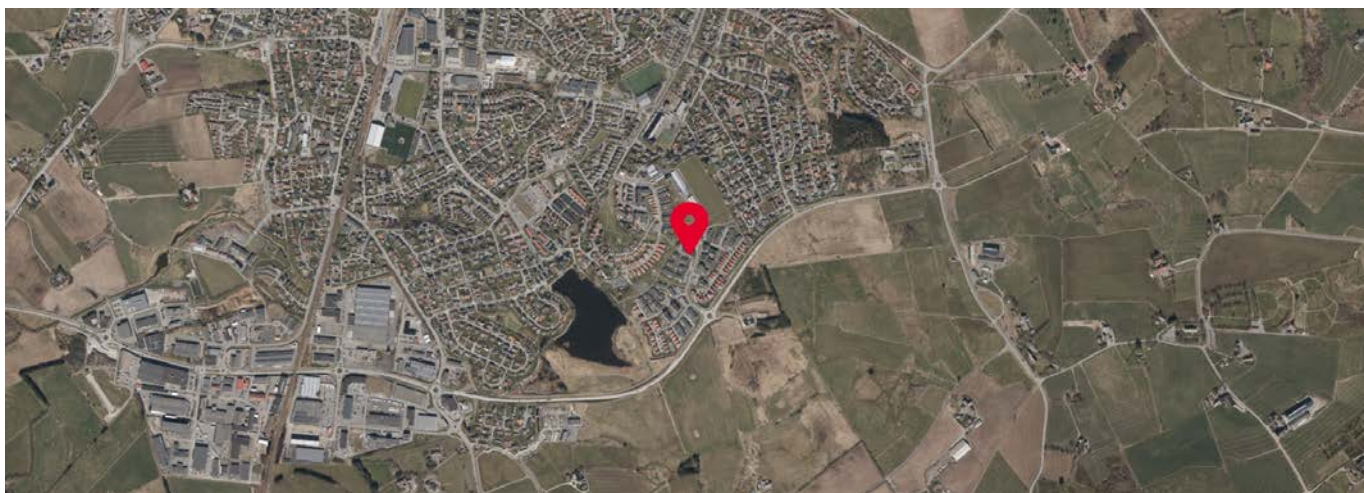
0%

43%

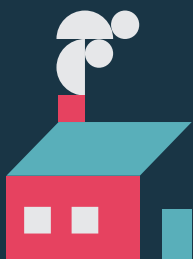
Rosseland sør
Bryne
Norge

Sivilstand

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



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



Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Langholvegen 56
4345 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre