



aktiv.

Mauritz Kartevolds veg 11, 4344 BRYNE

**Innbydende og romslig leilighet
2 soverom - Solrik terrasse
Sentrumsnær beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 600,-
Total ink omk.: Kr 3 783 600,-
Felleskostn.: Kr 2 561,-
Selger: Trine Husebø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 76/81 kvm
Tomtstr.: 11777.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 137
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1403250093

Delikat og lettstelt leilighet med attraktiv beliggenhet nær Bryne sentrum

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Mauritz Kartevolds veg 11 for salg.

En delikat leilighet med svært sentral og attraktiv beliggenhet like ved Bryne sentrum. Utmerket for nyetablerte eller for deg som vil flytte til en lettstelt leilighet med alt på ett plan.

Verdt å legge merke til:

- Praktisk planløsning med gode møbleringsmuligheter
- Flott kjøkken som er delvis skjermet fra stuen
- Lekker kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass
- Integrerte hvitevare
- Flere vindusflater og mye dagslys
- Hovedsoverom med walk-in closet
- Leiligheten har delvis overbygget terrasse og stort uteområde
- Flislagt bad
- Tilhørende utvendig biloppstillingsplass
- Turområde like ved
- Kort avstand til kollektiv transport som buss og tog

Innhold:

1. etg: Entre/gang, 2 soverom, bod, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	47
Energiattest	66
Nabolagsprofil	179
Budskjema	189

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal

1. etasje

BRA-i: 76 m² Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i lukket anlegg i underetasje

TBA

26 m² (terrasse- og balkongareal)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Utvendig bod i parkeringsanlegg - 5,40 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Platting av betongheller - 26 m² - TBA

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

11777.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en stor felles tomt. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsområde, plen, bed og ulike hekk- og buskbeplantning.

Beliggenhet

I Mauritz Kartevolds veg 11 har man en svært sentral og attraktiv beliggenhet like ved Bryne sentrum.

Kollektivtransport: Eiendommen har umiddelbar nærhet til gode tog- og bussforbindelser med hyppige avganger mot både Stavanger i nord og Egersund i sør.

Sport- og fritidstilbud: Bryne kan tilby flere gode sport- og fritidstilbud i nærområdet med blant annet fotball, håndball, friidrett og svømming. Treningssentrene Evo, Sats, Robust og Sport4You ligger alle med gangavstand fra leiligheten og sikrer den aktive et rikt tilbud av treningsalternativer.

Rekreasjonsområder: Man kan fra leiligheten spasere ned til både Sandtangen og Fritz Rød-parken som kan tilby et rikt tilbud av gode tur- og treningsmuligheter i flotte omgivelser.

Dagligvarehandler, bank og apotek: Dagligvarehandlene Spar og Kiwi (som de nærmeste), Bryne legesenter og flere banktilbud ligger innenfor en rekkevidde på 2-5 minutter i gangavstand.

Storgata/M44 med blant annet shopping- og kafémuligheter, restauranter, kino, dagligvarehandel, bank, bokhandler ligger med kort gangavstand fra eiendommen.

Samlet sett fremstår leiligheten med sin sentrumsnære og sentrale beliggenhet som perfekt for personer som ønsker nærhet til alt en trenger.
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 leilighets-/gårdsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:
Boligblokk som er oppført med ringmur/grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegg i betongelement og lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskillet i betong.
Pulttak antatt tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder, mindre tilstand anmerkninger registrert.
Dette er merknader som hovedsakelig er tilknyttet teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 23.04.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Velkommen til Mauritz Kartevolds veg 11!

Leilighetskomplekset har en fin beliggenhet på Bryne, tilbaketrukket i rolige omgivelser med gangavstand til sentrum. Leiligheten i seg selv ligger i byggets første etasje med enkel adkomst fra bakkeplan. Leiligheten fremstår som meget gjennomført og moderne, bygget i 2002.

Entré/gang med gode muligheter til etablering av garderobeløsning for oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen bidrar til en smart planløsning og enkel adkomst til leilighetens 2 soverom, bad og den åpne kjøkken-/stueløsningen.

Stuen har en god planløsning med delvis avskilt kjøkken i en praktisk U-form. Flott kjøkkeninnredning med slette, grepfrie fronter og laminert benkeplate med god skap- og benkeplass. Planløsningen åpner for flere møbleringsmuligheter med plass til sittegrupper i soner.

Rommet har store vindusflater ut mot uteområdet som gir naturlig lys og en god atmosfære i rommet. Det er god plass til spisebord og sofa med tilhørende bord og TV-seksjon. Parkett på gulv og malte veggflater i kontrast fargevalg gir et delikat og innbydende uttrykk.

Fra stuen har man utgang til eget uteområde som er opparbeidet med betongheller og levegg/plantekasser. Leiligheten har delvis overbygget terrasse og byr på gode solforhold med plass til både familie og venner.

Bad/vaskerommet er fliselagt med kontraster i fargevalg på gulv og vegg. Tidløs baderomsinnredning med overhengende speil og lys. Det er toalett, dusjnisje og vannuttak for vaskemaskin med praktisk benkeplass over skap for varmtvannstank. Varmekabler i gulv.

Soverommene er stilrene som resten av leiligheten. Her har man lune fargetoner på veggene for et mer dempet og behagelig preg. Hovedsoverommet fremstår som luftig og har god plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord. På gulv er det et behagelig vegg til vegg teppe. Rommet har også tilgang til bod/walk-in garderobeløsning. Soverom nr. 2. kan fungere som et gjesterom, men dette vil også passe perfekt som et kontor eller som et rom for de minste.

Det kan også nevnes tilhørende utvendig biloppstillingsplass og sportsbod på ca. 5m² i lukket parkeringsanlegg.

En tiltalende leilighet med et moderne preg som fremstår som velholdt. Her kan du flytte rett inn.

Standard

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

Det er registrert totalt 6 stk. TG2 og 0 stk. TG3.

BYGNINGSDELER MED TG2:

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater.

Merknader:

-Svelling i vindusforinger i stue, ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Ingen registrert utetthet ved besiktelse utvendig. Trolig forårsaket av vannsøl.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Skiftet skadet vinduforing i stue.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet.

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

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Merknader:

-Noe spenninger, brukslitasje og vannmerker i toppdekker, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Vegg og tak overflater hovedsakelig oppmalt i 2018/2025.

Merknad overflater generelt:

-Stedvis noe mindre krakelering innvendige hjørner, og overgang vegg/himling, påregnelig normalt.

-Enkelte gulvlister gliper fra toppdekke, dette skyldes krymp/svinn i betongen, ingen behov for tiltak.

-Svelling i mindre del av parkett på kjøkken hvor tidligere kjøleskap har stått. Ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Stedvis svelling i laminatskjøter i entre, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med oppgradering i senere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

VARMTVANNBEREDER

Oppsummering

Bereder fra 2001, ukjent rest levetid.

Merknader:

-Manglende fast tilkobling.

-Mangelfull understøtting under bereder, registrert svelling og heng i plate.

Ingen registrert fukt eller utettheter på befaringsdagen. Kan trolig tilbakeføres til vannsøl fra uplugget rør.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling for tilfredsstille dagens krav.

Understøtte skap.

VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ikke synlig i dørterskel. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

-Registrert "bom", manglende dekning/heft av fliselim på under enkelte gulvfliser i dusj, og vegg fliser på yttervegg betong. Trolig oppstått ved utløst spenning etter oppføring. "Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utskiftning.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet Jæren Kabelnett og fakturerer den enkelte seksjonseier.

Parkering

Tilhørende utvendig biloppstillingsplass på oppmerket område, samt gjesteparkeringer.

Det er installert infrastruktur for el bil lading. Konf. megler.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring
Protector As (67471)

Polisenummer

81050565
3094772

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i gulv på bad.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Info strømforbruk

Nåværende eiere hadde et strømforbruk på ca. 11 500kWh for 2024.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 10 718

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 10 718,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vann og kloakk etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 704 173

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 816 690

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

79/7755

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet: Forsikring av bygningen, forretningsførsel, vedlikeholdsfond, drift og vedlikehold av fellesområder m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader kr 1 494,-

Vedlikeholdsfond kr 576,-

Felleskostnader BL kr.491,-

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

Kjøper og selger må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder.

Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned.

I tillegg betales det A-konto strøm: kr 1 470,- pr. mnd. Inklusiv a-konto strøm blir da felleskostnader kr. 4 031,- pr. md.

Sameiet har en fellesstrømvtaale. Hver seksjon betaler a-konto, avregning ved årsskiftet eller ved eierskifte.

Avregning strøm ved eierskifter, overtakelsesprotokoll med avlest målerstand sendes til forvaltningrogaland@obos.no Avregning blir foretatt ved kommende årsskifte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 561

Andel fellesformue

Kr 9 898

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bryne Allé

Organisasjonsnummer

985 299 706

Om sameiet

Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 137 i Time kommune.

Obos er sameiets forretningsfører. Sameiet skal over til ny forretningsfører Viden fra 01.07.2025

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet vedtekter/husordensregler så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal alltid være under eiers kontroll og dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 137, seksjonsnummer 2 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:

1121/2/137/2:

27.06.1860 - Dokumentnr: 900013 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om torvrettigheter

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1860 - Dokumentnr: 900018 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om torvrettigheter

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1860 - Dokumentnr: 900087 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om torvrettigheter

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1863 - Dokumentnr: 900016 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om torvrettigheter

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1942 - Dokumentnr: 653 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1954 - Dokumentnr: 3956 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:102
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1960 - Dokumentnr: 355 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1962 - Dokumentnr: 653 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1966 - Dokumentnr: 228 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1975 - Dokumentnr: 6372 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1997 - Dokumentnr: 6350 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:97
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Erklæring/avtale
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver: Lyse Energi AS/Jæren kabelnett
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2008 - Dokumentnr: 465671 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om veg
Adkomst- og vegrett for allmennheten
Rettet ihht. tgl.l. § 18 - jf vedtak av 10.06.2008 JFT e.f.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2002 - Dokumentnr: 3881 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/7755
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-102

09.12.1954 - Dokumentnr: 3956 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:72
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:102
Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.09.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.09.2003.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan nr. 0190 - Erlandseigedommen avgrensa av Rektor Sælandsveg, Herikstadvegen, Industrivegen og vestre bosetning i Pastellvegen, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 27.02.2001.

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

Man må også forholde seg til sentrumsplanen for Bryne sentrum. Eiendommen ligger i felt B8 i kommunedelplan for Bryne sentrum.

Det er startet planarbeid for Rektor Sælands veg 7 (nabotomt i nord). Det må påregnes fremtidig utbygging på denne tomten.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Utleie er tillatt iht. vedtekter/husordensregler. Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Utleie av seksjon skal meddeles styret for registrering minst 14 dager før leietager flytter inn i seksjonen.

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 bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (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))

93 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 794 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 797 300 (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 93 600

Betalingsbetingelser

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Andreas Rage

Eiendomsmegler MNEF, andreas.rage@aktiv.no, Tlf: 934 94 115

Ansvarlig megler

Andreas Rage

Eiendomsmegler MNEF, andreas.rage@aktiv.no, Tlf: 934 94 115

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne, Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

02.05.2025

Velkommen til Mauritz

Kartevolds veg 11

En delikat leilighet med svært sentral og attraktiv beliggenhet like ved Bryne sentrum.



Stue med store vindusflater ut mot uteområdet som gir naturlig lys og en god atmosfære i rommet.



Stuen har en god planløsning med delvis avskilt kjøkken i en praktisk U-form.





Uteområde som er opparbeidet med betongheller og levegg/plantekasser.



Delvis overbygget terrasse og byr på gode solforhold med plass til både familie og venner.



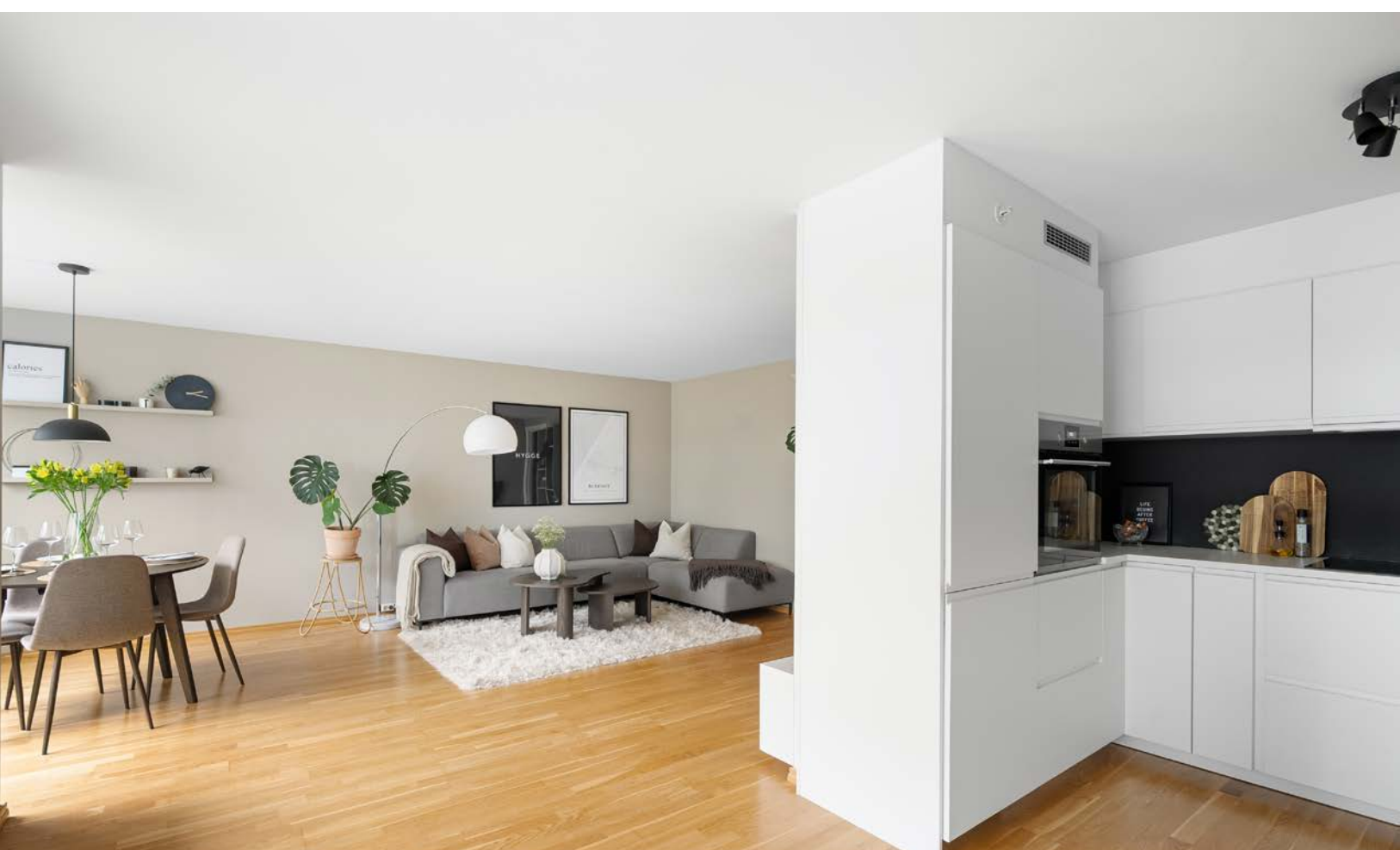
Det er god plass til spisebord.



Planløsningen åpner for flere møbleringsmuligheter med plass til sittegrupper i soner.



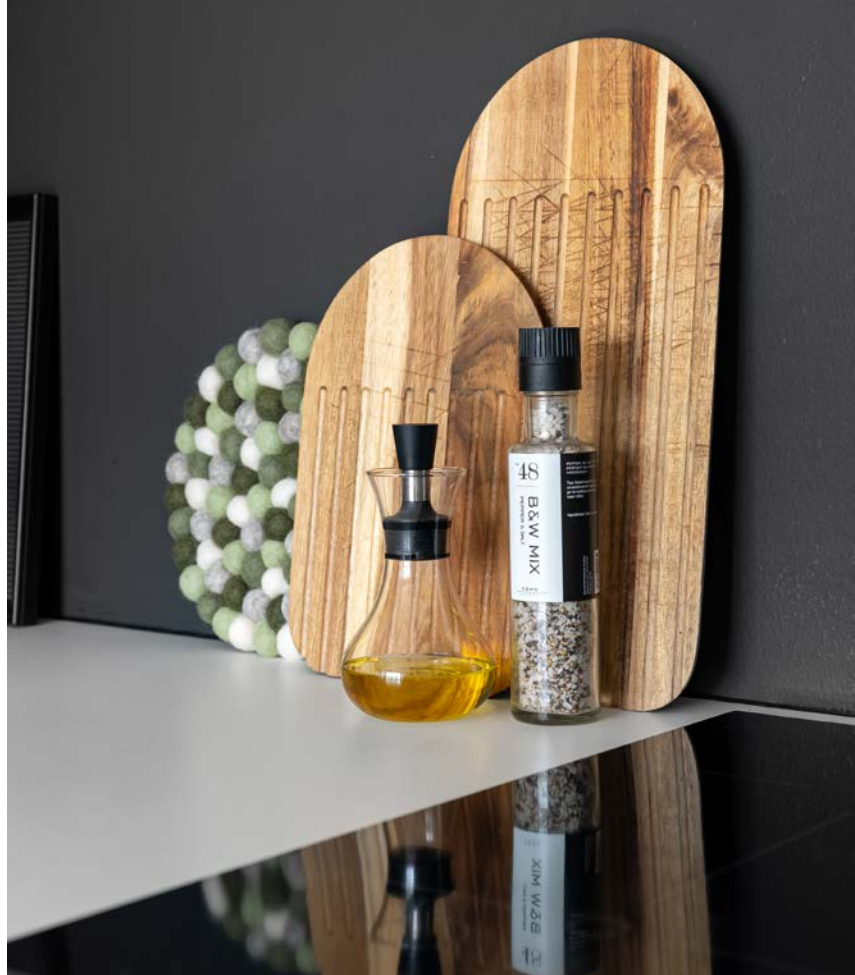




Praktisk U-formet kjøkken

Flott kjøkkeninnredning med slette, grepfrie fronter og laminert benkeplate med god skap- og

benkeplass.









Soverommene er stilrene som resten av leiligheten.
Her har man lune fargetoner på veggene for et mer dempet og behagelig preg.



Hovedsoverommet fremstår som luftig og har god plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord.
Rommet har også tilgang til bod/walk-in garderobeløsning



Bod/walk-in garderobeløsning.
På hovedsoverommet er det et behagelig vegg til vegg teppe på gulv.

Soverom nr. 2. kan fungere som et gjesterom, men dette vil også passe perfekt som et kontor eller om et rom for de minste.





Entré/gang med gode muligheter til etablering av garderobeløsning for oppbevaring av sko og yttertøy.



Gangen bidrar til en smart planløsning og enkel adkomst til leilighetens 2 soverom, bad og den åpne kjøkken-/stueløsningen.



Bad/vaskerommet er fliselagt med kontraster i fargevalg på gulv og vegg.
Tidløs baderomsinnredning med overhengende speil og lys.



Det er toalett, dusjnisje og vannuttak for vaskemaskin med praktisk benkeplass over skap for varmtvannstank.
Varmekabler i gulv.



Plantegningen Er En Ikke Målibar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



I Mauritz Kartevolds veg 11 har man en svært sentral og attraktiv beliggenhet like ved Bryne sentrum.



Eiendommen ligger på en stor felles tomt. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsområde, plen, bed og ulike hekk- og buskbeplantning.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250093	
Selger 1 navn	
Trine Husebø	
Gateadresse	
Mauritz Kartevolds veg 11	
Poststed	Postnr
BRYNE	4344
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250093

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

Initialer selger: TH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dysjhjørne ble byttet ut i 2022. I forbindelse med at gammelt dysjhjørne ble fjernet, røk det 6 fliser. Det var ikke mulig å få tak i nye originalfliser. Det er derfor 6 fliser med en annen fargenyanse på betongvegg mot nabo. Det er også lagt ny fug på deler av badet. Nytt toalett montert i 2023.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran under nye fliser

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2018: Vannmåler installert 2025: Forlengelse av sprinkler over kjøkkeninnredning.

Arbeid utført av

Bryne rør

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Det er tilrettelagt for å montere ladeboks ved merket parkering

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt opp to nye stikkontakter på soverom. Arbeidet er utført som dugnad av faglært. Nytt kjøkken montert i 2018.

Document reference: 1403250093

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skillevegg mot nabo og plantekasser er utført som dugnad av faglært.

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

Beskrivelse

Det foreligger takstrapport i forbindelse med dette salget

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Husebø	d1016013b224c4e2d44683d 642df46c1e71210a8	23.04.2025 08:36:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250093

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Mauritz Kartevolds veg 11 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2002

BRA: 81 m²

BRA-i: 76 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

6

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30353>

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 og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater.

Merknader:

- Svelling i vindusforinger i stue, ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Ingen registrert utetthet ved besiktelse utvendig. Trolig forårsaket av vannsøl.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Skiftet skadet vinduforing i stue.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet.

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

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Merknader:

- Noe spenninger, brukslitasje og vannmerker i toppdekker, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Vegg og tak overflater hovedsakelig oppmalt i 2018/2025.

Merknad overflater generelt:

- Stedvis noe mindre krakelering innvendige hjørner, og overgang vegg/himling, påregnelig normalt.
- Enkelte gulvlister gliper fra toppdekke, dette skyldes krymp/svinn i betongen, ingen behov for tiltak.
- Svelling i mindre del av parkett på kjøkken hvor tidligere kjøleskap har stått. Ingen utslag av fukt ved overflatemåling.
- Stedvis svelling i laminatskjøter i entre, ngen utslag av fukt ved overflatemåling.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med oppgradering i senere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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

Pga manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra 2001, ukjent rest levetid.

Merknader:

-Manglende fast tilkobling.

-Mangelfull understøtting under bereder, registrert svelling og heng i plate.

Ingen registrert fukt eller utettheter på befaringdagen. Kan trolig tilbakeføres til vannsøl fra uplugget rør.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling for tilfredsstillende dagens krav.

Understøtte skap.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ikke synlig i dørterskel. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

-Registrert "bom", manglende dekning/heft av fliselim på under enkelte gulvfliser i dusj, og vegg fliser på yttervegg betong. Trolig oppstått ved utløst spenning etter oppføring.

"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utskiftning.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2025

Rapportdato
29.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Trine Husebø**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Opplysning gitt i egenerklæring:

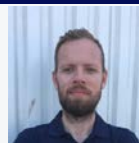
"Dysjhjørne ble byttet ut i 2022. I forbindelse med at gammelt dysjhjørne ble fjernet, røk det 6 fliser. Det var ikke mulig å få tak i nye originalfliser. Det er derfor 6 fliser med en annen fargenyanse på betongvegg mot nabo. Det er også lagt ny fug på deler av badet. Nytt toalett montert i 2023."

"2018: Vannmåler installert 2025: Forlengelse av sprinkler over kjøkkeninnredning."

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, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessent bør alltid konferere med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Mauritz Kartevolds veg 11, 4344 Bryne					
Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	137	Festenr:
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2002 - iht. eiendomsverdi					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med ringmur/grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegg i betongelement og lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskillet i betong.
Pulttak antatt tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder, mindre tilstand anmerkninger registrert.
Dette er merknader som hovedsakelig er tilknyttet teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	81	76	5	0	26
Totalt m²	81	76	5	0	26

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	76	72	4	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	76	72	4		

Kommentar til arealberegning

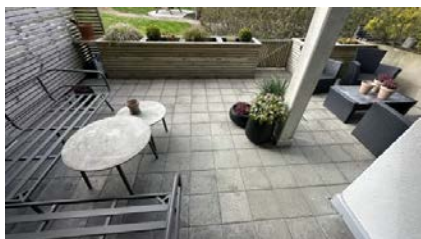
Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Utvendig bod i parkeringsanlegg - 5,40 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Platting av betongheller - 26 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Levegg/plantekasser oppført i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Platting av betongheller, normal slitasje i overflater. Stedvis noe retningsavvik i overflater, ingen behov for tiltak. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner som står i og nære terrenget. Port kan med fordel justeres.	

6.2 Vinduer og dører



-Svelling i vindusforinger i stue, ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Ingen registrert utetthet ved besiktelse utvendig. Trolig forårsaket av vannsøl.

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater. Merknader: -Svelling i vindusforinger i stue, ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Ingen registrert utetthet ved besiktelse utvendig. Trolig forårsaket av vannsøl. -Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skiftet skadet vinduforing i stue.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet.

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

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Merknader:

-Noe spenninger, brukslitasje og vannmerker i toppdekker, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Vegg og tak overflater hovedsakelig oppmalt i 2018/2025.

Merknad overflater generelt:

-Stedvis noe mindre krakelering innvendige hjørner, og overgang vegg/himling, påregnelig normalt.

-Enkelte gulvlister gliper fra toppdekke, dette skyldes krymp/svinn i betongen, ingen behov for tiltak.

-Svelling i mindre del av parkett på kjøkken hvor tidligere kjøleskap har stått. Ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Stedvis svelling i laminatskjøter i entre, ngen utslag av fukt ved overflatemåling.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med med hvit slette fronter, laminert benkeplate, og integrerte hvitevarer. (Innredning montert i 2018) Innredning fremstår i god alder, stedvis noe mindre brukslitasje i overflater. Merknad: -Riss/ujevnheter i skjøt benkeplate, ingen fukt ved overflatemåling. -Svelling i mindre del av parkett på kjøkken hvor tidligere kjøleskap har stått. Ingen utslag av fukt ved overflatemåling. 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. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

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?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Rør ved vanninntak er ikke plugget.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Tiltak:

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Plugge rør i skap ved bereder.

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.

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
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt opp to nye stikkontakter på soverom. Arbeidet er utført som dugnad av faglært.	
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 kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med oppgradering i senere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Skap

Årstall

2001

Størrelse

116L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja





Oppsummering av varmtvannsbereider

TG-2

Bereider fra 2001, ukjent rest levetid.

Merknader:

-Manglende fast tilkobling.

-Mangelfull understøtting under bereider, registrert svelling og heng i plate.

Ingen registrert fukt eller utettheter på befaringsdagen. Kan trolig tilbakeføres til vannsøl fra uplugget rør.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for bereidere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere fast tilkobling for tilfredsstillende dagens krav.

Understøtte skap.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilering via ventil i vinduer og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen.

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnise, toalett, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, fordeler skap for vann, bereider, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 29 mm fall fra topp hjelpesluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Dusjnise montert i 2022, 6 fliser m/membran skiftet i den forbindelse. For nærmere informasjon konferer med eier.

Toalett skiftet i 2023.

Sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjsone skiftet i 2023.

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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ikke synlig i dørterskel. Funksjon vil være ivarettatt med oppbrett, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.
- Registrert "bom", manglende dekning/heft av fliselim på under enkelte gulvfliser i dusj, og vegg fliser på yttervegg betong. Trolig oppstått ved utløst spenning etter oppføring.
- "Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utskiftning.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, toalett, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, fordeler skap for vann, bereder, stoppekran og vannmåler.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. Merknader: -Avskalling i nedre del av speil. -Svelling i hylle/plate i servant skap, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

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
------------------------	-----

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med profilert hvit utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. -Svelling i nedre del av dørblad til våtrom. -Dørblad til stue ikke montert på befaringdagen.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

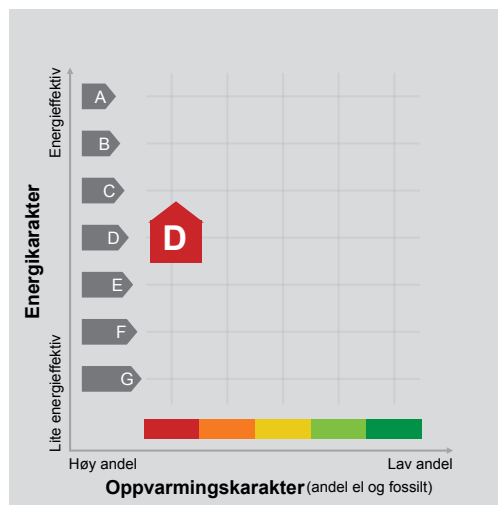
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Mauritz Kartevolds veg 11
Postnummer	4344
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18456214
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-90304
Dato	11.03.2025



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.



TIND KOMMUNE	
Sub-dokument	01/695-3
Dato	11 APR 2001
Legem	
Arkiv nr.	2/137 L42



Godkjent av Gullfjord kommune for planarbeid
 Vårte jfr. sak... 2/137/01... den, 28.06.01
 Høi Einar Røe
 teknisk sjef

Vedlegg D3

REV.	DATA	SIGN.	KORREKSJON
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOKK WATNE AS TITTEL BLOKK A, FASADE MOT NORD			
MÅL	DATA	SARDEL	TEKNISSKIDEN
1:150	23.03.01	-	A-11b
		REV.	
		-	

ANKERTEKNIKKONTOR
VEST AS
 St. Olavsgt. 20
 Postboks 565
 4004 SANDNES
 TELEFON: 51 422000
 TELEFAX: 51 681241
 E-post: post@ankerteknikkontor.vest.no

TIME KOMMUNE	
Skedule: 01/695-3	Utd
Dato: 11 APR, 2001	Utd
Lage: 2/137 L42	Utd



Godkjent av Det lokale byutvalg for planarbeid
 Vårer jr. sak, 28/01, 26.06.01
 Rolf Einar Rye
 teknisk sjef
 Vedlegg D4

REV	DATE	SIGN	KORREKSJON
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOKK WATNE AS TITTEL BLOKK A, FASADE MOT ØST			
MÅL	DATE	SAKSINN	TEGNINGSNR
1:150	23.03.01	-	A-12b
REV. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1			

TITTEL: KUNNSKUTTE	
Dokument nr.	07/695-3
Dato	11 APR. 2001
Utgitt av	
Adressen	2/137 L42



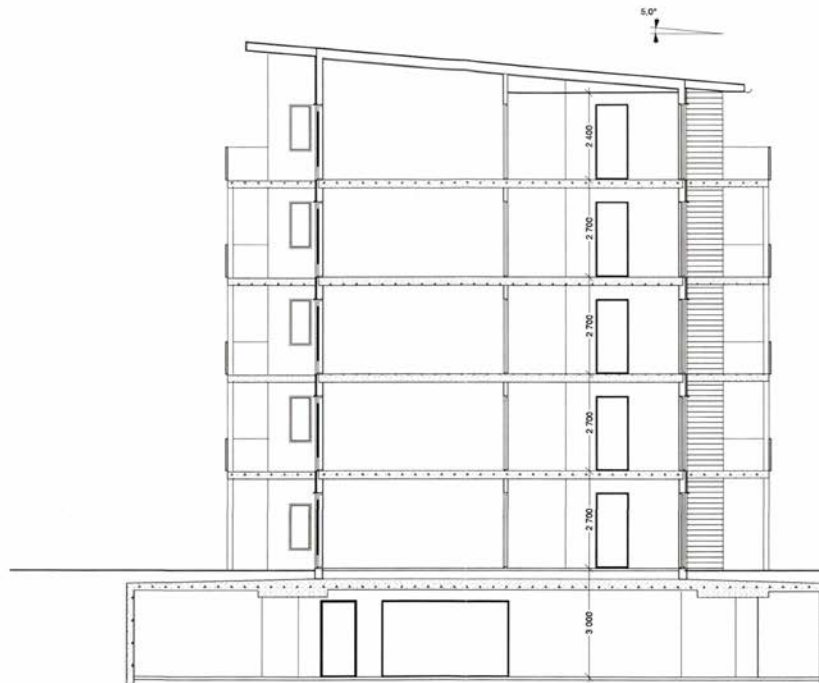
Godkjent av Det tekniske og økonomiske råd
 Vår nr. 28/01, dat. 25.06.01
 Rolf Einarsen
 teknisk sjef

Vedlegg D5

REV.	DATA	SIGN.	KORREKSJON
PROJEKT			
BRYNE ALLE			
BLOCK WATNE AS			
TITTEL			
BLOKK A, FASADE MOT SØR			
MÅL	DATA	SAKSNR.	TEGNEREN
1:150	23.03.01	-	A-13b
REV.		KONTROLL	
-		-	

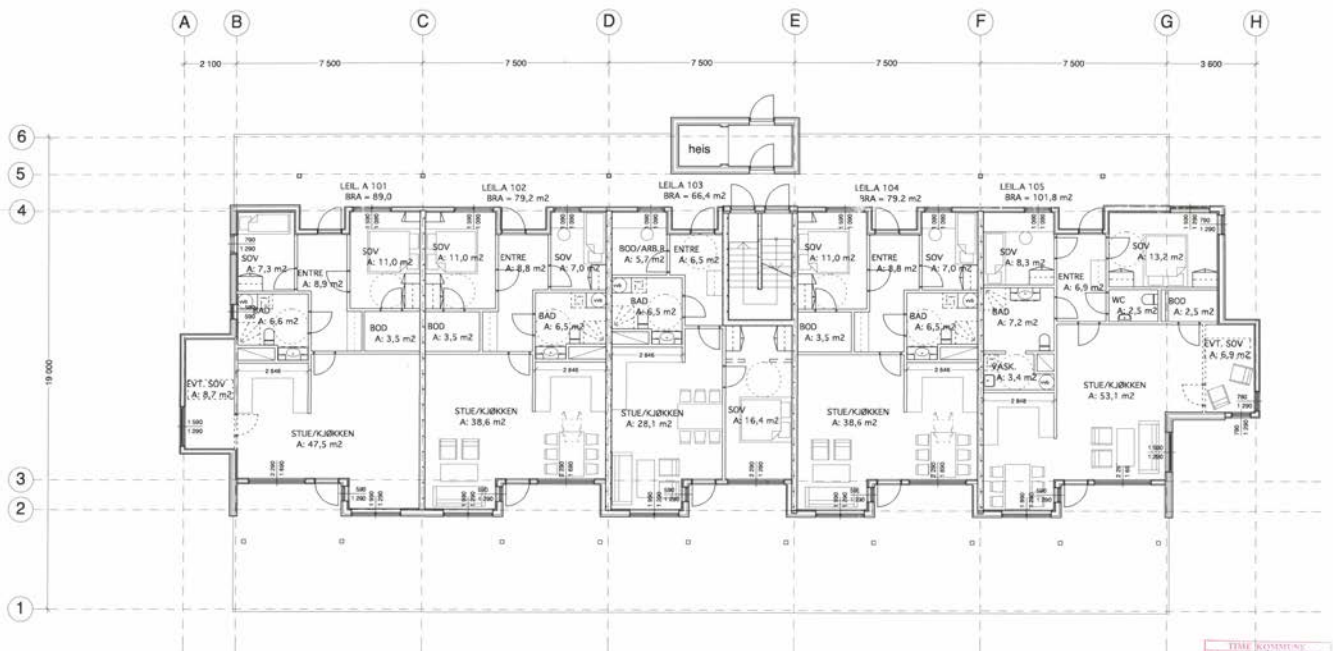
ARKITEKTKONTOR
VEST AS
 St. Olavsgt. 10
 Postboks 160
 4004 SANDNES
 TELEFON: 51 420500
 TELEFAX: 51 481241
 E-post: post@arkitektkontor-vest.no

TIME KONTROLL	
Saks. nr.	01/695-3
Dato	11 APR. 2001
Lagret	
Arkiv nr.	2/137 L42



Godkjent av Det festsjefor planarbeid
 Vilddr jr. sak... 2.8.01/2.8.01
 2.5.06.01
 for Rensning
 -teknisk sjek-
 Vedlegg D7

REV.	DATE	SIGN.	KORREKTUR
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOKK WATNE AS TITTEL BLOKK A, SNITT			
MÅL	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR.
1:100	23.03.01	-	A-15
ARKITEKTBYRÅ VEST AS St. Ovingg. 20 Postboks 105 4304 SANDNES TELEFON: 51 802500 TELEFAX: 51 681241 E-post: post@arkitektbyra-vest.no		Saksnr. Tegnet av: E.F. Kontrollert	



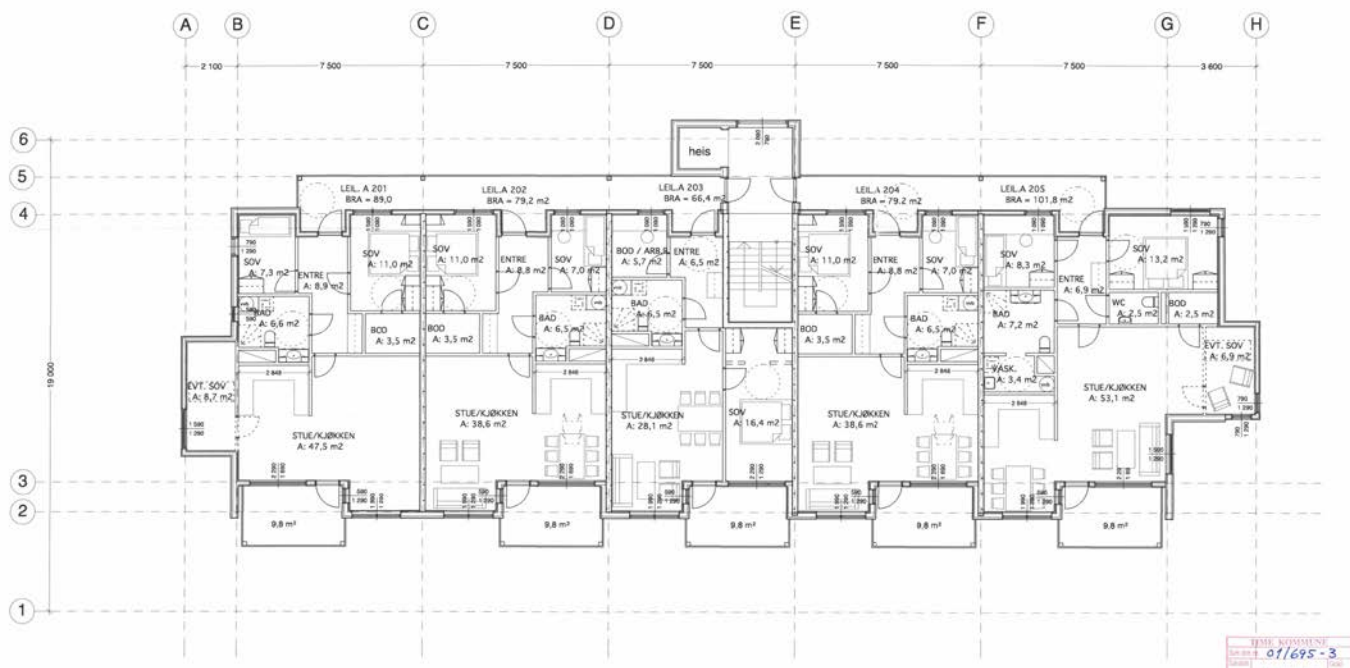
TIME TEGNINGEN
 01/695-3
 11 APR. 2001
 2/132 L42

Godkjent av Det faglige utvalget for planarbeid
 Volda fr. sak. 2/132 L42
 2.06.01
 Rolf Eirik Flo
 -skrevet og
 Underskrevet

BYGGER
 BRYNE ALLE
 BLOCK WATNE AS
 PLAN BLOKK A, 1. ETG.
 1:100 23.03.01 A-02

VEST AS
 Volda, 69
 11.03.01
 11.03.01
 11.03.01

0 50 100 Pliket i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

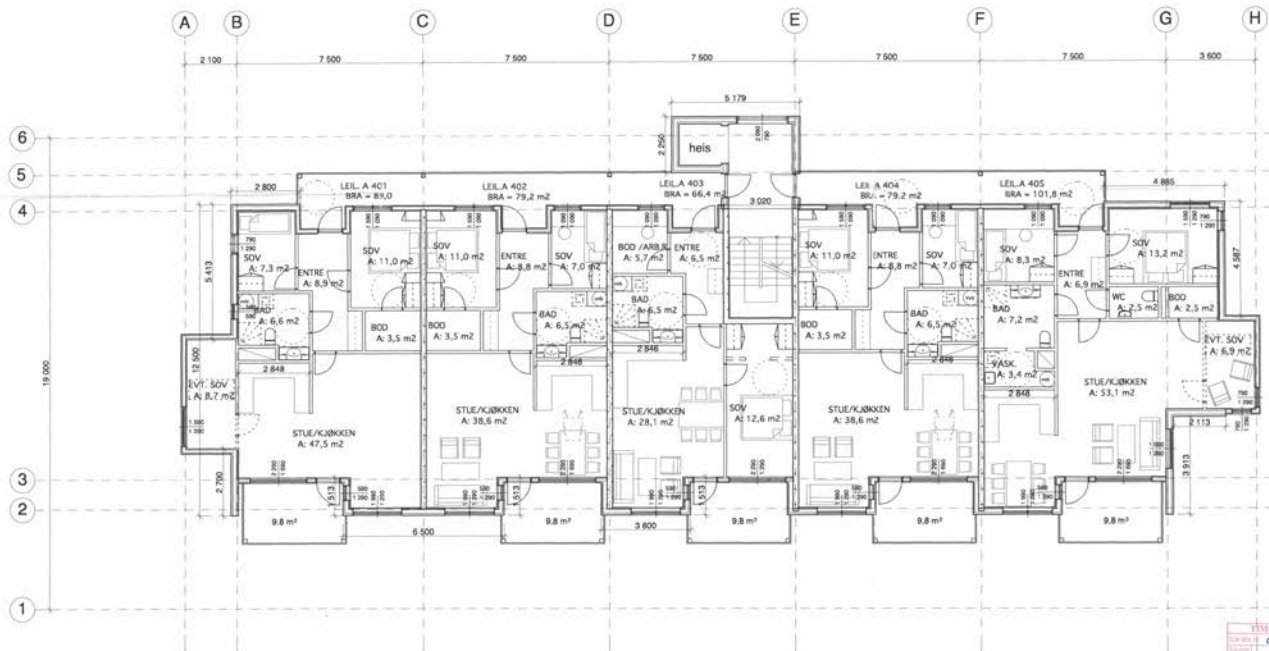


TEK. KVALITET
 07/695-3
 1.1 APR. 2001
 2/137 L42

Godkjent av: [Signature]
 Vilde p. [Signature]
 [Signature]

PROJEKT		BRYNE ALLE	
BLOKK WATNE AS		VEST AS	
PLAN BLOKK A, 2. ETG.		1:100	
1:100	23.03.01	A-03	1:100

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
 Dansk Scanning AS



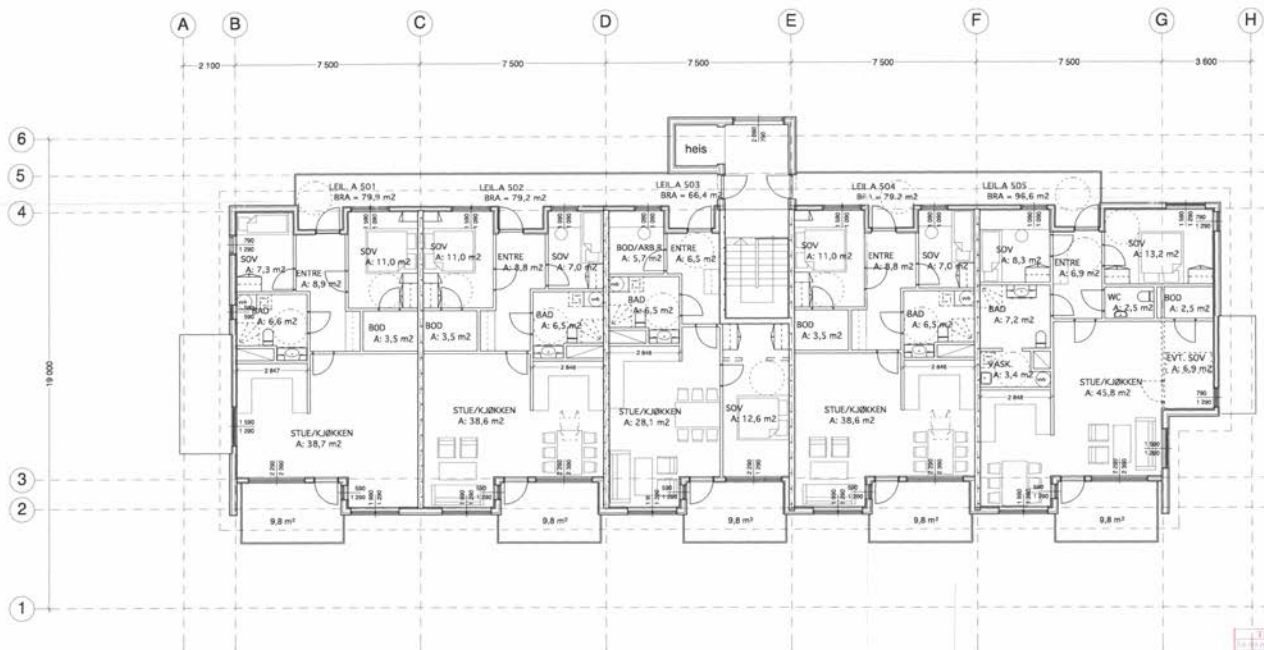
TYPE	01/695-3
DATE	1.1 APR. 2001
DESIGNER	2/197 L42

Godkjent av Dist. byggvesen for planarbeid
 Vår nr. sak. 2/197 L42
 10.04.2001
 Prosjektleder: Rolf Elmsø Røe
 Arkitekt: Vest AS

PROJEKT	BRYNE ALLE
BYGGER	BLOCK WATNE AS
PLAN	BLOKK A, 4. ETG.
SKALA	1:100
DATE	23.03.01
DESIGNER	A-05
REVISOR	

VEST AS
 G. Ørnset
 P. Ørnset
 1330 SANDVÅG
 T: 02 44 44 44
 F: 02 44 44 44
 E: vest@vest.no

0 50 100 Prosjekt i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Denset Scanning AS



da
Endet mængde og
for Drakkebrille på
den 10. Sam er liget
om tidligere. *Rein*

TYPE KOMMENT
01/695-3
11 APR. 2008
A-06 2/132 LYS

Gedigtet av Das bogen og for phantasier
Vilde for nok 28/9 2008 25.00
for 10. Sam er liget
om tidligere. *Vedlegg 03*

PROJEKT	DATE	REVISION	STATUS
BRYNE ALLE	23.03.01	A-06	
BLOKK WATNE AS			
PLAN BLOKK A S. ETG.			
1:100	23.03.01	A-06	

VEST AS
Bryne Alle
Postboks 100
4401 Bryne
Tlf: 055 55 55 55
E-post: vest@vest.no
www.vest.no

0 50 100 Føttel i stamlesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



TIME KOMMUNE
TENESTEOMRÅDE SAMFUNN

Saksbehandlar
Nedžad Suljanovic

Dato: 10.09.2003
Arkiv: 2/137
Vår ref (saksnr.): 01/00695-21
Løpenr.: 11118/03
Dykkar ref.:

Block Watne, Bryne
Morenefaret I

4340 BRYNE

**GNR. 2 BNR. 137, MAURITZ KARTEVOLDSVEG 11, BRYNE.: FERDIGATTEST FOR
BUSTADBLOKK B4A**

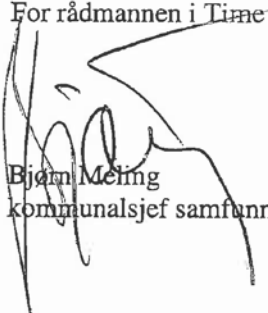
Vi viser til Dykkar anmodning om ferdigattest som vart motteken den 27.08.03 og til godkjent byggeløyve i sak 218/01 datert 25.06.01.

Det vert gitt ferdigattest for bustadblokk m/25 stk. leilegheiter (blokk B4a) på gnr 2 bnr 137, Mauritz Kartevoldsveg 11, Bryne, jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

Block Watne, Bryne som kontrollansvarleg for utføringa har sørge for sluttkontroll og avslutande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 93 i plan- og bygningslova.

For rådmannen i Time


Bjørn Meling
kommunalsjef samfunn


Nedžad Suljanovic
saksbehandlar

Kopi til:

Sandnes Brannvesen, PB 583, 4305 Sandnes
Kart- og oppmålingsseksjonen

Retureres etter tinglysing til

Block Watne AS
Morenefalet 1
4340 Bryne

TIME KOMMUNE	
Sak.dok.nr.	02/728-1
Saksbeh.	LOF 19 MARS 2002
Løpenr.	3618/02
U.off.	3/137 L36

Begjæring¹⁾ om

- ☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		TINGLYST			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1121	Time kommune		2	137	
- 7 MAI 2002					
JÆREN TINGRETT					
DAGBOKNR.: 3881					

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn
859223672	Time kommune
deell andel 3)	
1/1	


Doknr: 3881 Tinglyst: 07.05.2002 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	89	BG	13	B	66	B	25	B	97	B	37	B	79	B	49	B	79	BG
2	B	79	BG	14	B	79	B	26	B	89	BG	38	B	66	B	50	B	102	BG
3	B	66	BG	15	B	102	B	27	B	79	BG	39	B	79	B	51	B	89	B
4	B	79	BG	16	B	89	B	28	B	66	BG	40	B	102	B	52	B	79	B
5	B	102	BG	17	B	79	B	29	B	79	BG	41	B	80	B	53	B	66	B
6	B	89	B	18	B	66	B	30	B	102	BG	42	B	79	B	54	B	79	B
7	B	79	B	19	B	79	B	31	B	89	B	43	B	66	B	55	B	102	B
8	B	66	B	20	B	102	B	32	B	79	B	44	B	79	B	56	B	89	B
9	B	79	B	21	B	80	B	33	B	66	B	45	B	97	B	57	B	79	B
10	B	102	B	22	B	79	B	34	B	79	B	46	B	89	BG	58	B	66	B
11	B	89	B	23	B	66	B	35	B	102	B	47	B	79	BG	59	B	79	B
12	B	79	B	24	B	79	B	36	B	89	B	48	B	66	BG	60	B	102	B
Sum tellere:								4952		= nevner:									

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Time kommune har rett til å vedlikeholde veg, vann- og avløpsledninger som ligger på eller langs eiendommen. Likeså har kommunen og allmennheten vegrett fra kommunal gate frem til friområde / lekeplass, på bnr 881 jfr situasjonsplanen, langs atkomsten inn til blokk D. Lyse Energi as og Jæren kabelnett, har rett til kjøreatkomst fra kommunal gate fram til bnr 856 i forbindelse med nyanlegg og vedlikehold av anlegga på eiendommen. Likeså har Lyse Energi as / Jæren kabelnett rett til å ha og arbeide med kabler, kabelskap, lysmaster, samt å vedlikeholde kabler for strøm, telefon, kabeltv på og langs eiendommen.	

Returneres etter tinglysing til

Block Watne AS
Morenefareet 1
4340 BryneBegjæring¹⁾ om

- ☒
- oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1121	Time kommune	2	137		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
	Se side 1	
	Denne side er en fortsettelse fra side 1 pga antallet leiligheter er større enn plassen i skjemaet tillater. Brøk / teller fra side en er overført	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	80	B	73	B	89	B	85	B	55	B	97	B	48	B	50			
62	B	79	B	74	B	83	B	86	B	55	B	98	B	55	B	51			
63	B	66	B	75	B	79	B	87	B	55	B	99	B	55	B	52			
64	B	79	B	76	B	66	B	88	B	55	B	100	B	55	B	53			
65	B	97	B	77	B	89	B	89	B	55	B	101	B	48	B	54			
66	B	83	BG	78	B	83	B	90	B	55	B	102	B	55	B	55			
67	B	79	BG	79	B	79	B	91	B	55	BG					56			
68	B	66	BG	80	B	66	B	92	B	55	BG					57			
69	B	89	BG	81	B	89	B	93	B	48	BG					58			
70	B	83	B	82	B	55	BG	94	B	55	BG					59			
71	B	79	B	83	B	55	BG	95	B	55	B					60			
Sum tellere:								7755	= nevner:			7755							

4. Supplerende tekst 7)

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

Eier av bnr 102 og har rett til atkomst til sine eiendommer, via kjørbar gangveg langs sine eiendommer.

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 eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets 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 fastslått 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 (§ 14)
- 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 (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Bryne 15/3-02	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) TIME KOMMUNE for Eirik St. Olausen [Signature]	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
-----------------------------	--	--

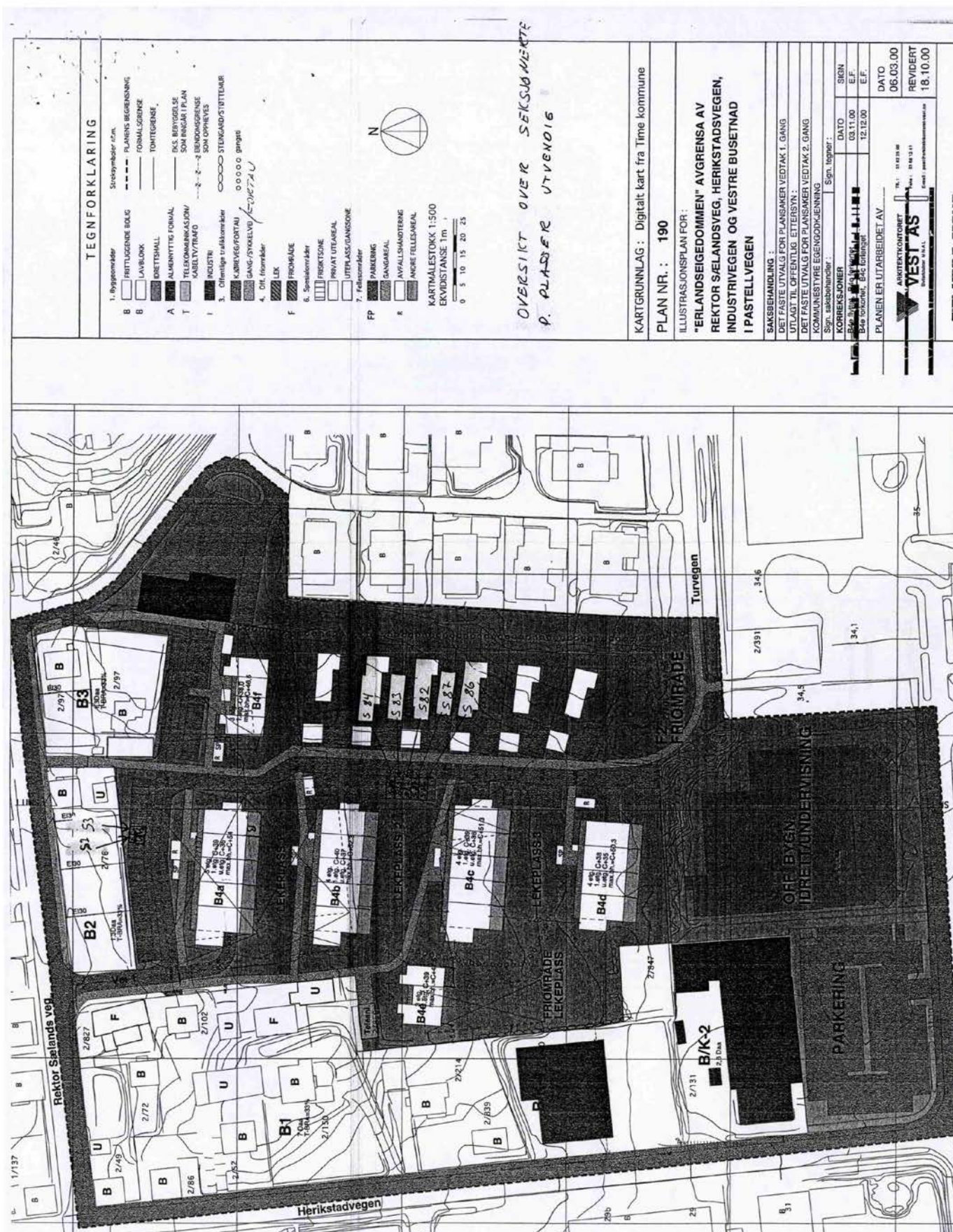
8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

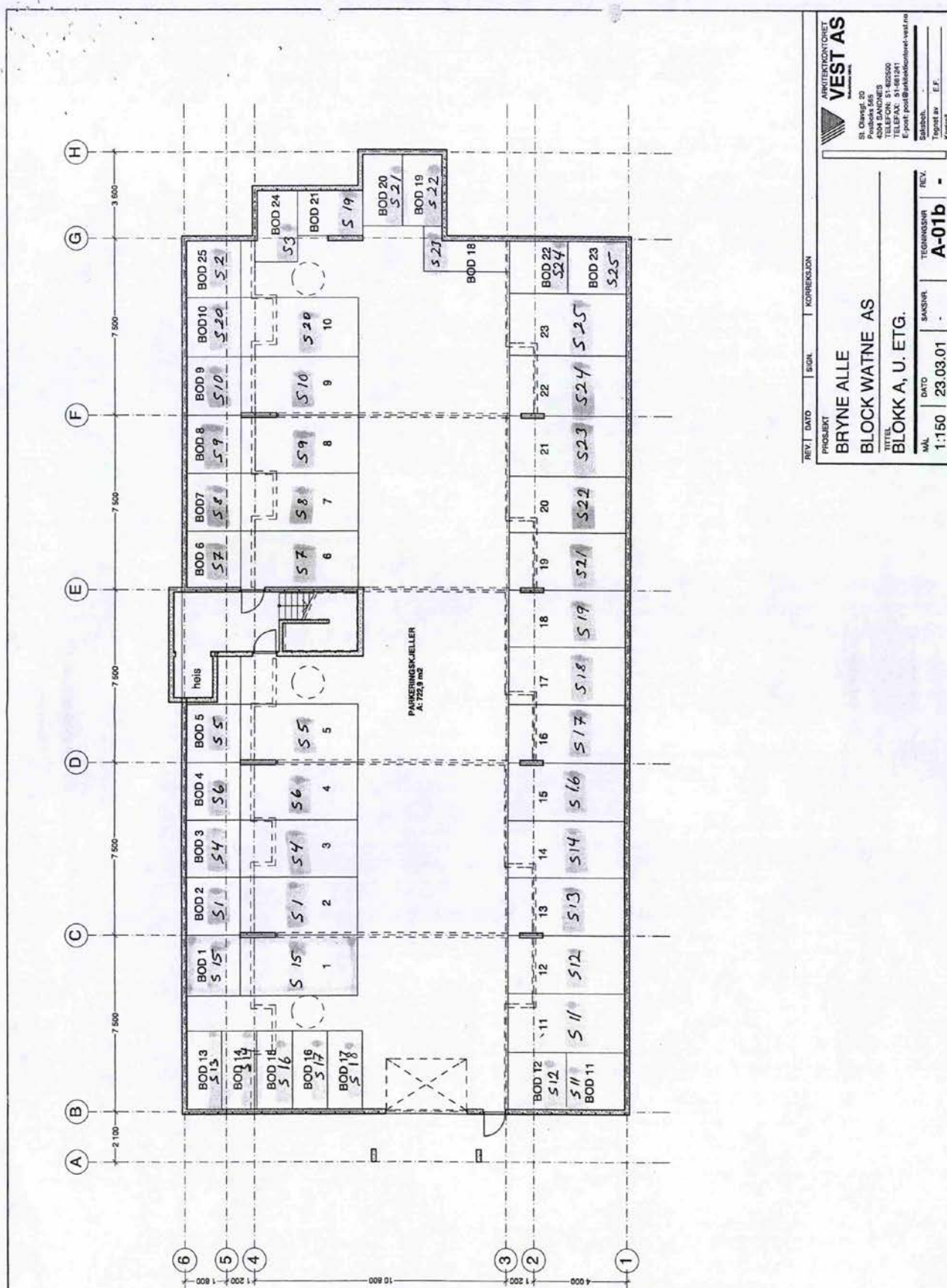
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
Dato		Stempel og underskrift		

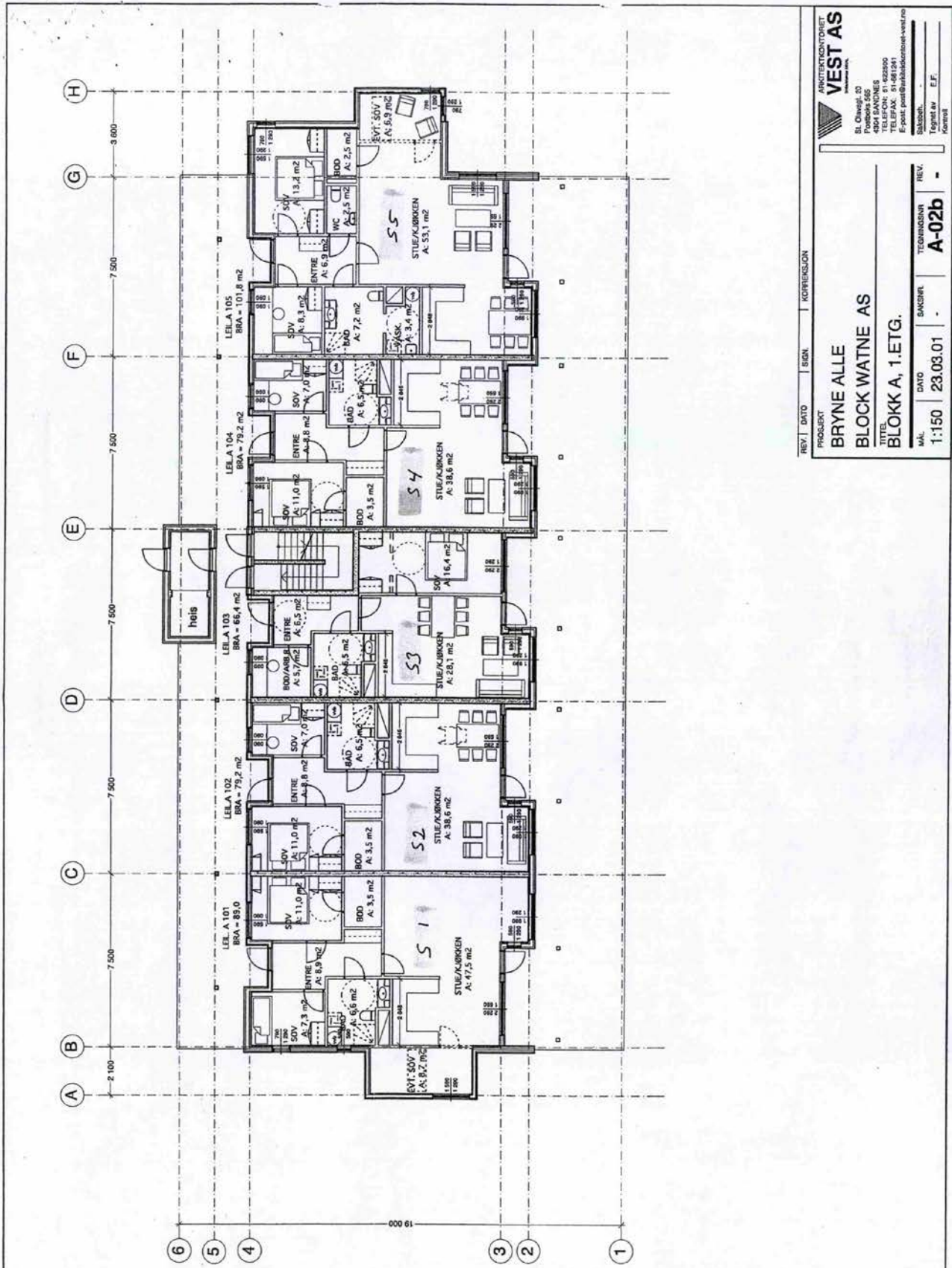
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.







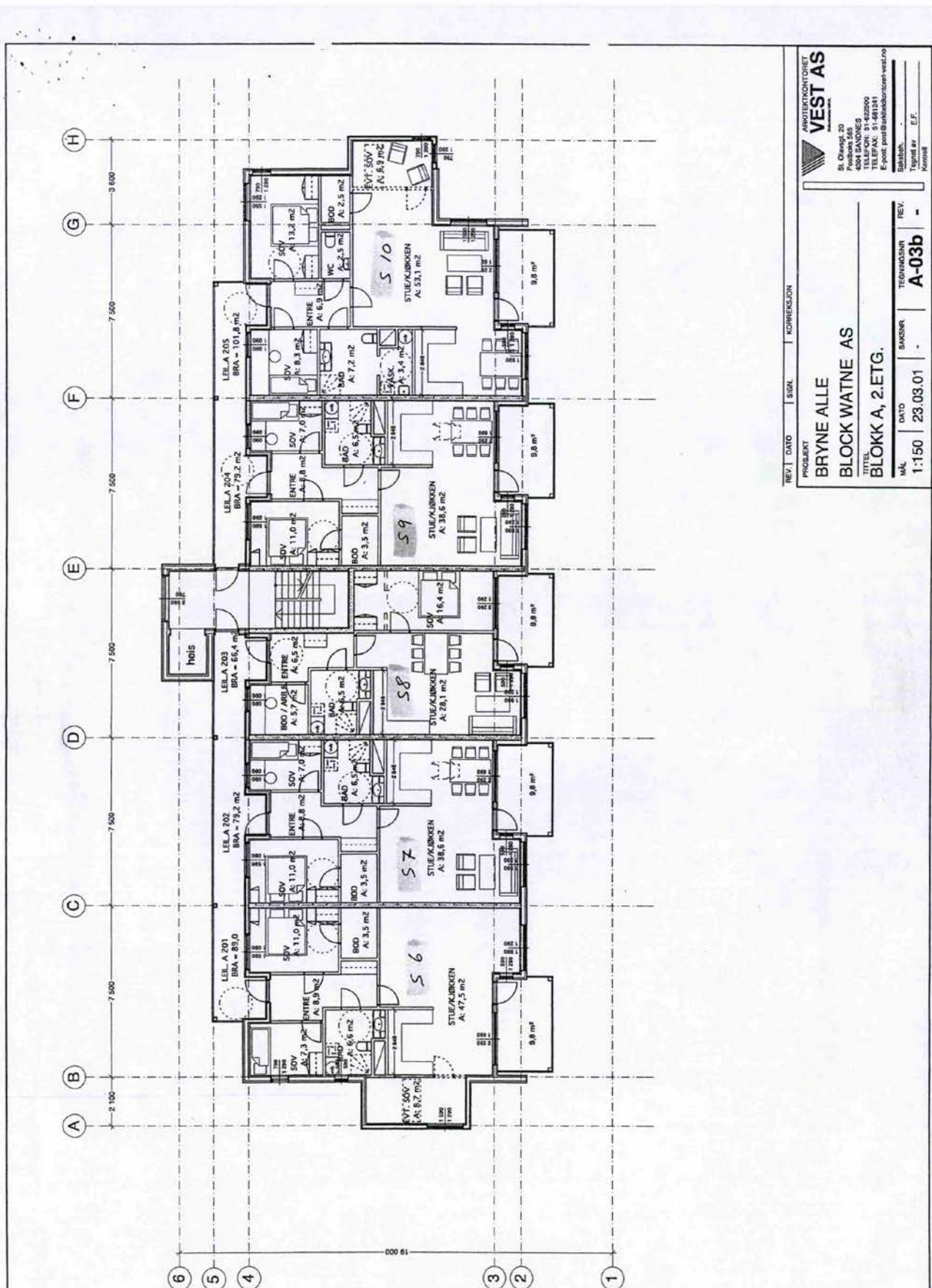
ARKITEKTKONTOR
VEST AS

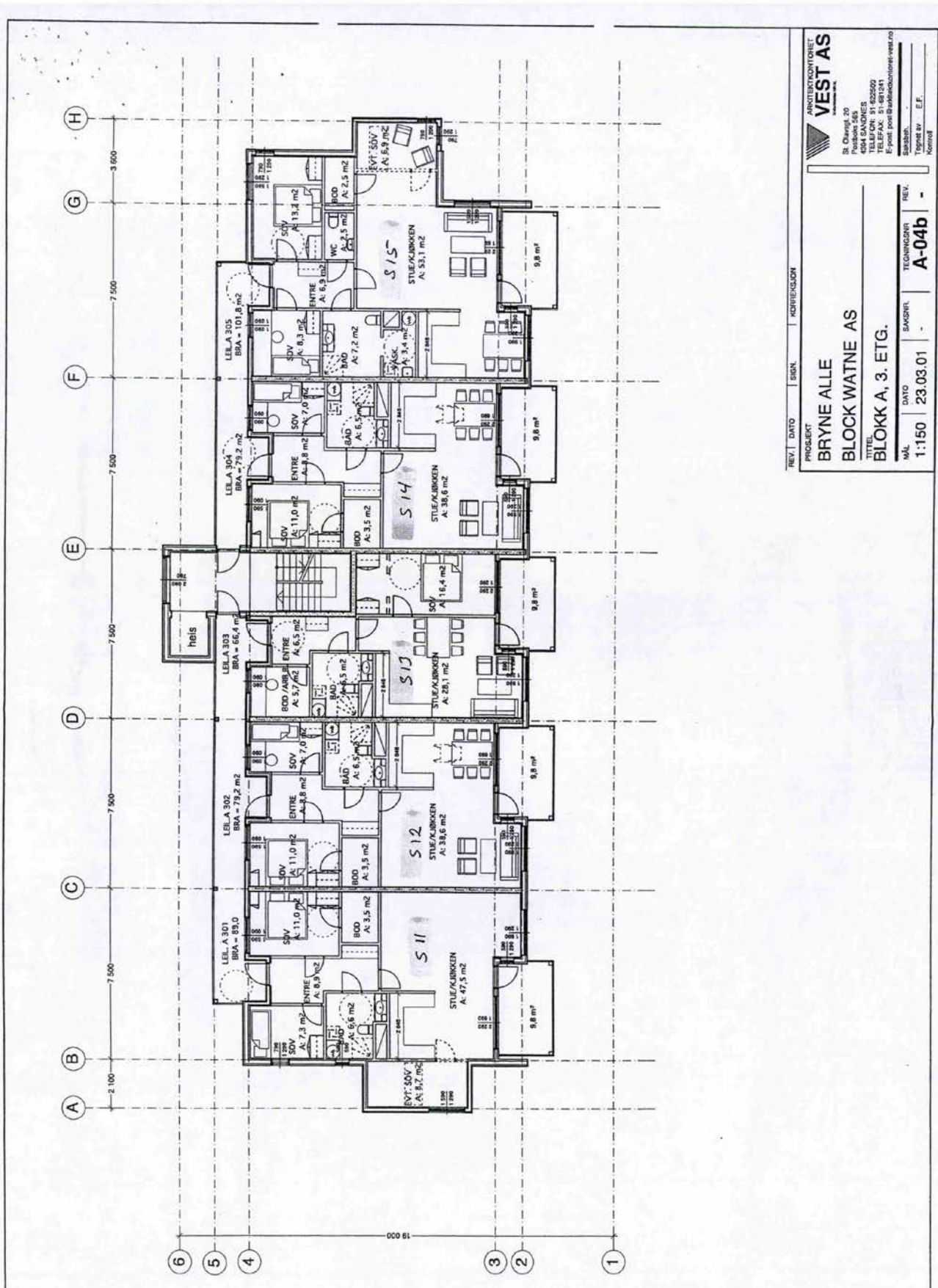
By: Oweigst. 30
Postboks 565
4801 SANDNES
TELEFON: 51 48 12 20
TELEFAX: 51 48 12 41
E-post: post@arkitektkontor-vest.no

PROSJEKT
**BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS**

TITTEL
BLOKK A, 1. ETG.

MÅL	1:150	DATE	23.03.01	SAGS NR.	TEKNOLOGI	REL.
					A-02b	

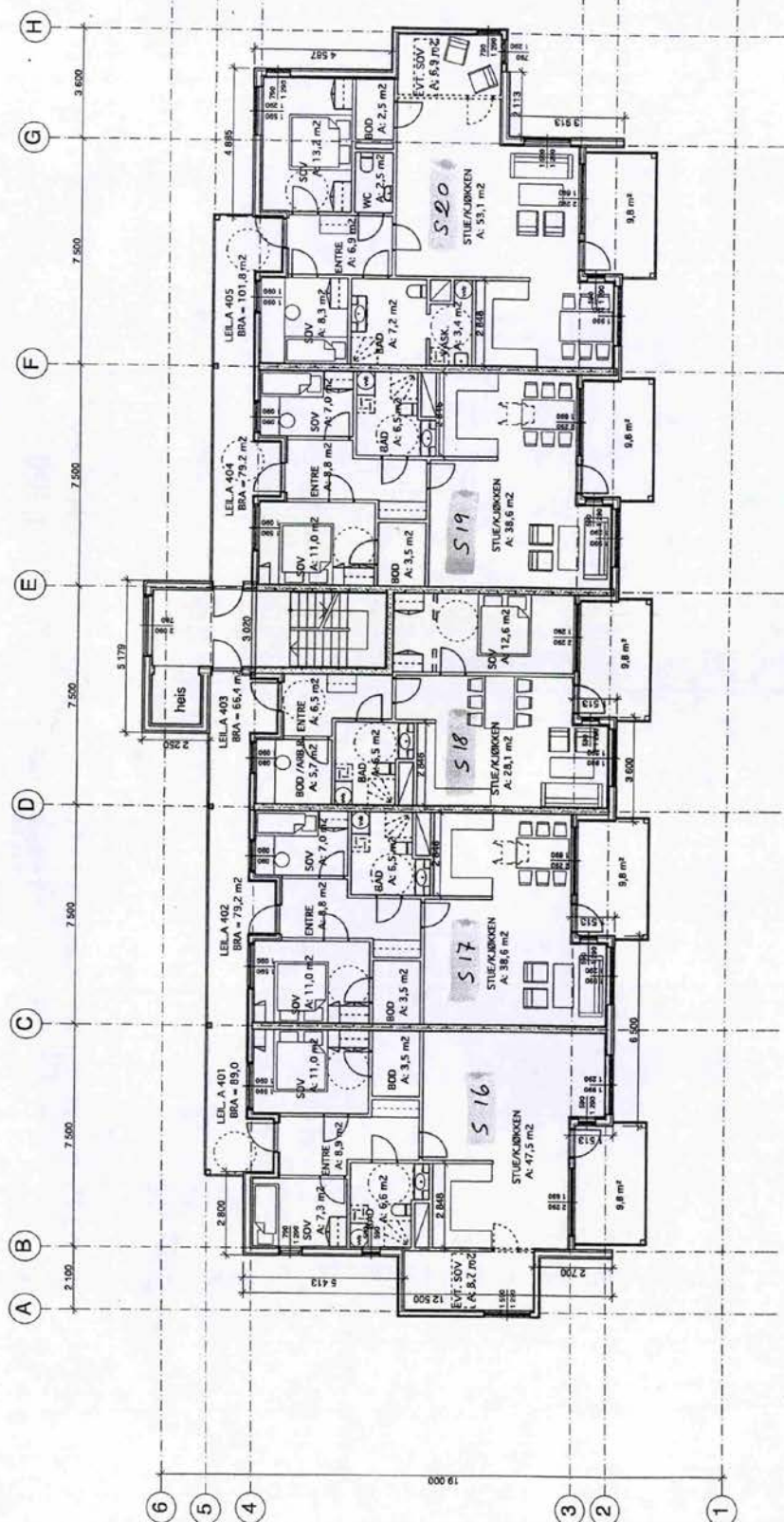




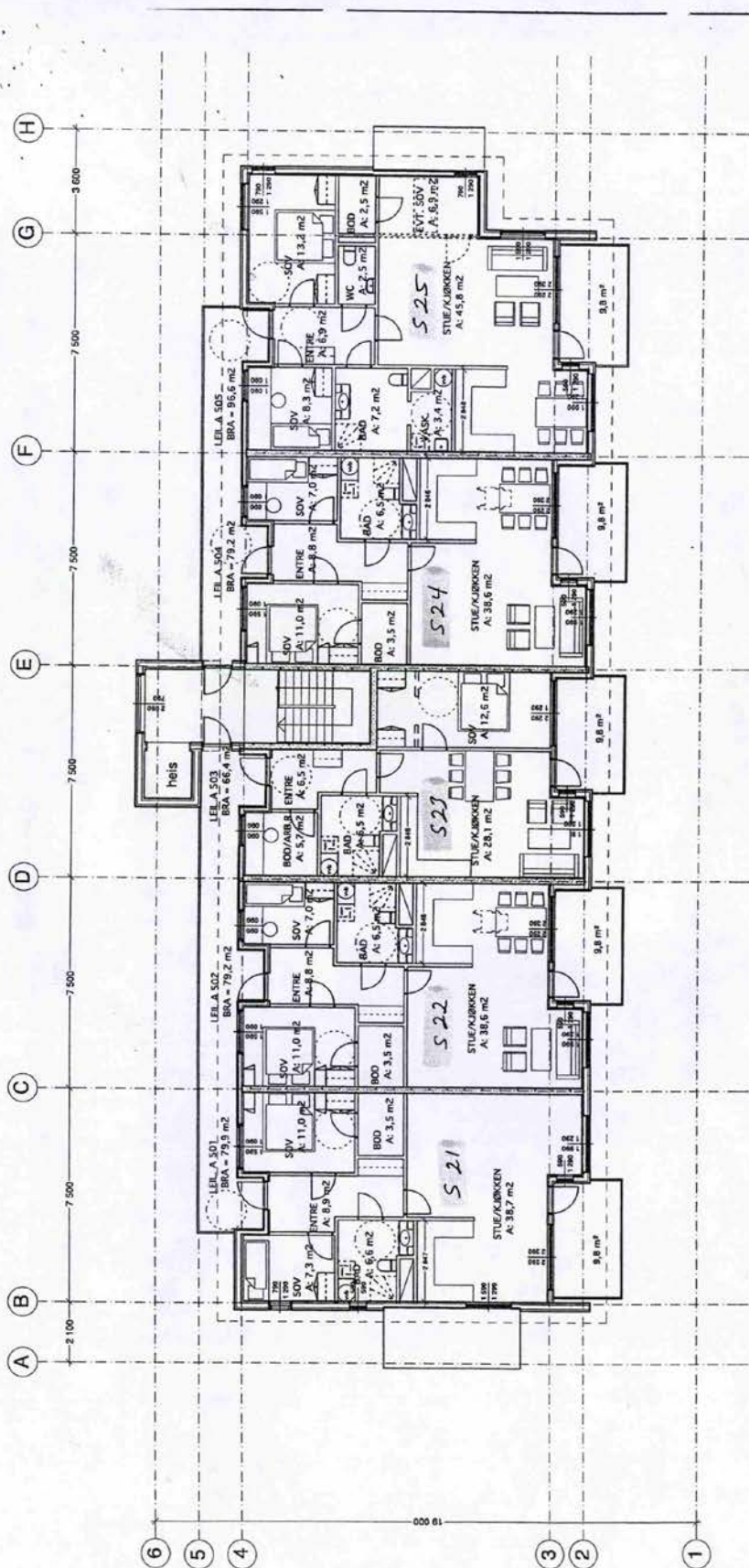
PROSJEKT
BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS
TITTEL
BLOKK A, 3. ETG.

REV. DATO SIGN. KONTROLLSOM
MÅL 1:150 DATO 23.03.01 SAMNR. TEGNINGSR. REV. A-04b

PROSJEKTANT
VEST AS
St. Olavsgt. 20
0404 Kongsberg
4364 SANDNES
TELEFON: 91 625202
TELEFAX: 91 681241
E-post: post@vestkontor.no
Signatur: E.F.
Kontroll: K

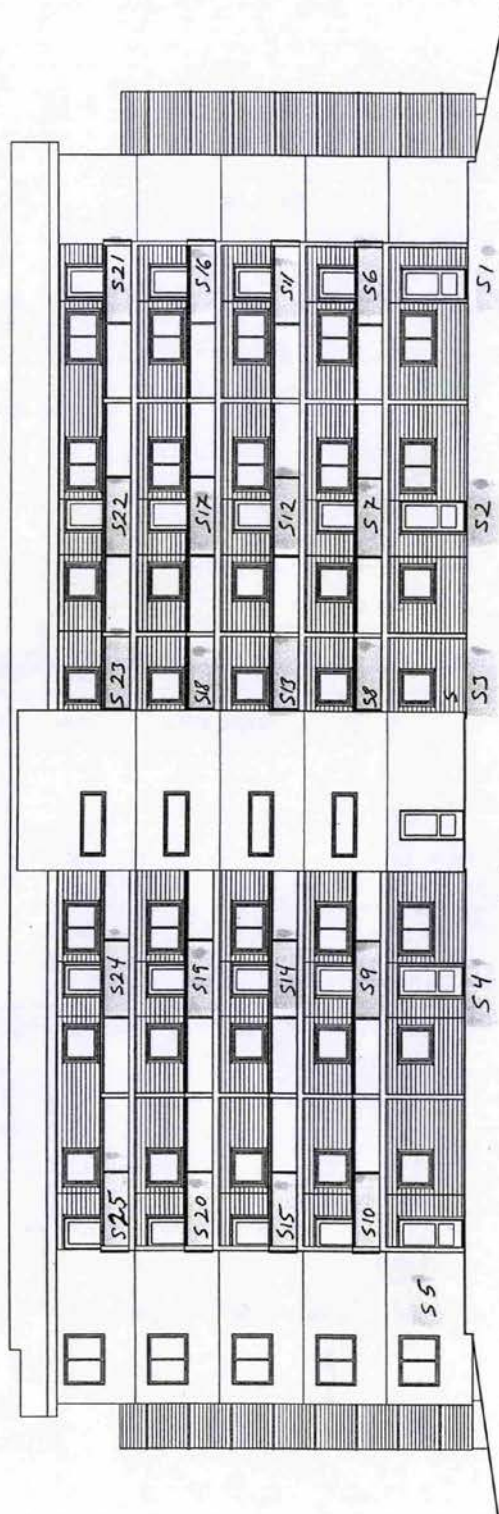


REV. 1	DATE	SIGN.	KORREKTUR
PROJEKT			
BRYNE ALLE			
BLOCK WATNE AS			
TITTEL			
BLOKK A, 4. ETG.			
MÅL	DATE	SAKSNER	TEKNISSØR
1:150	23.03.01	-	A-05b
			
ARKITEKTKONTOR VEST AS Skreddermønsterveg 1			
St. Davids, 20 4060 Sandnessjøen 4200 SANDNESSJØEN TELEFON: 81 62550 TELEFAX: 81 62551 E-post: post@arkitektkontor-vest.no Saksnr. _____ Tegnet av B. F. _____ Kontrollert av _____			

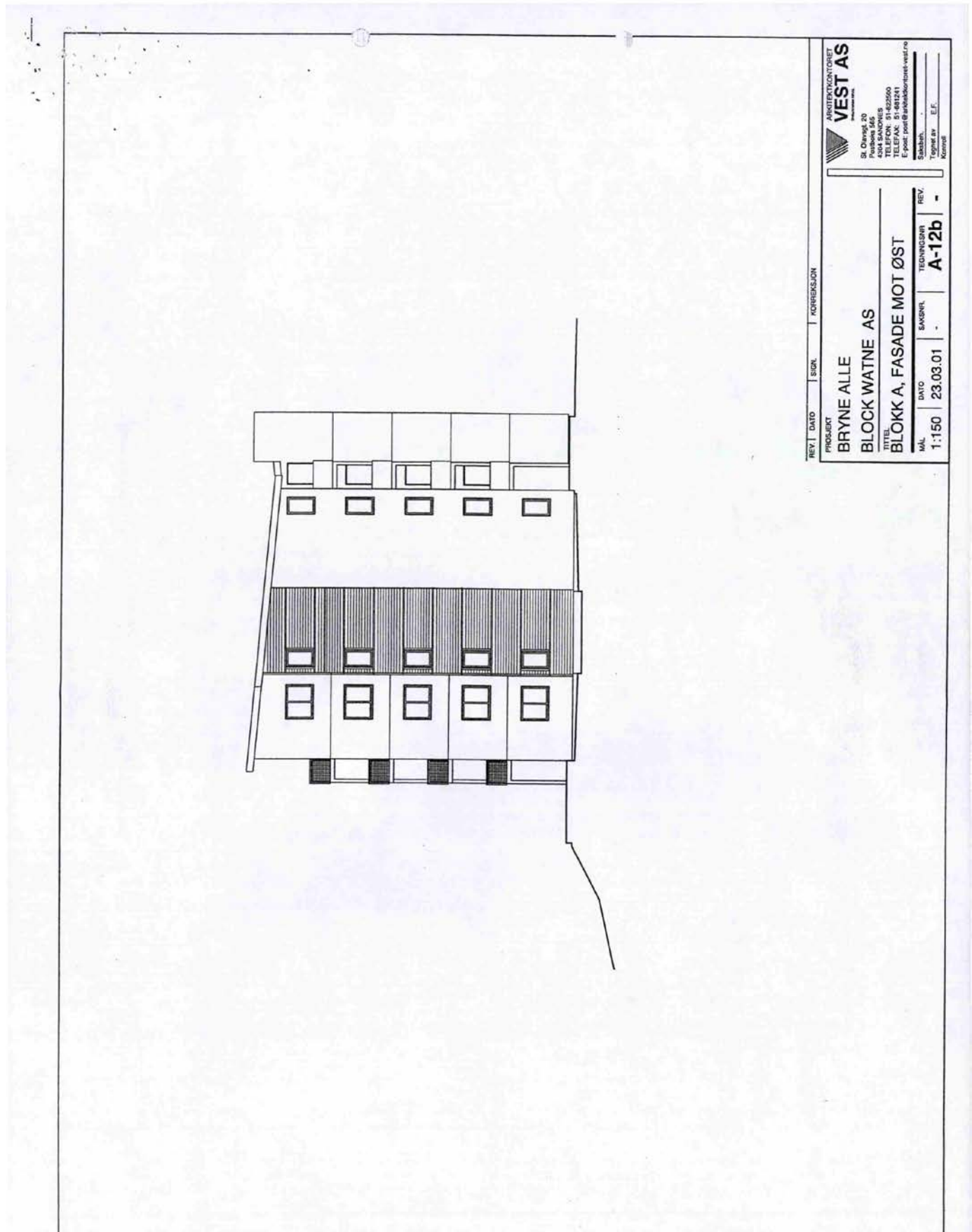


REV	DATE	SIGN	KORREKSJON
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOKK WATNE AS TITTEL BLOKK A, 5. ETG.			
MÅL	DATE	SAKSJØR	TEKNISSJØR
1:150	23.03.01		A-06b
REV	DATE	SIGN	KORREKSJON

ANSTATTETKONTOR
VEST AS
 St. Olavspl. 20
 Postboks 165
 0403 KANDØ
 TLF: 022 51 48 12 41
 E-post: post@anstattekontor-vest.no
 Sted: Sted
 Tegn: av
 E.F.
 Kontroll

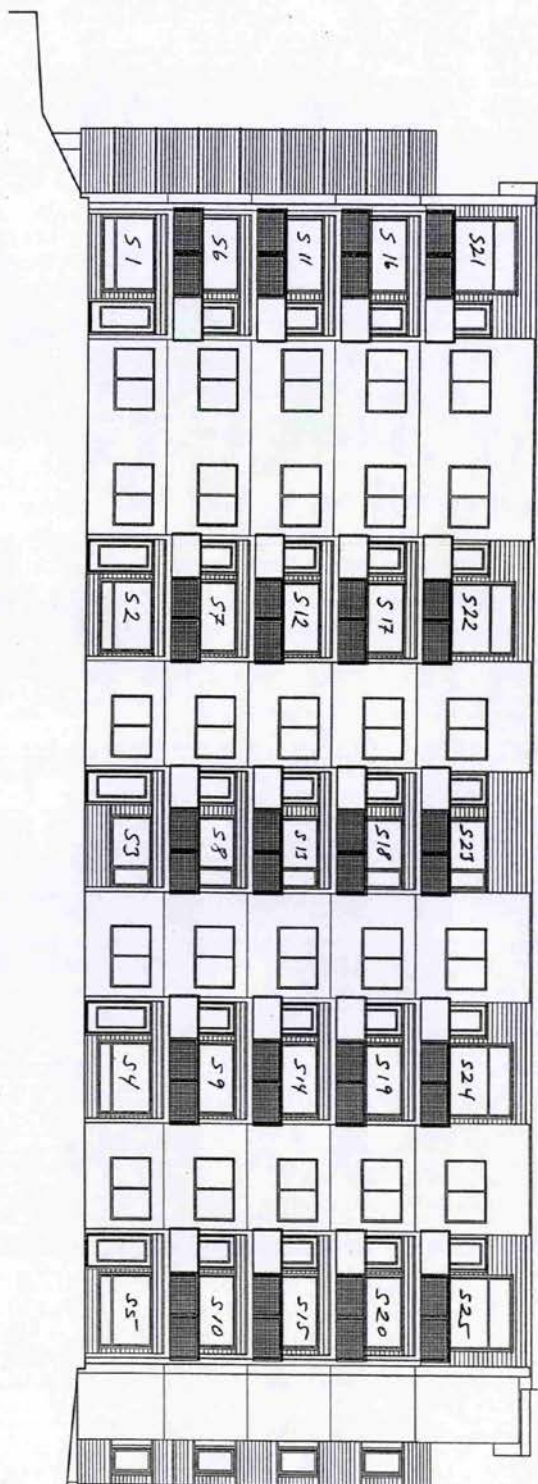


REV.	DATE	BORG	KORREKSJON
PROSJEKT			
BRYNE ALLE			
BLOKK WATNE AS			
TITTEL			
BLOKK A, FASADE MOT NORD			
MÅL	DATE	BAESSEL	TEGNINGSNR
1:150	23.03.01		
REV.			-
A-11b			

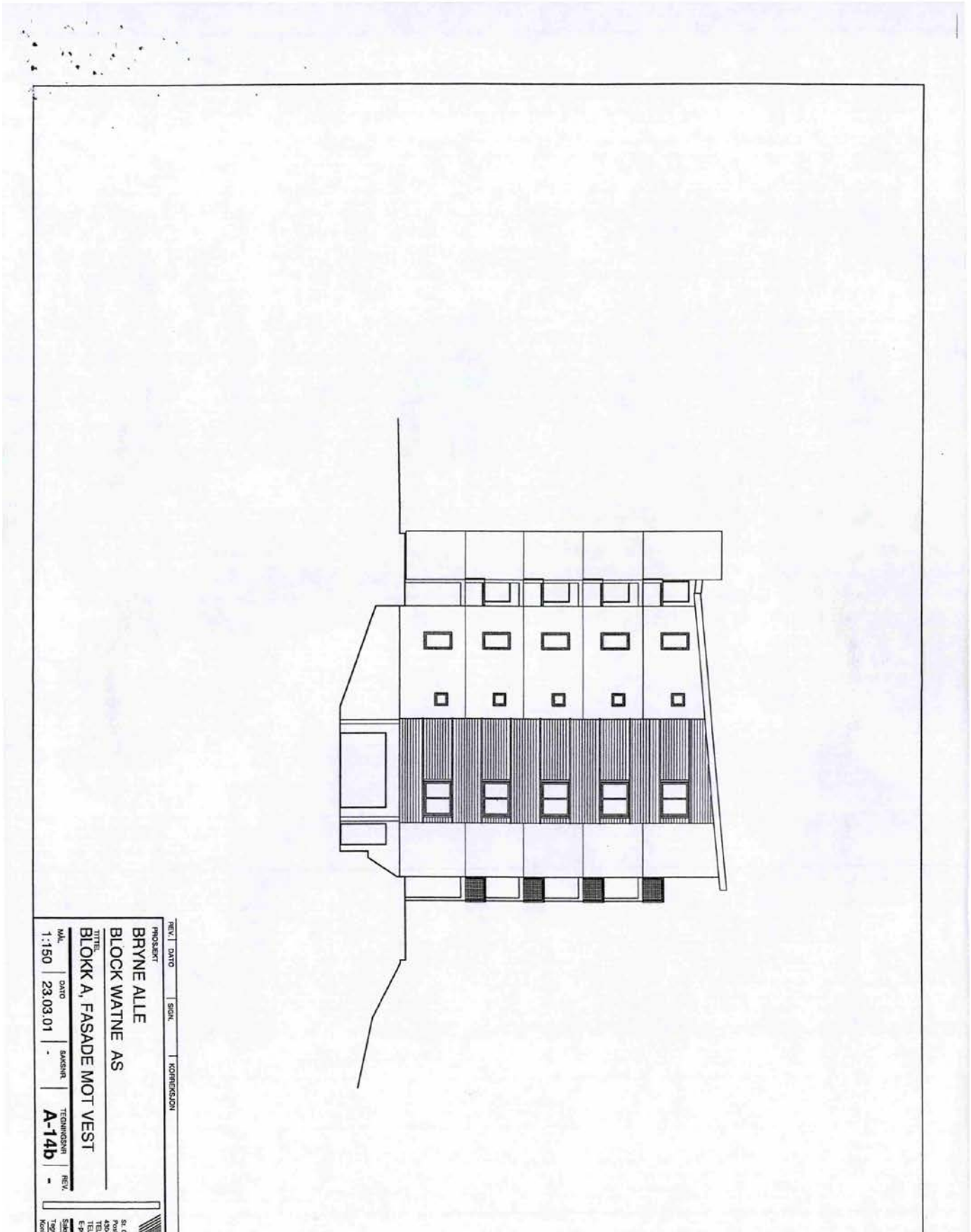


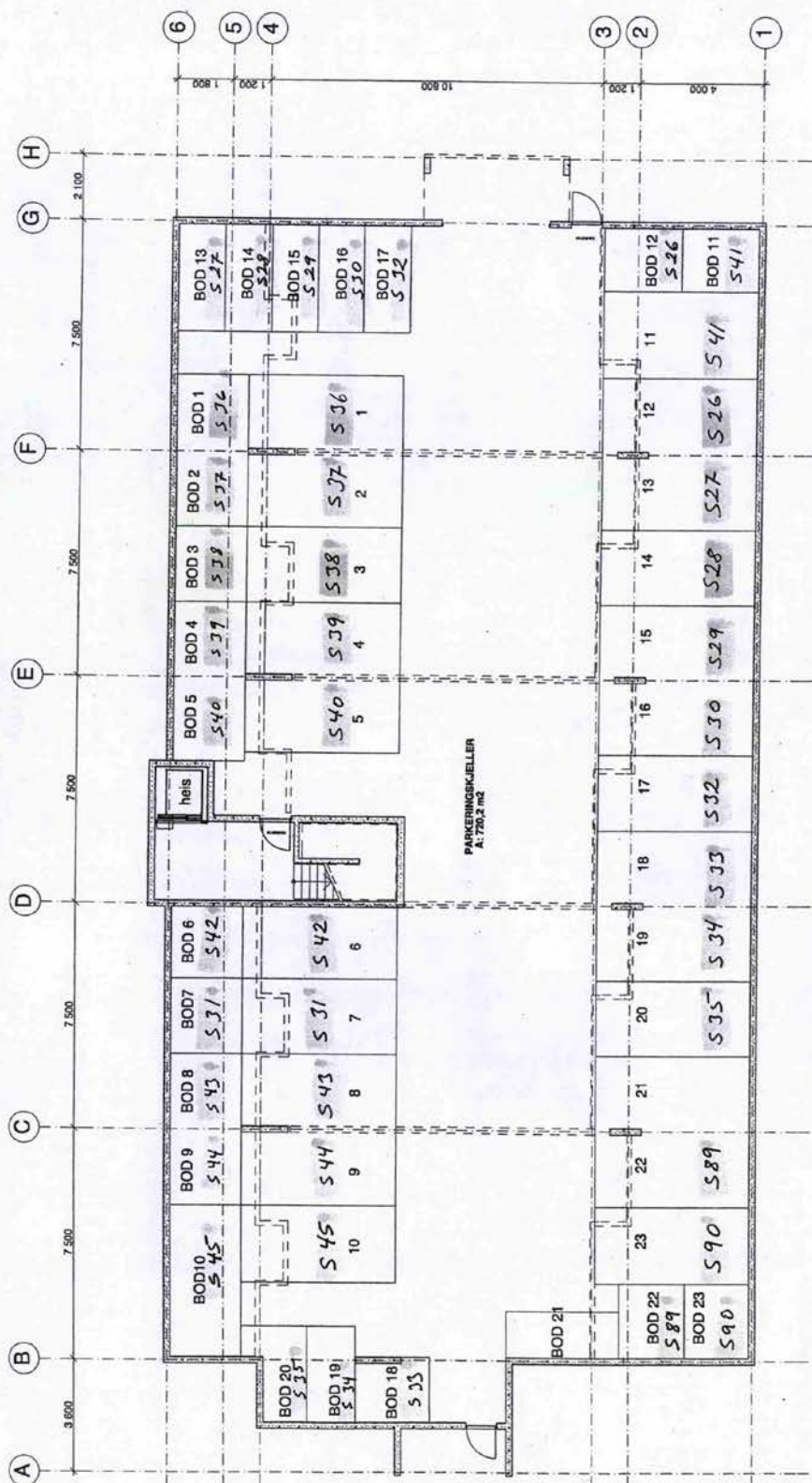
REV	DATE	SIGN	KORREKSJON
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS TITTEL BLOKK A, FASADE MOT ØST			
MÅL	1:150	DATE	23.03.01
SAKSBEH		TEKNISSER	A-12b
REV.			

ARKITEKTKONTORET VEST AS Arkitektkontor	
St. Olavsgt. 20	0410 Oslo
Postboks 565	0404 Oslo
TELEFON: 01-422500	
E-post: post@arkitektkontor-vest.no	
Signatur	
Tegnet av	E.F.
Kontroll	

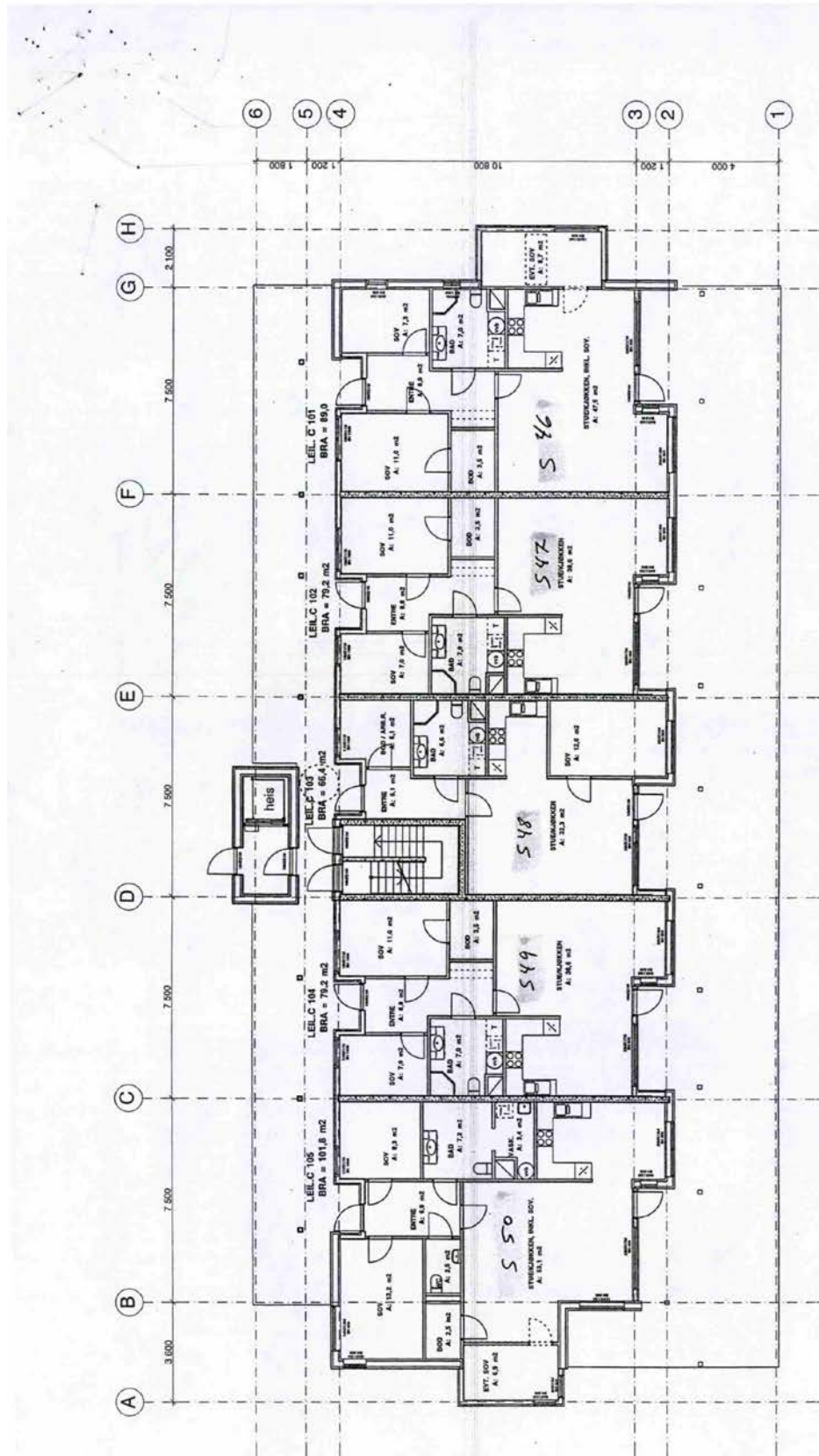


NAV	DATE	SIGN	KONTROLLID
PROJEKT			
BRYNE ALLE			
BLOCK WATNE AS			
TITTEL			
BLOKK A, FASADE MOT SØR			
MÅL	DATE	SAKSSEL	TEKENDNING
1:150	23.03.01	-	A-13b
			REV.
			-

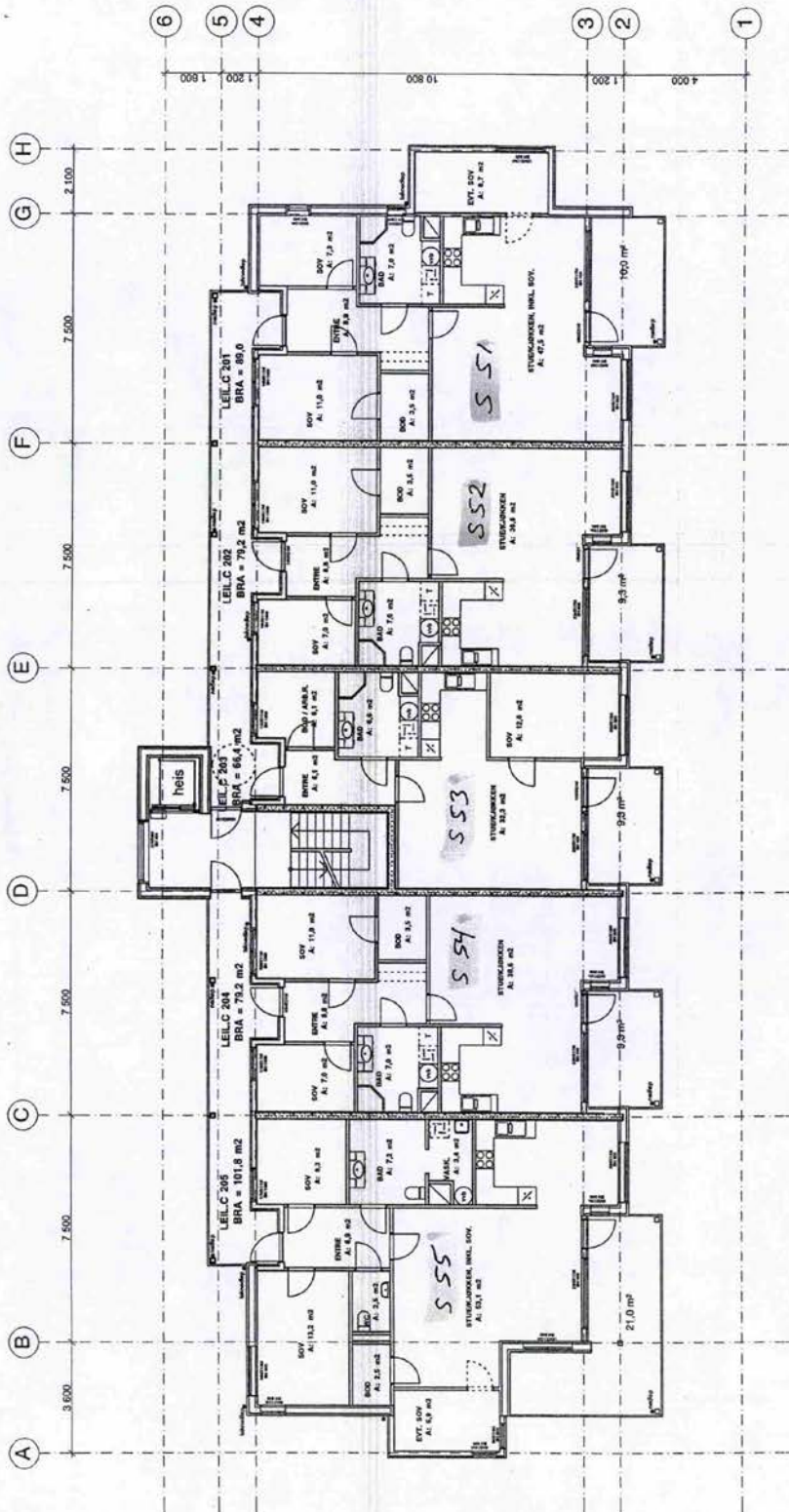




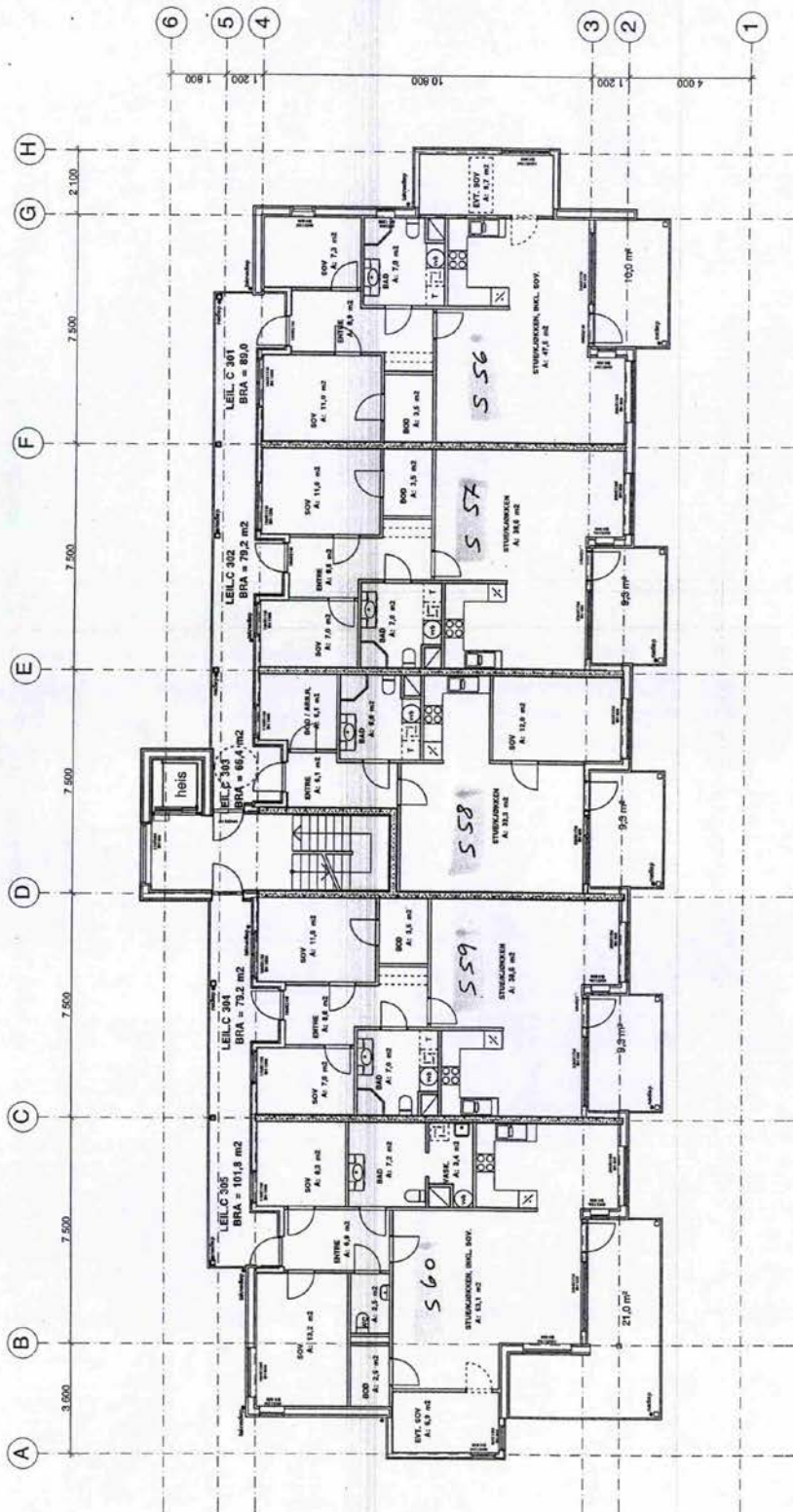
REV.	DATE	SIGN.	KONTROLLIEREN
PROJEKT			
Bryne Allé			
Block Watne			
TITEL			
Plan U. etg. Blokk B			
MÅL	DATE	SIGNAL	REV.
1:100	03.01.02		-
TEKNISSER		B-001	



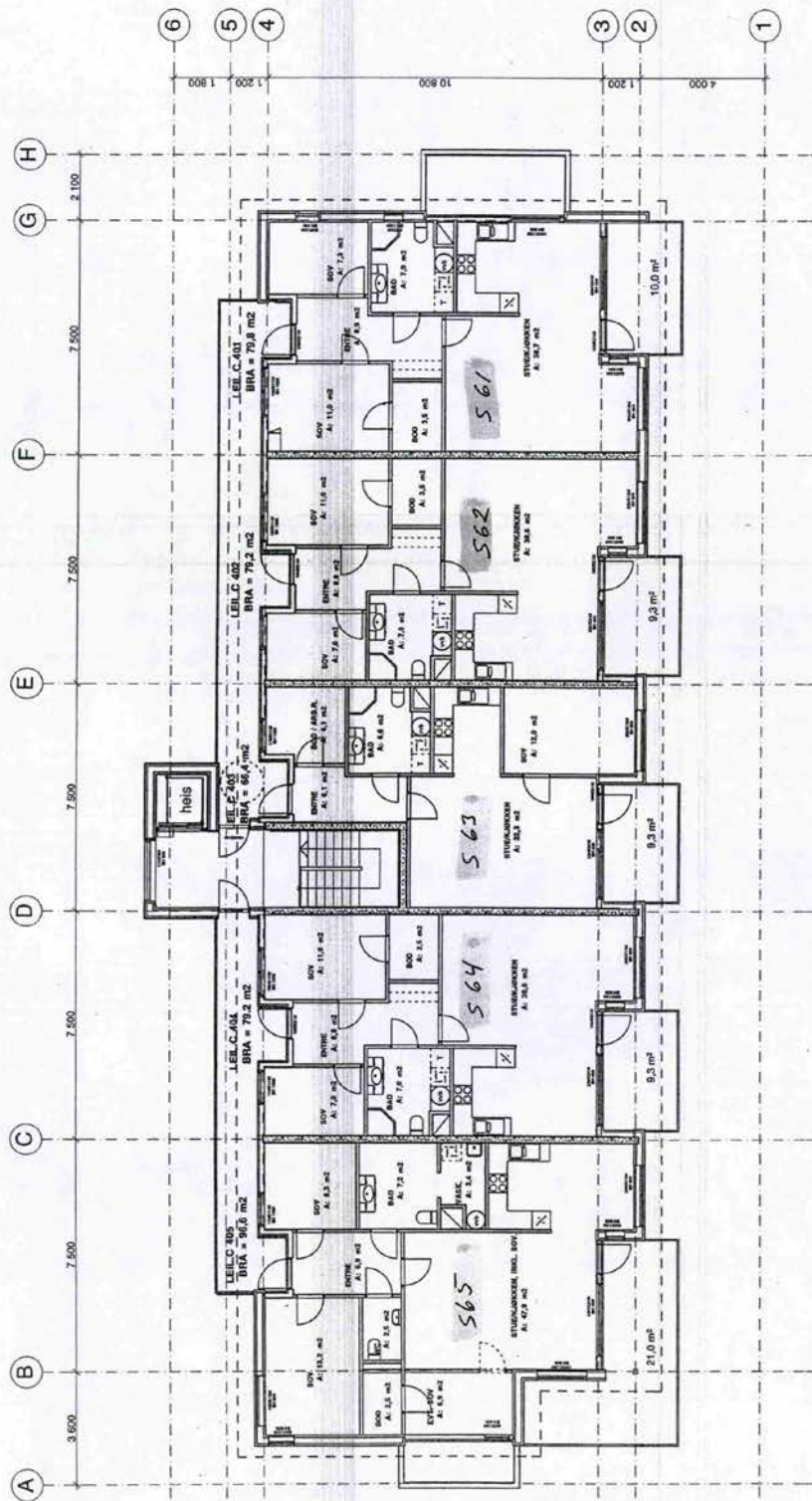
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOK K WATNE AS		ARKITEKTFORET VEST A-S St. Olavsvegt 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-625500 E-post: post@arkitektforet-vest.no	
TITTEL Blokk C, 1. etg.		Saksbehandler: Eli Fougill Tegnet av: - Kontroll: -	
MÅL 1:150	DATO 15.02.02	TEGNSNR. C-01	REV. -



PROSJEKT BRYNE ALLE BLOK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A.S Arkitektkontor AS St. Olavsgt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 E-post: post@arkitektkontor-vest.no	
TITTEL Blokk C, 2. etg.		Skiebeh. Eli Fouglø Tegnet av _____ Kontroll _____	
MÅL 1:150	DATE 15.02.02	SAKSNR. -	TEGNINGSNR C-02
		REV. -	



PROSJEKT BRYNE ALLE BLOKK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A.S Arkitektkontoret Vest AS St. Olavsvegt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-822500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
TITTEL Blokk C, 3. etg.		Saksbehandler: Eiv Fougeli Tegnet av: _____ Kontroll: _____	
MÅL 1:150	DATE 15.02.02	SAKSNR. -	TEGNINGSNR. C-03
		REV. -	



PROSJEKT
BRYNE ALLE
BLOCK WATNE AS

TITTEL
Blokk C, 4. etg.

MÅL
1:150

DATE
15.02.02

SAKSNR.
-

TEGNINGSNR.
C-04

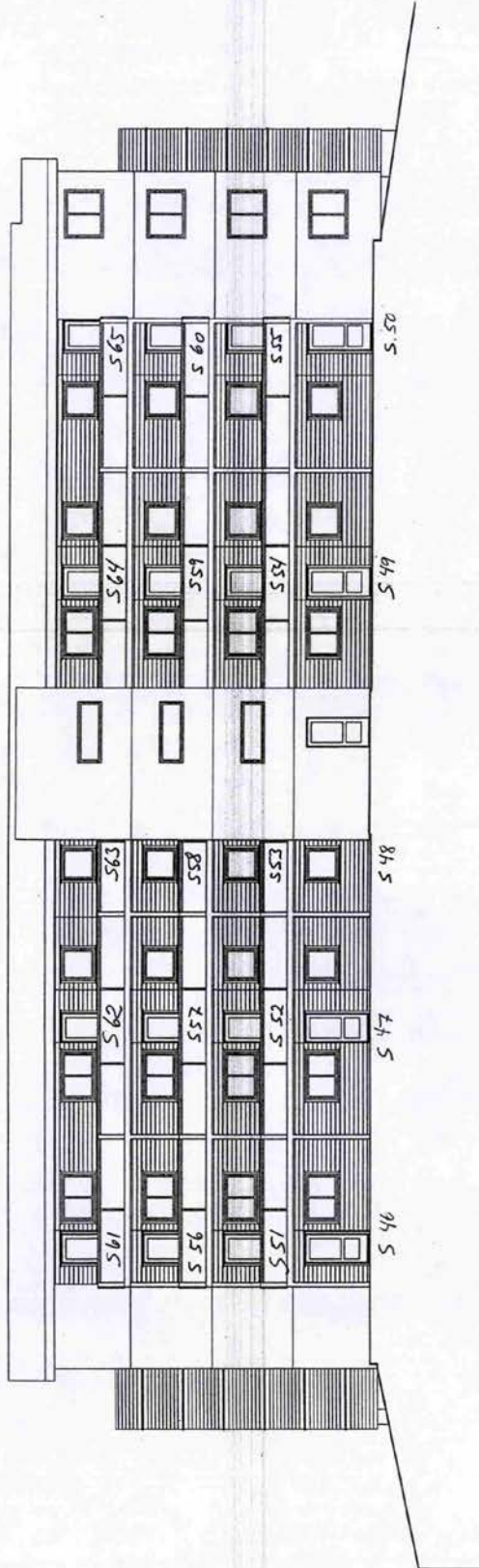
REV.
-

ARKITEKTKONTORET
VEST A'S
St. Olavsvei 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-622500
E-post: post@arkitektkontoret-vest.no

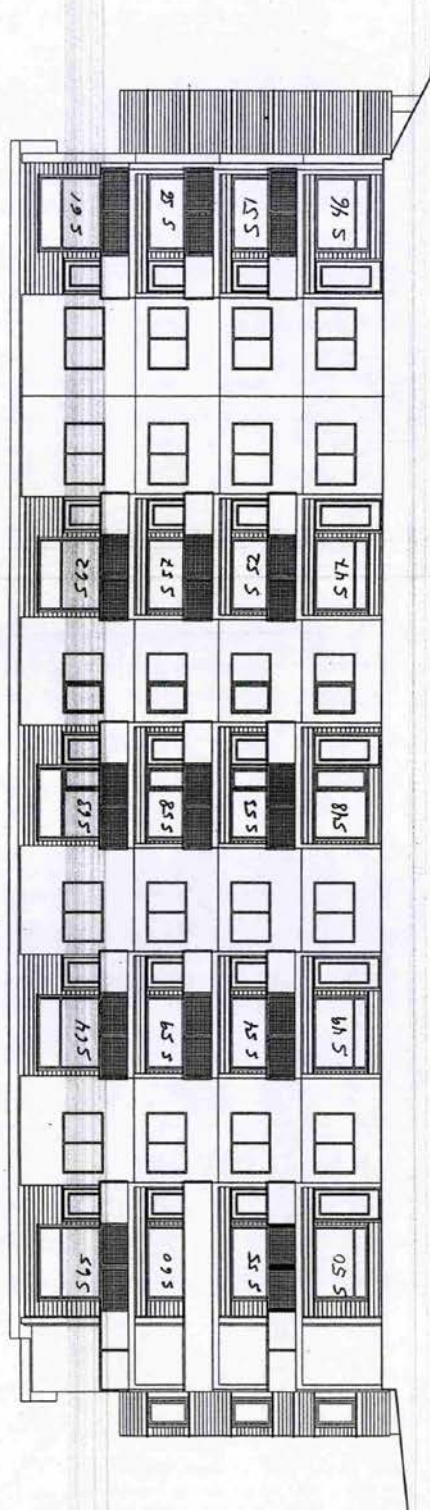
Saksbeh.
Eiv Fougill

Tegnet av
-

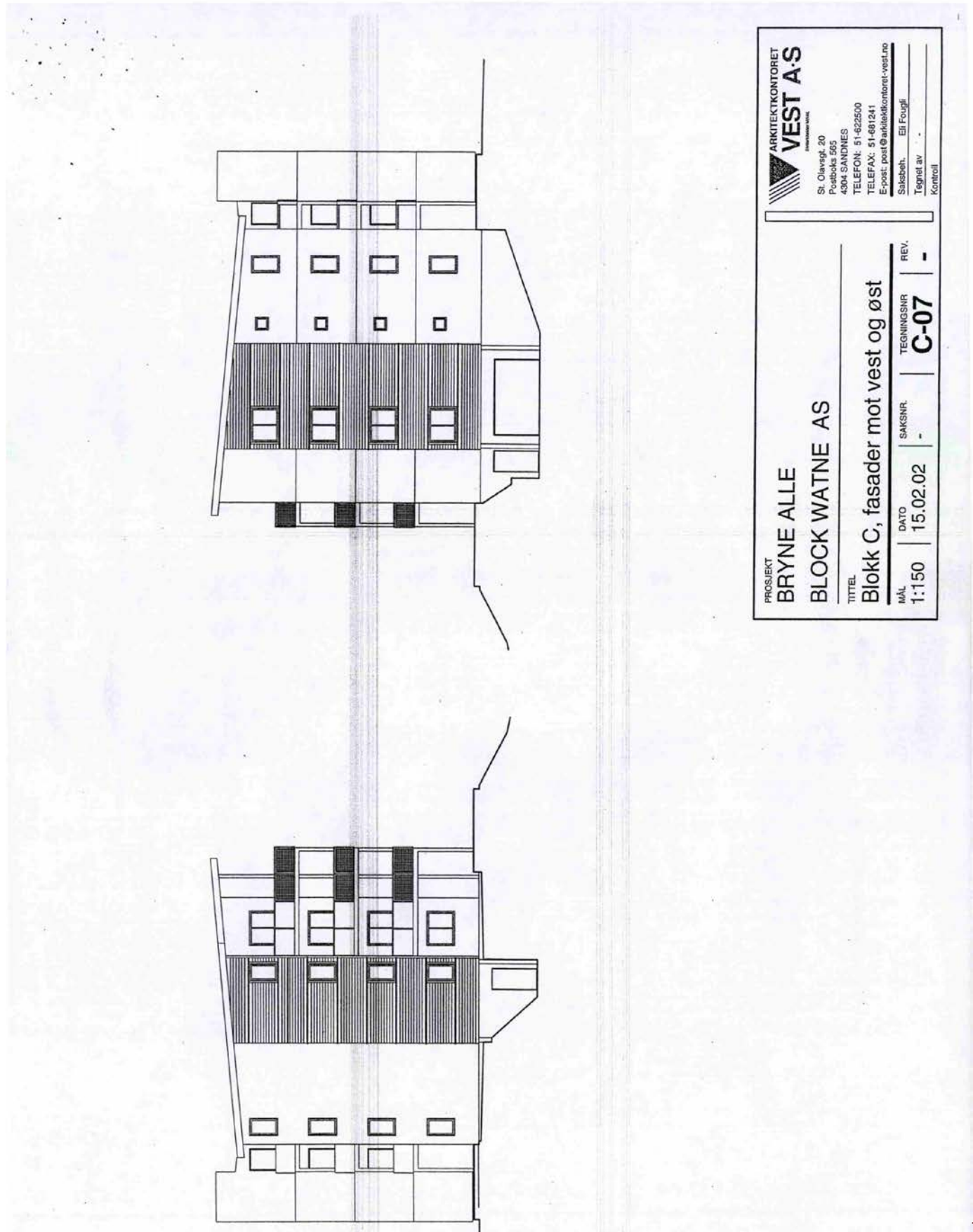
Kontroll
-

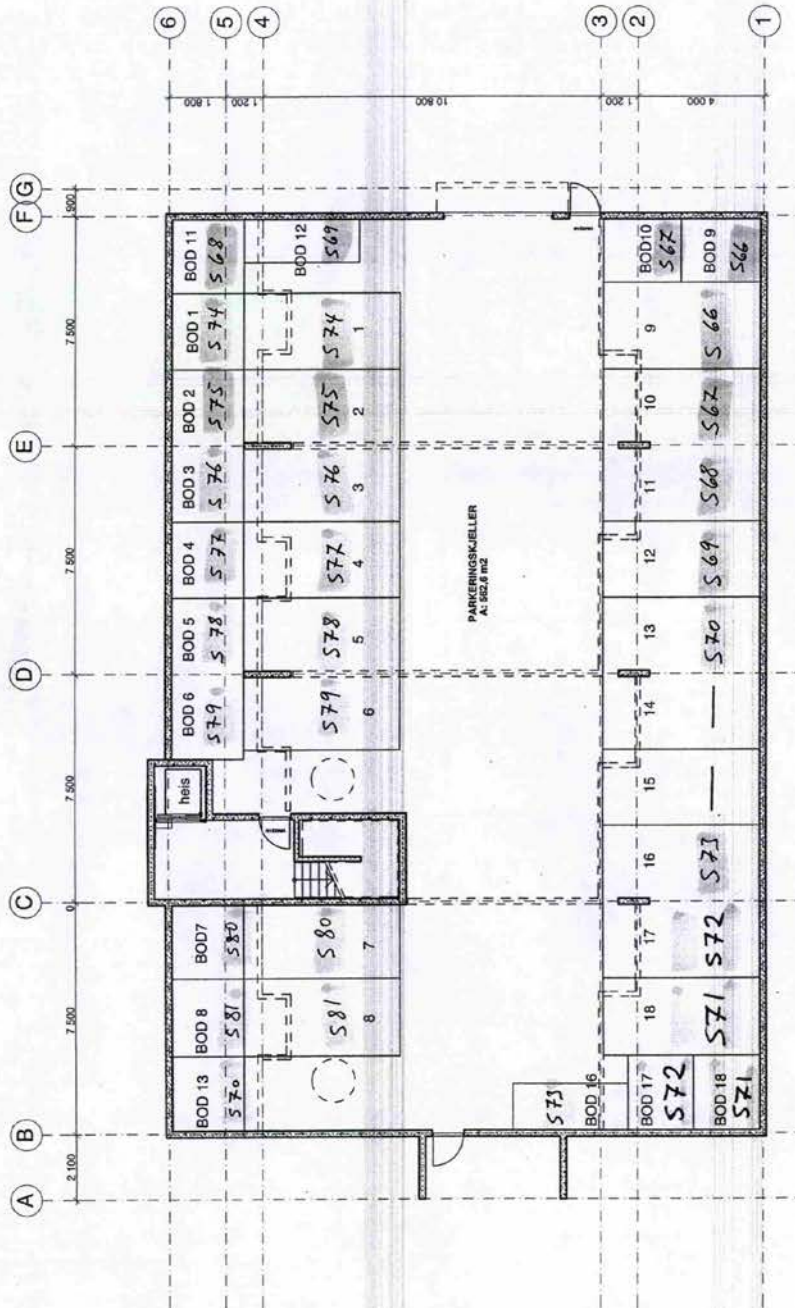


PROSJEKT BRYNE ALLE BLOKK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A.S Arkitektkontoret Vest AS St. Olavsvegt. 20 Postboks 505 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
TITTEL Blokk C, fasade mot nord		Sakbeh. Eil Fougli Tegnet av - Kontroll -	
MÅL 1:150	DATO 15.02.02	SAKSNR. -	TEGNINGSNR C-05
		REV.	REV. -

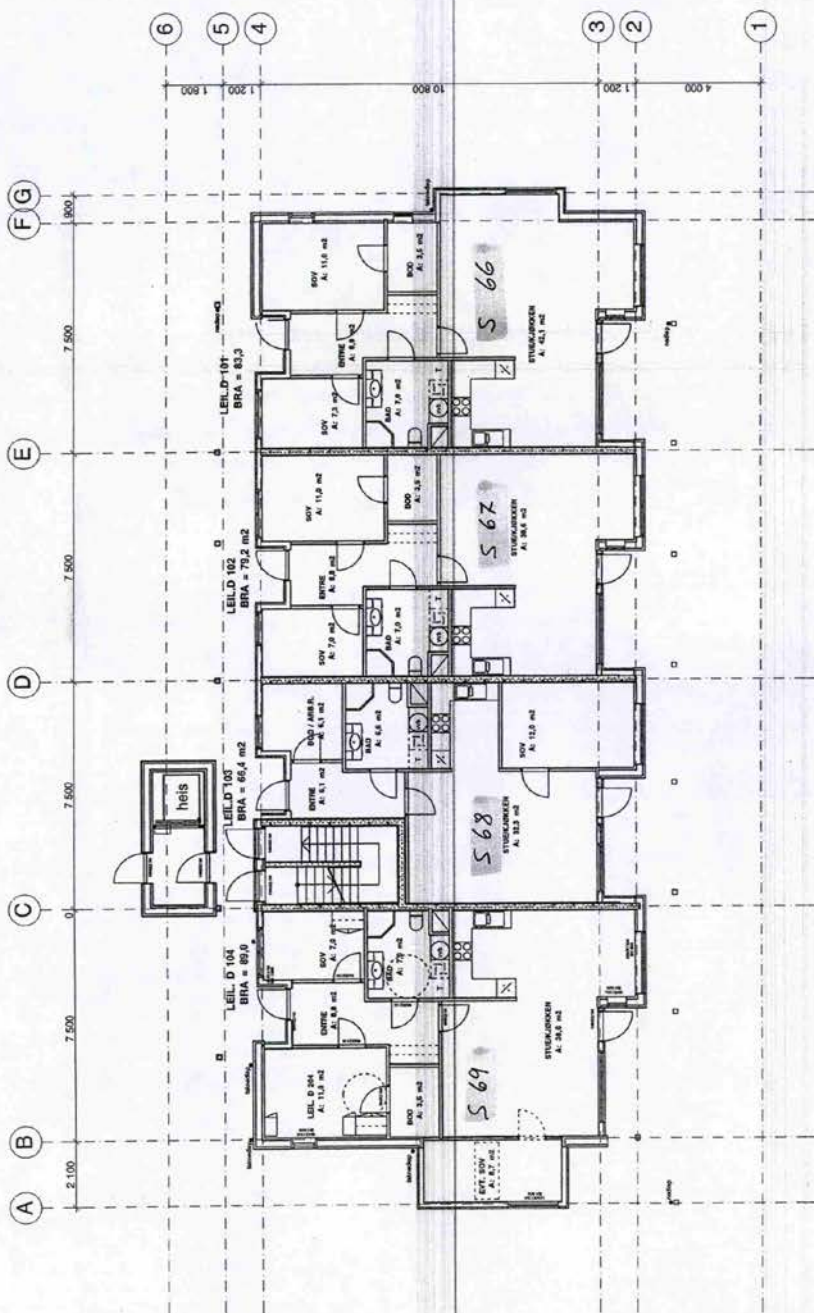


PROSJEKT BRYNE ALLE		ARKITEKTKONTORET VEST A.S St. Olavsvegt. 20 Postboks 505 4304 SANDNES TELEFON: 51-022500 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
BLOCK WATNE AS		Saksbeh. <u>Eli Fougli</u>	
TITTEL Blokk C, fasade mot sør		Tegnet av <u>-</u>	
MÅL 1:150	SAKSNR. -	TEGNINGSNR. C-06	REV. -
DATO 15.02.02		Kontroll	

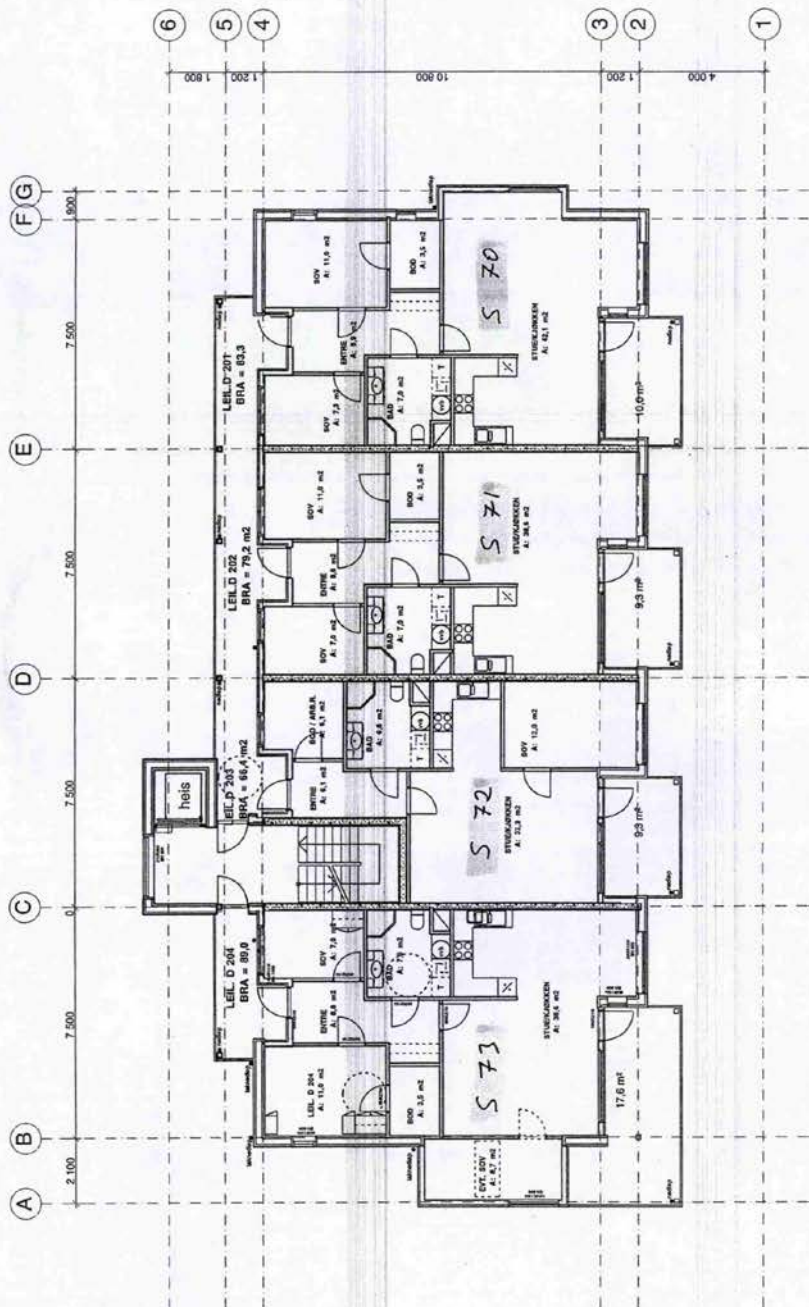




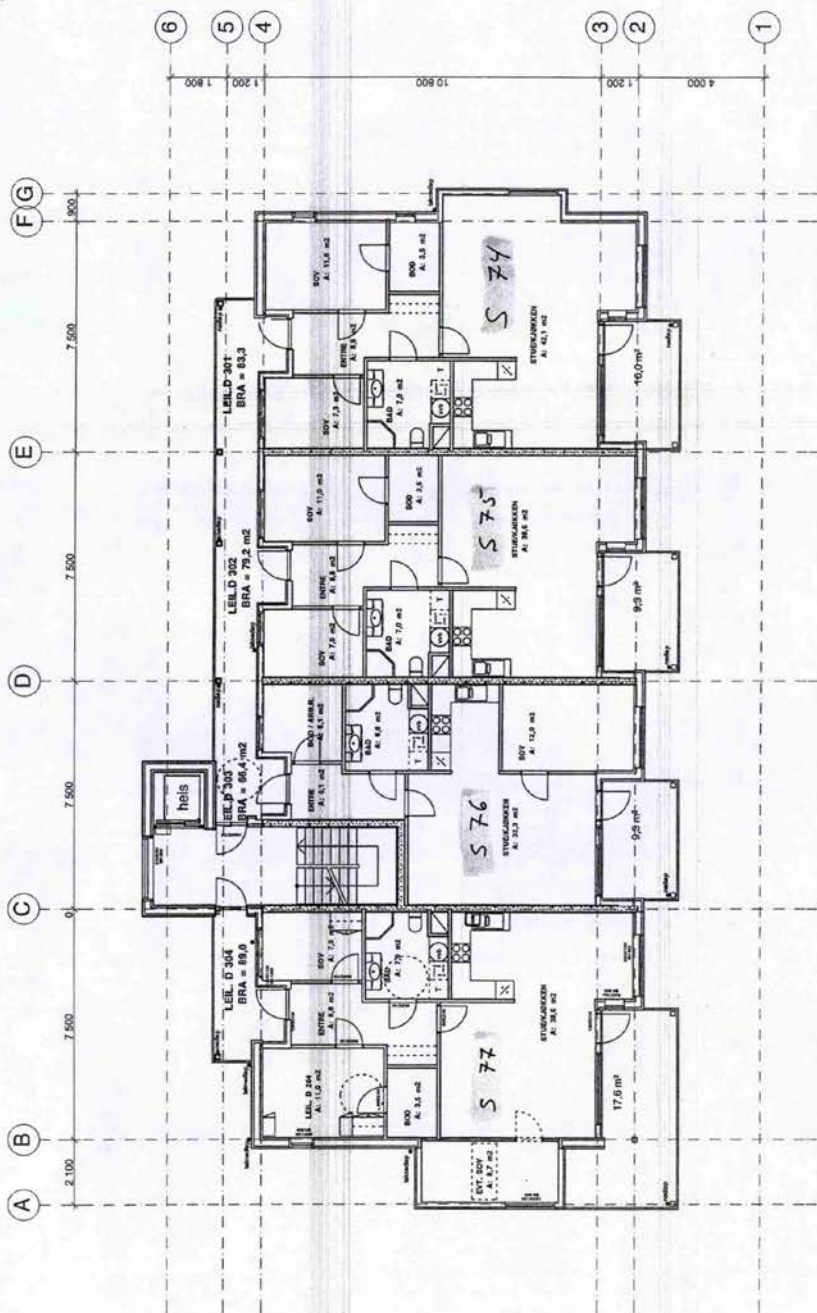
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A-S Arkitektkontoret St. Olavsgt. 20 Postboks 585 4304 SANDNES TELEFON: 51-022500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
TITTEL Blokk D, U. etg.		Saksbeh. Eli Fougli Tegnet av Kontroll	
MÅL 1:150	DATO 15.02.02	TEGNINGSNR D-00	REV. -



PROSJEKT BRYNE ALLE BLOKK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A'S Bygghelse AS St. Olavsgt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no Saksbeh. Eli Fougli Tegnet av - Kontroll -	
TITTEL Blokk D, 1. etg.		REVISJON MÅL 1:150 DATO 15.02.02 SAKSNR. - TEGNINGSNR. D-01 REV. -	



PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A.S. Arkitektkontoret Vest AS St. Olavsvegt. 20 Postboks 505 4004 SANDNES TELEFON: 51-622500 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
TITTEL Blokk D, 2. etg.		Saksvetn. Ei Fougli Tegnet av Kontroll	
MÅL 1:150	DATO 15.02.02	TEGningsnr D-02	REV. -



PROSJEKT
BRYNE ALLE
BLOKK WATNE AS

TITTEL
Blokk D, 3. etg.

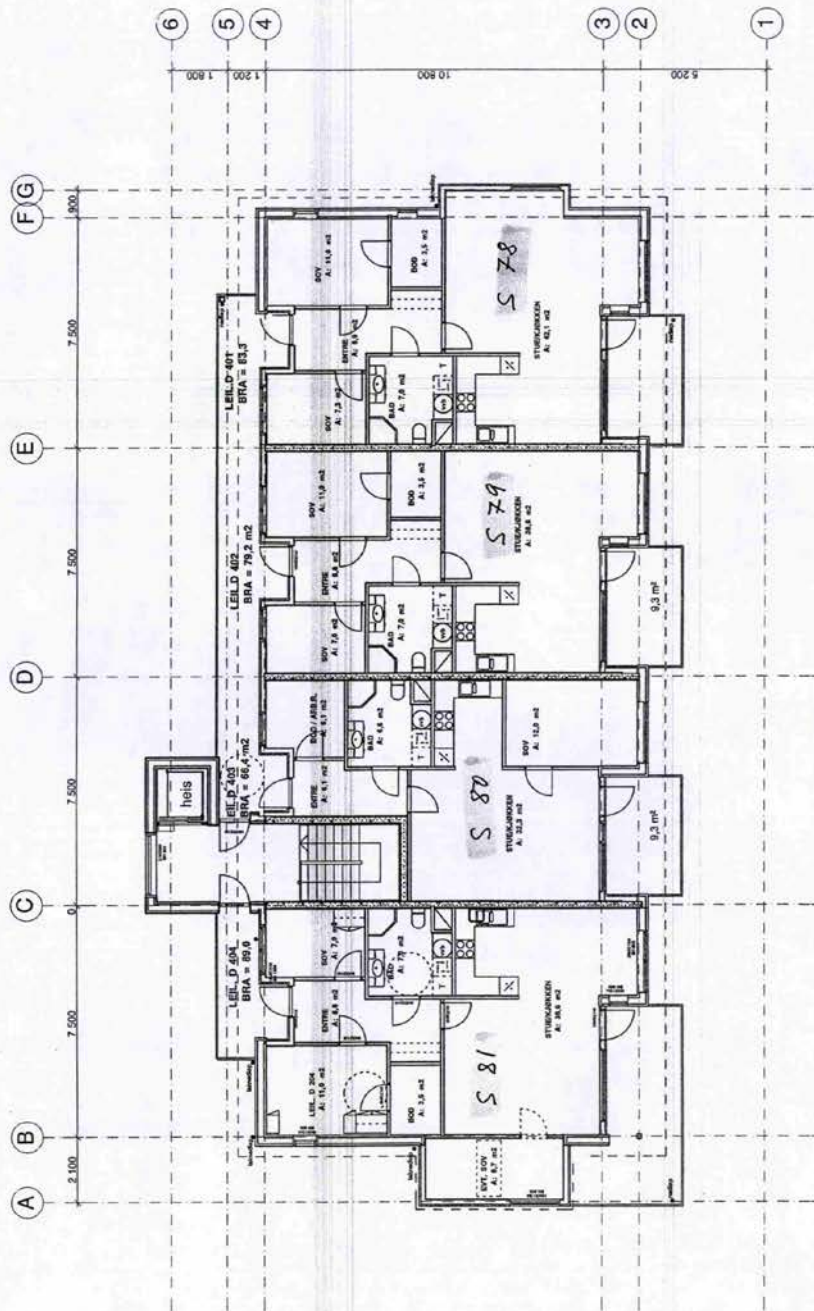
MÅL
1:150

DATO
15.02.02

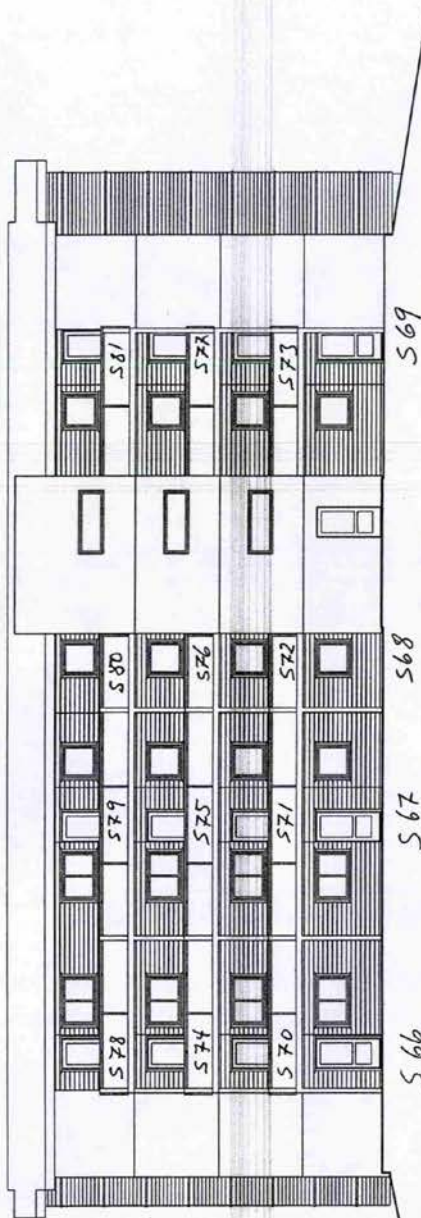
TEGNINGSNR
D-03

REVISJON
-

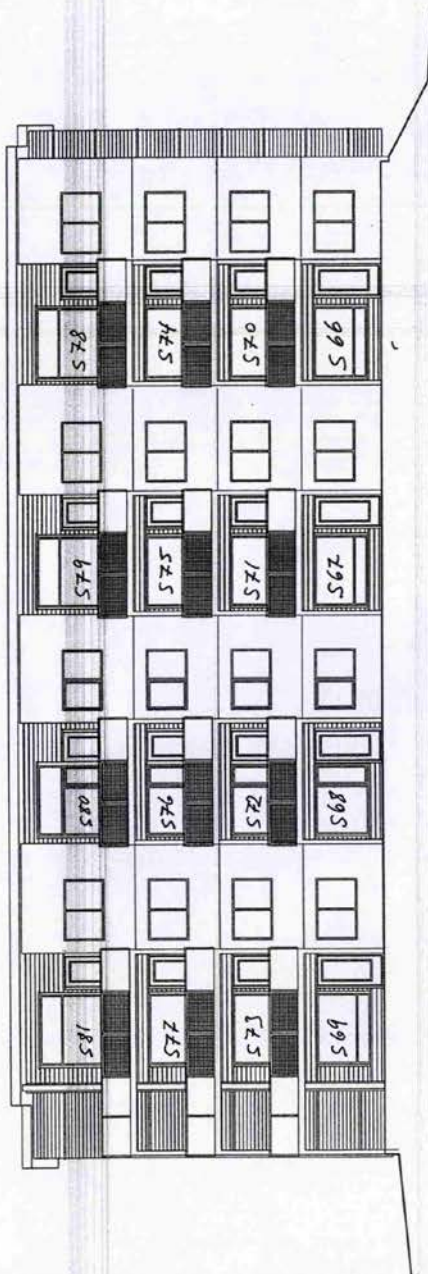
ARKITEKTKONTORET
VEST A/S
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-622500
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkitektkontoret-vest.no
Saksbeh.: Eli Fougli
Tegnet av: -
Kontroll: -



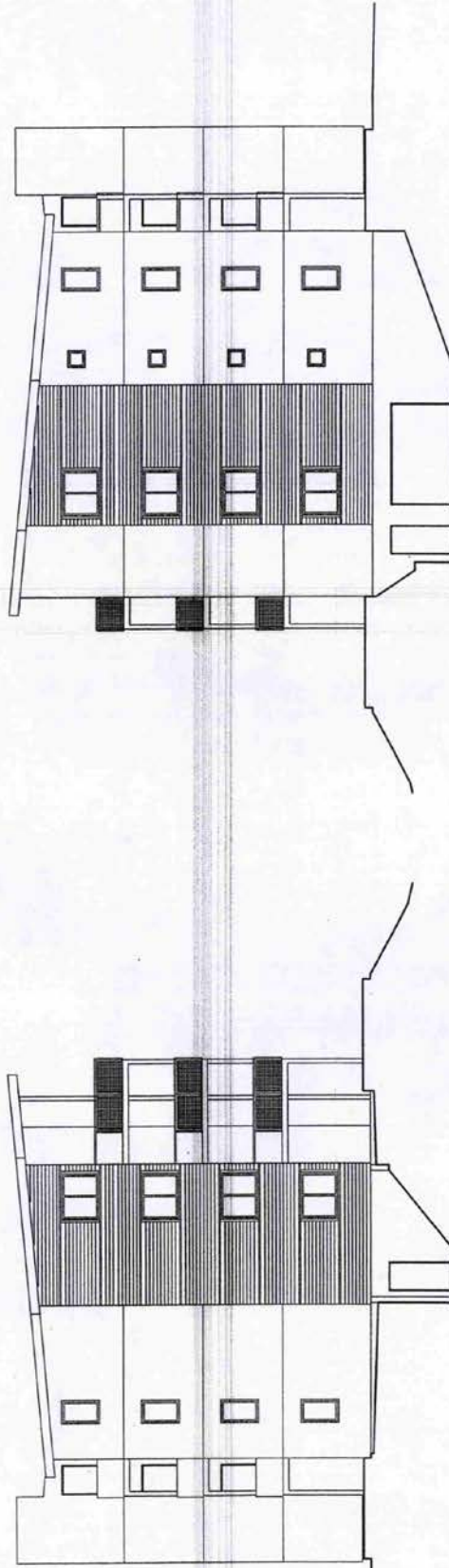
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A-S Arkitektkontoret SL Olavsgt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no Saksbehandler: Eli Fougl Tegnet av: - Kontroll: -	
TITTEL Blokk D, 4. etg.		REVISJON MAJ 1:150 DATO 15.02.02 TEGNINGSNR D-04 SAKSNR - REV. -	



PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A-S Arkitektkontoret AS St. Olavsvegt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
TITTEL Blokk D, fasade mot nord		Saksbeh. Eil Fougli Tegnet av _____ Kontroll _____	
MÅL	1:150	SAKS NR.	-
DATO	15.02.02	TEGNINGS NR.	D-05
REV.	-		

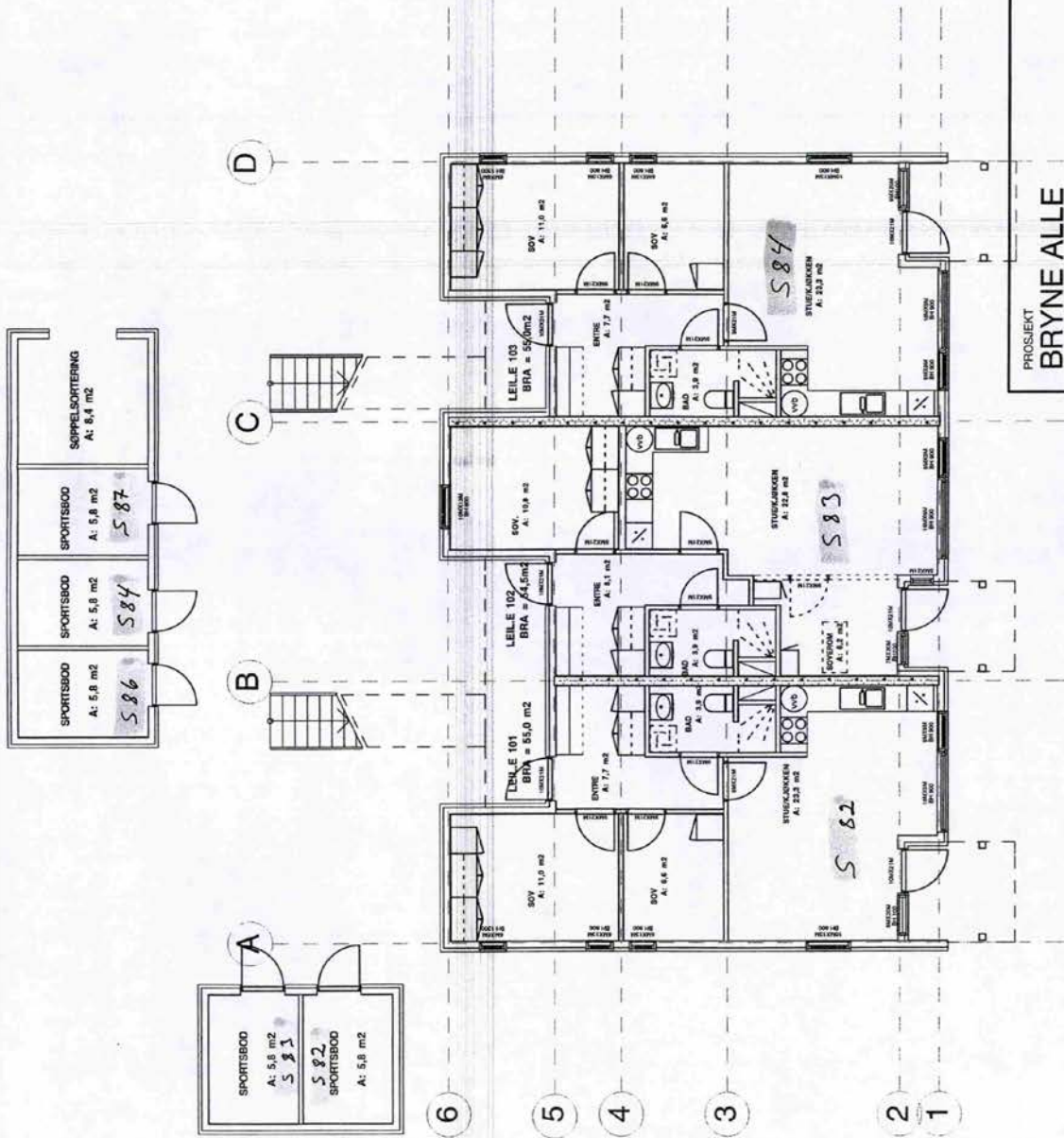


PROSJEKT		BRYNE ALLE		BLOCK WATNE AS		REV.	
TITTEL		Blok D, fasade mot sør		TEGNINGSNR		D-06	
MÅL	1:150	SAKSNR.	-	DATE	15.02.02	TEGNINGSNR	D-06
ARKITEKTKONTORET		VEST A/S		TELEFON: 51-622500		TELEFAX: 51-681241	
St. Olavsgt. 20		Postboks 565		4304 SANDNES		E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
Saksbeh.		Eli Fougli		Tegnet av		Kontroll	

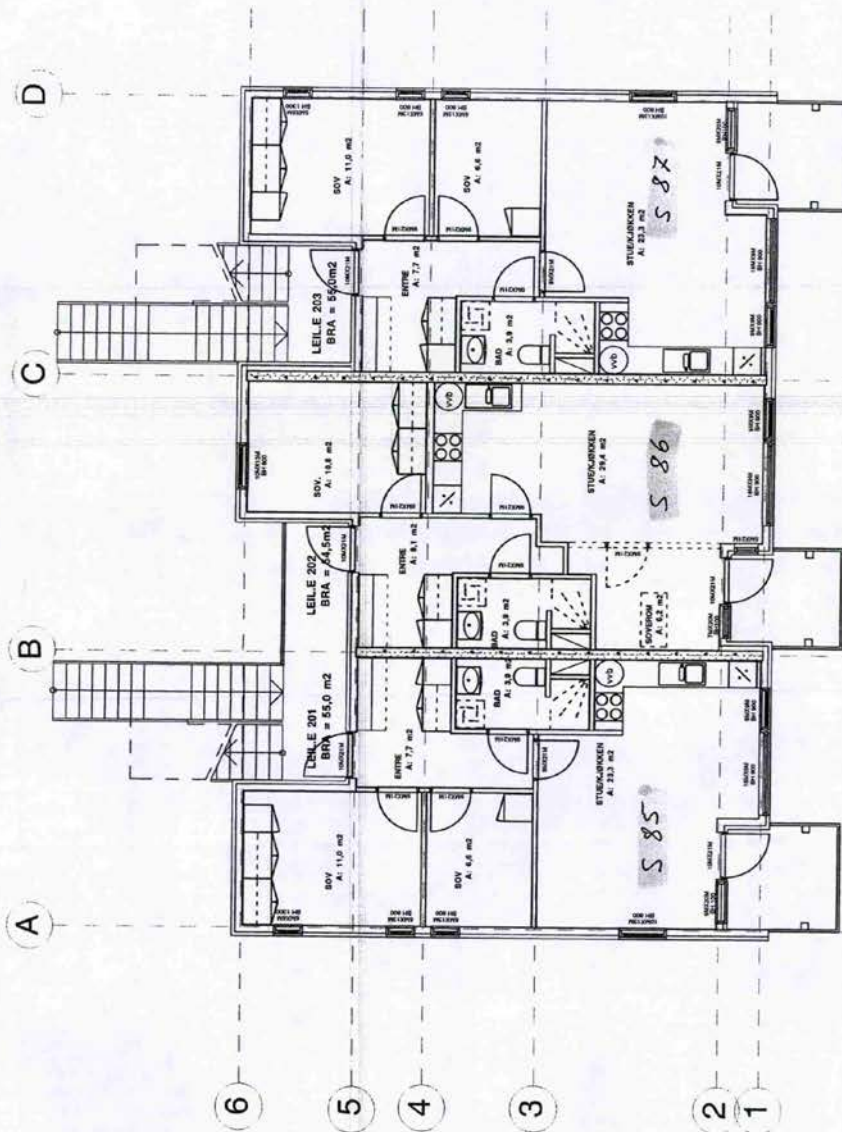


PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A.S Prosjektansvar: Vest St. Olavsvegt. 20 Postboks 505 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
TITTEL Blokk D, fasader mot vest og øst		Saksbeht. Eli Fougli	
MÅL 1:150	DATO 15.02.02	SAKSNR. -	TEGNINGSNR D-07
		REV.	Kontroll

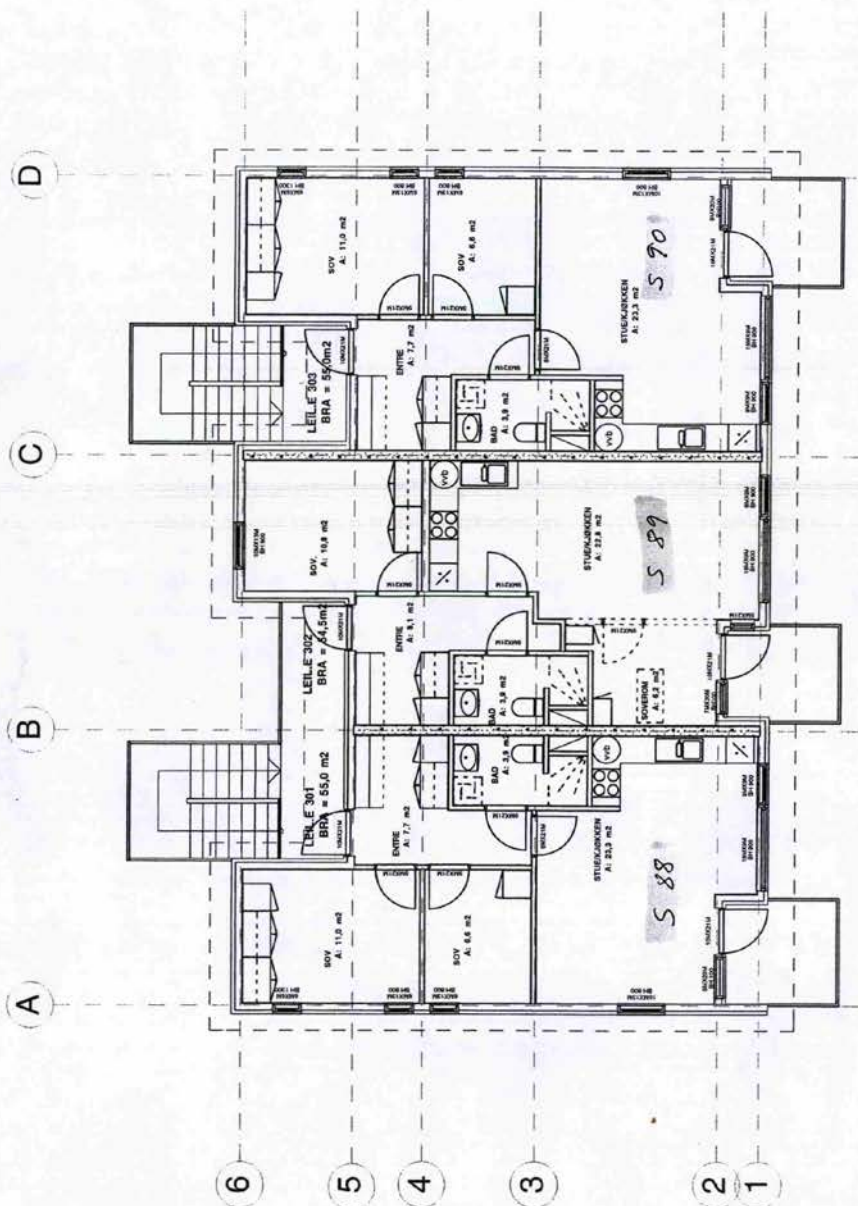
26 FEB. 2002



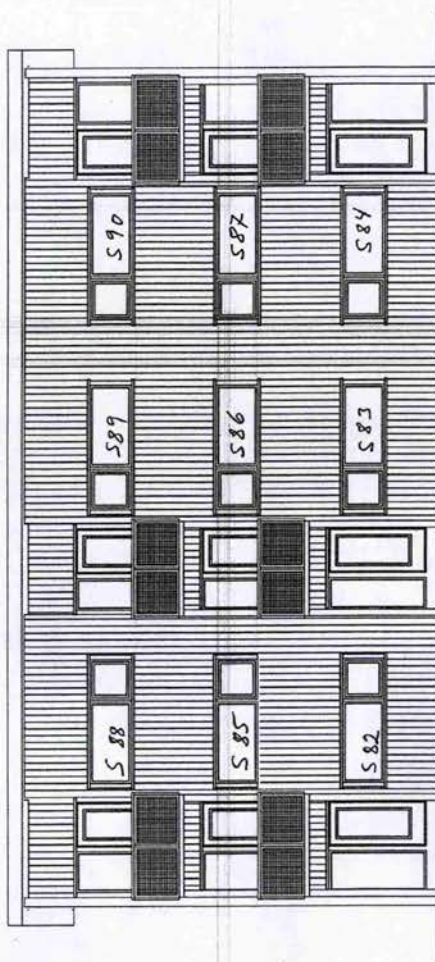
ARKITEKTKONTORET VEST A-S St. Olavsgt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-661241 E-post: post@arkitektkontor-vest.no Sakbeh.: Eli Fougli Tegnet av: - Kontroll: -	
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS	
TITTEL Blokk E, 1. etg.	
MÅL	REV.
1:100	-
DATO	TEGNINGSNR
15.02.02	E-01
SAKSNR.	KONTROLL
-	-



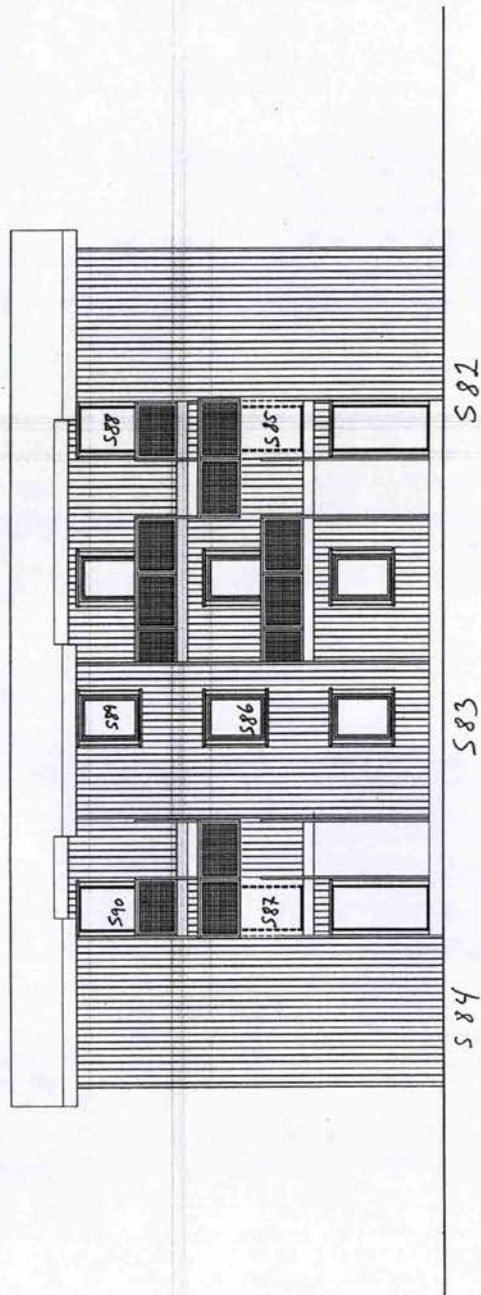
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOKK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A-S Prosjektansvar: Mads St. Olavsgt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no Saksh. Eiv Fougli Tegnet av Kontroll	
TITTEL Bløkk E, 2. etg.		REVISJON MÅL 1:100 DATO 15.02.02 TEGNINGSNR. E-02 REV. -	



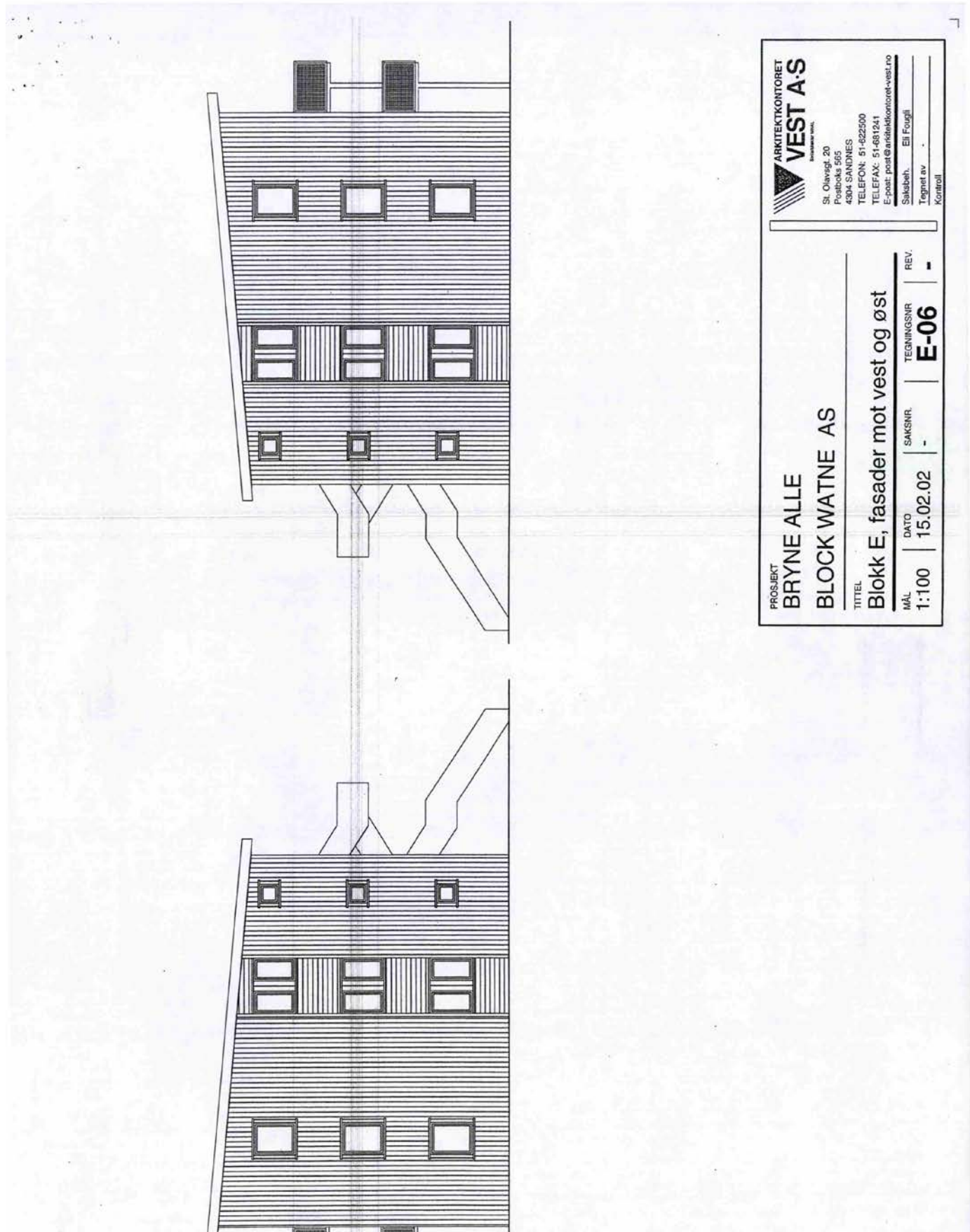
ARKITEKTKONTORET VEST A-S Indretnings ark. St. Olavsgt. 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no		Sakbeh. <u>Eli Fougli</u> Tegnet av <u> </u> Kontroll <u> </u>
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOKK WATNE AS		
TITTEL Blokk E, 3. etg.		
MÅL	1:100	DATO 15.02.02 SAKSNR. - TEGNINGSNR. E-03 REV. -

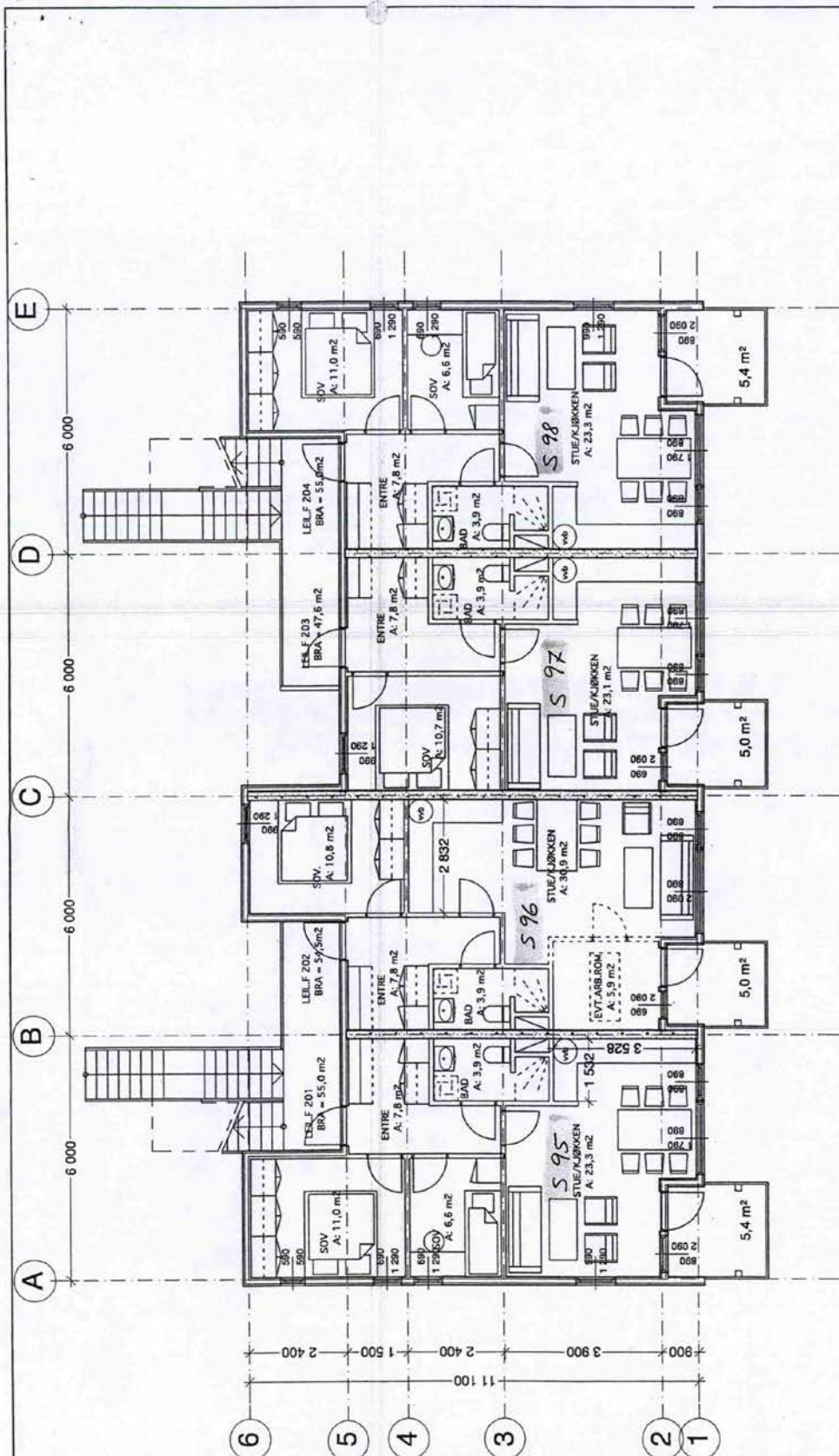


PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A.S Byggeskikkende arkitekt St. Olavsveit, 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 TELEFAX: 51-681241 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
TITTEL Blokk E, fasade mot sør		Saksbehandler: <u>Eli Fougjell</u> Tegnet av: _____ Kontroll: _____	
MÅL 1:100	DATO 15.02.02	SAKSNR. -	TEGNINGSNR E-04
		REV.	-

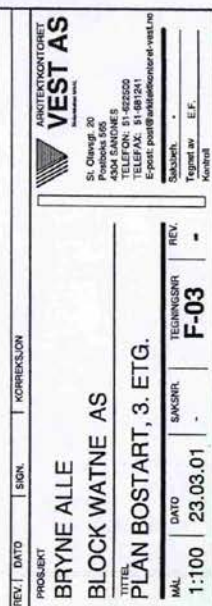


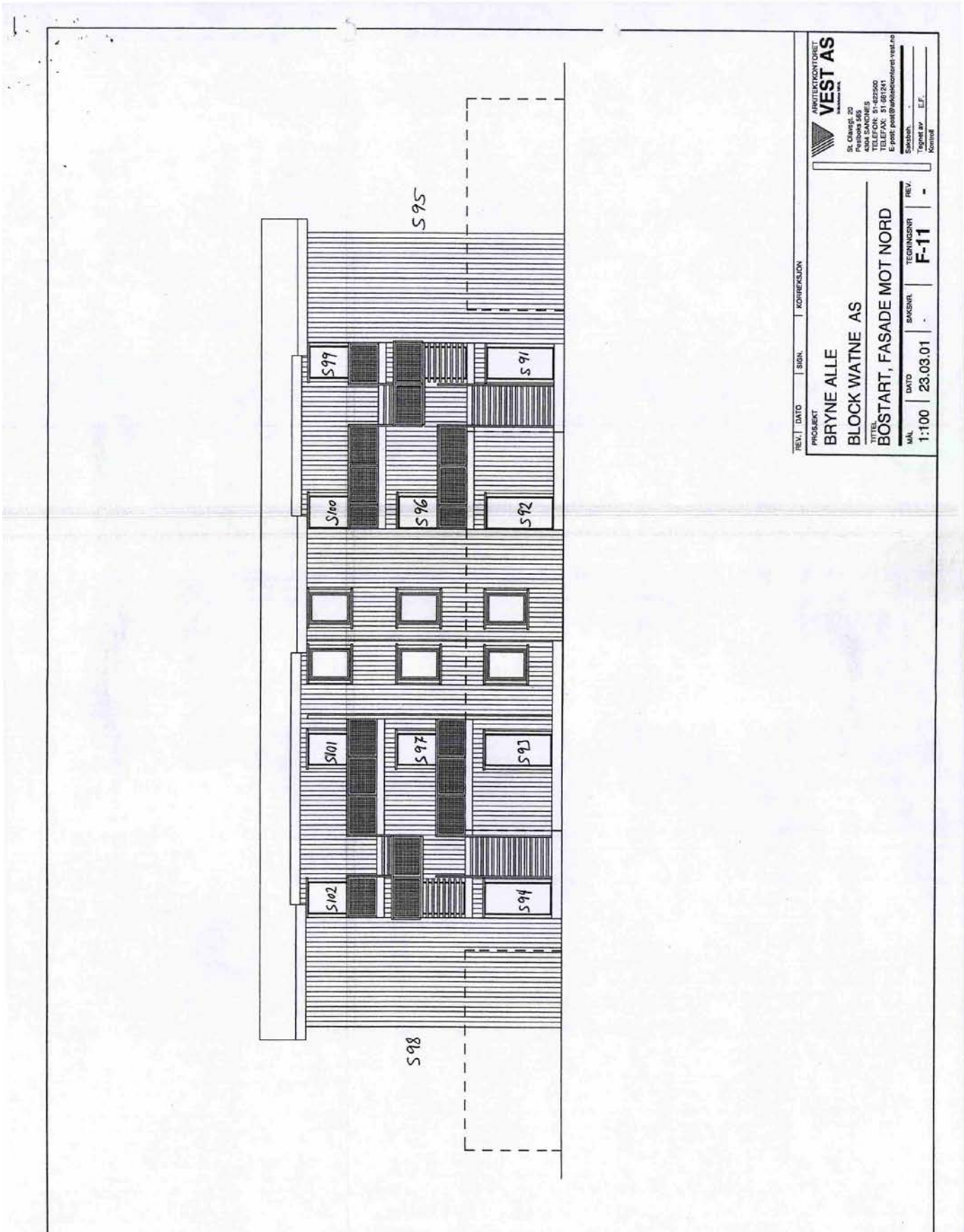
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS		ARKITEKTKONTORET VEST A/S Arkitektkontoret AS St. Olavsvegt 20 Postboks 565 4304 SANDNES TELEFON: 51-622500 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no	
TITTEL Blukk E, fasade mot nord		Sakbeh. Eiv Fougli Tegnet av - Kontroll -	
MÅL 1:100	DATE 15.02.02	SAKSNR. -	TEGNINGSNR E-05
		REV.	-



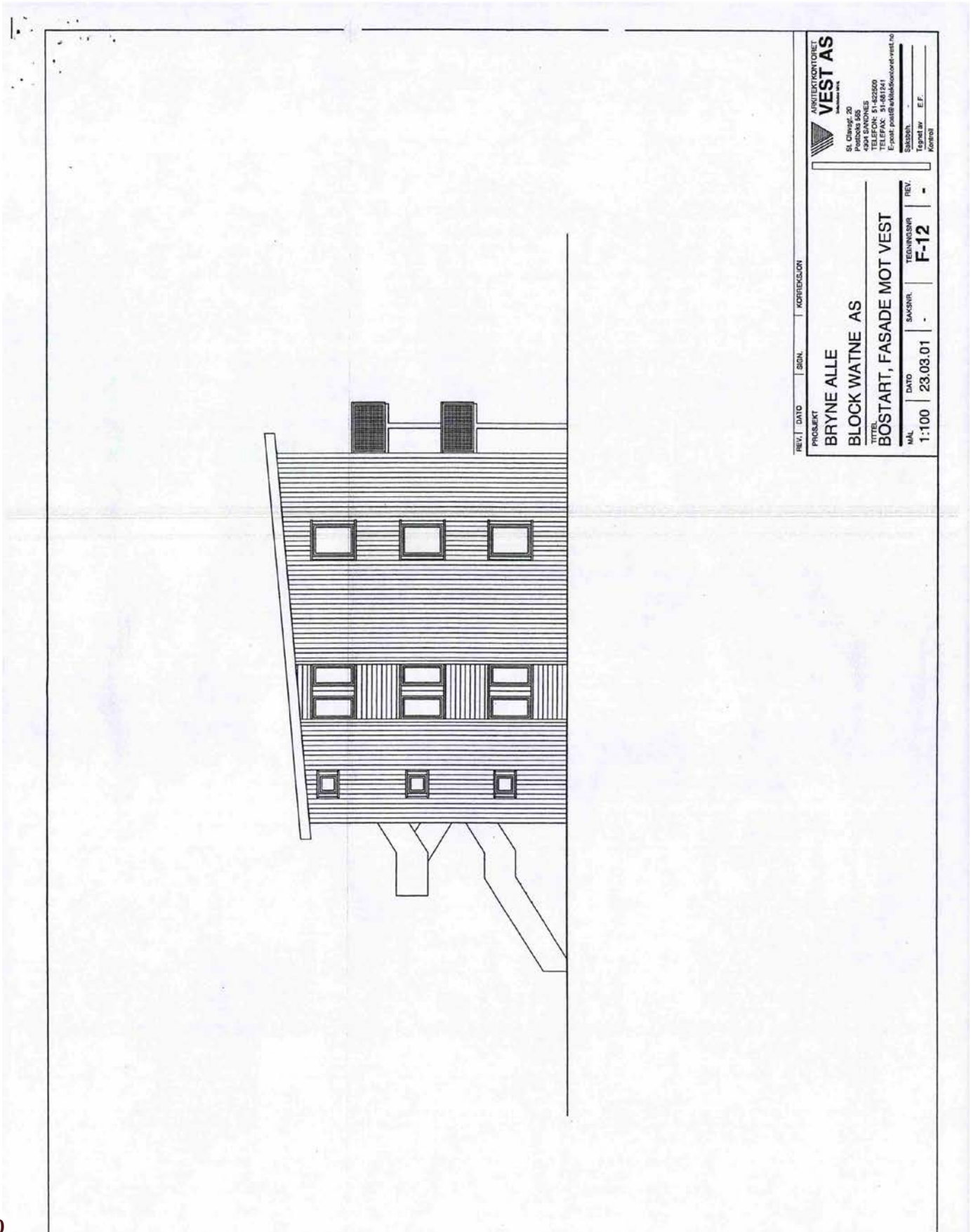


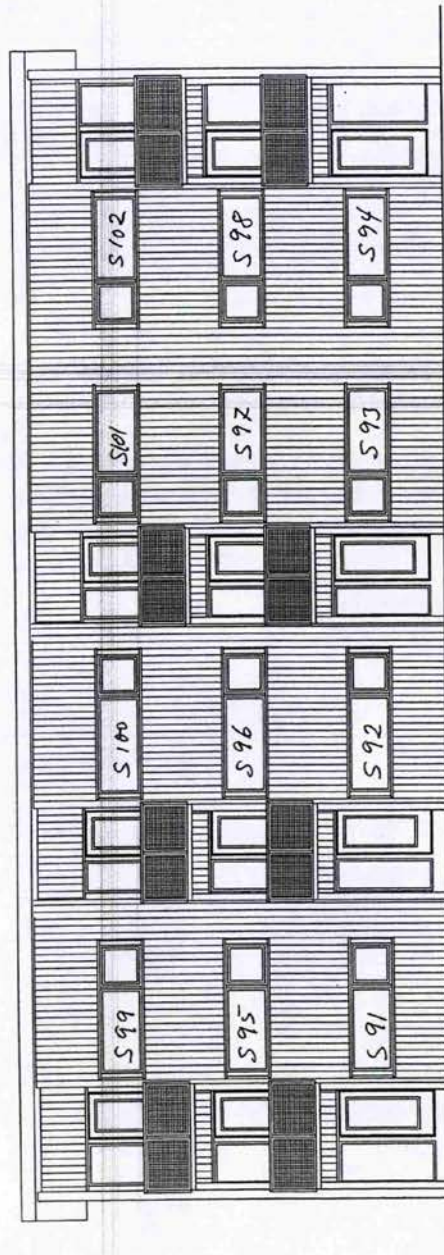
ANNEKSTAKTØR VEST AS St. Olavs 20 Postboks 165 4004 LANGNES TLF: 02 51 40 00 TLF: 02 51 40 10 E-post: post@vestas.no	
PROSJEKT	BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS PLAN BOSTART, 2. ETG.
REV.	DATO 1:100 23.03.01
SIDN.	KORREKSJON F-02
TEGNINGSNR.	SAKSNR. F-02
TEGNET AV	E.F.



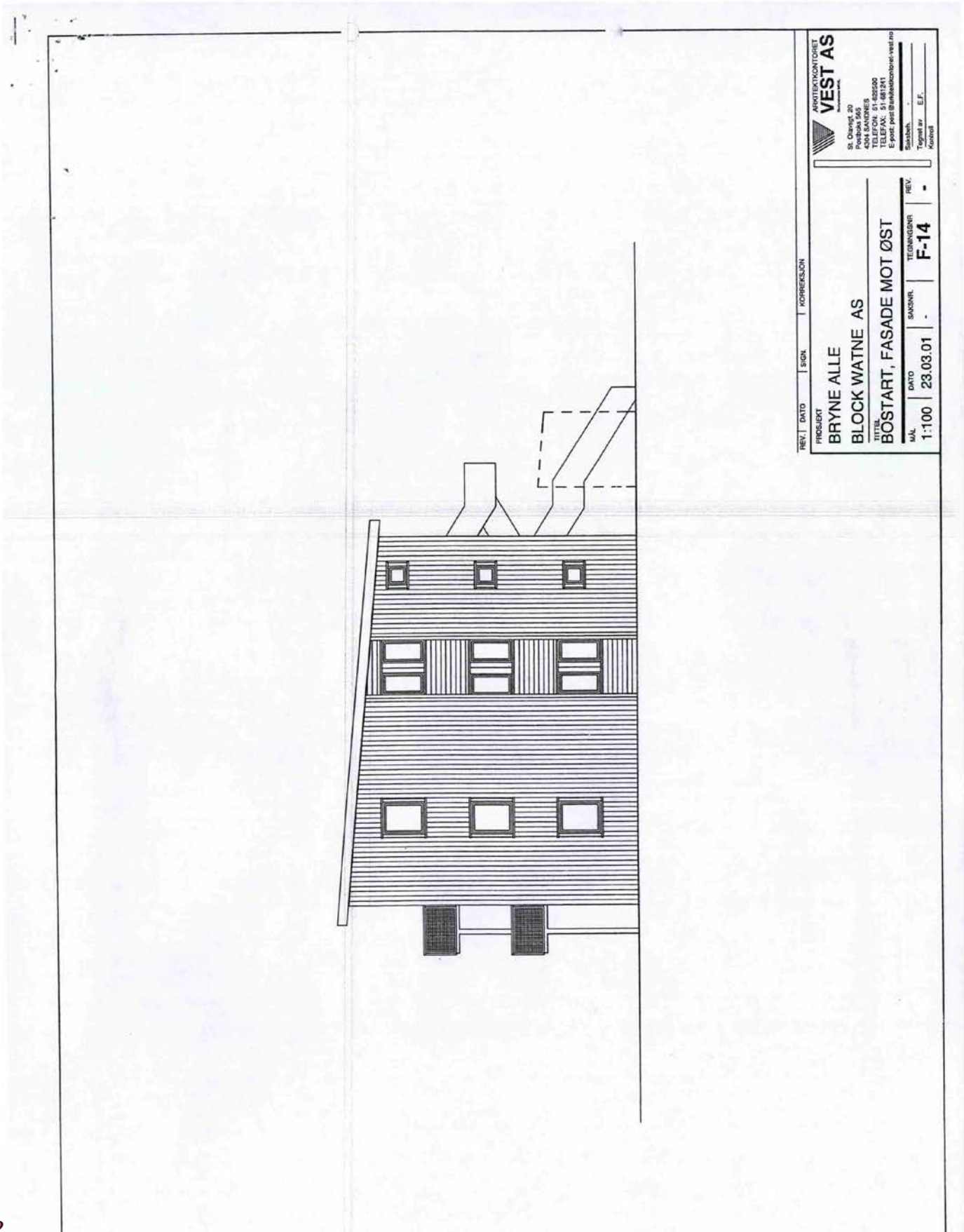


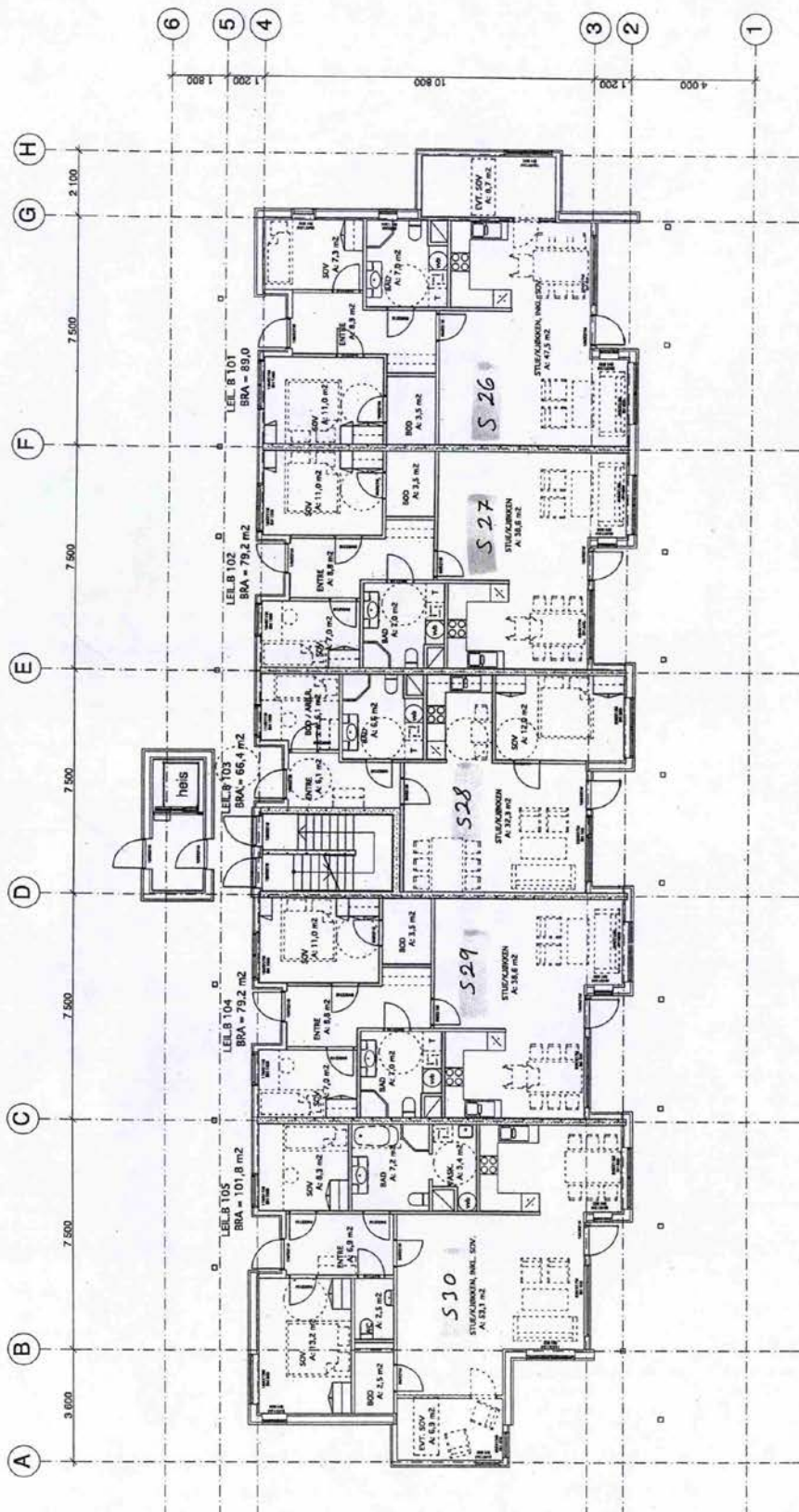
REV.	DATE	SIGN.	KOMMENTAR
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS TITTEL BOSTART, FASADE MOT NORD			
MAK.	DATE	SKAL	REVISJON
1:100	23.03.01	F-11	-
ARKITEKTKONTORET VEST AS St. Olavsgt. 30 Postboks 145 4001 Kongsberg TELEFON: 51 427200 E-post: post@arkitektkontoret-vest.no Saksbehandler: _____ Tegnet av: _____ Kontrollert av: _____			



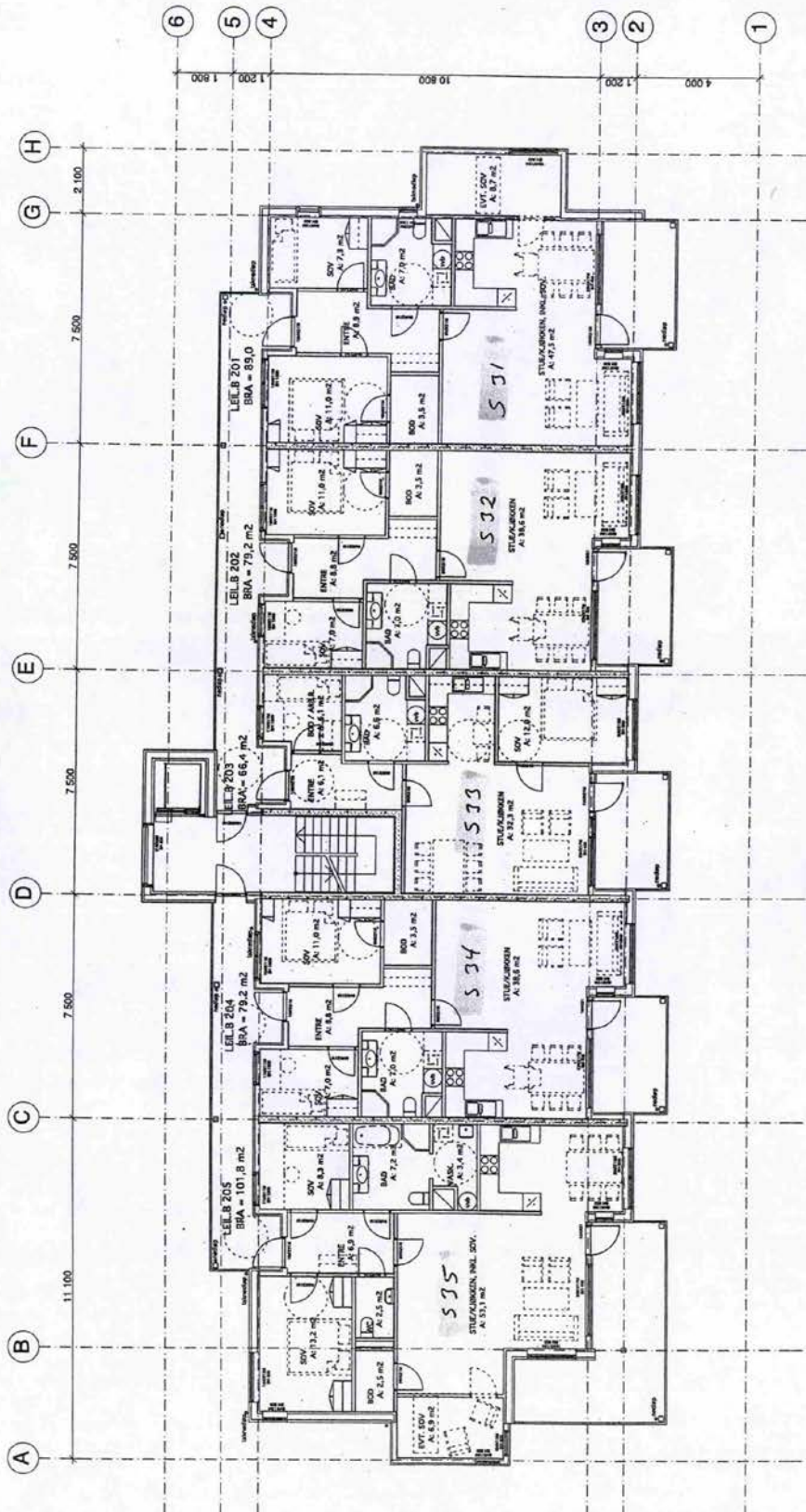


REV	DATE	BY	KORREKTUR
PROSJEKT BRYNE ALLE BLOCK WATNE AS TITTEL BOSTART, FASADE MOT SØR			
MÅL	DATE	BY	REV.
1:100	23.03.01	F-13	-
ARHITEKTONTORNET VEST AS St. Olavspl. 23 Postboks 166 0403 KJellerås TELEFON: 51-422500 TELEFAX: 51-581241 E-post: post@arkitektur-vest.no Salgsh. _____ Tegnet av _____ E.F. _____ Kontroll _____			





PROSJEKT Block Watne Bryne Allé		REV. DATO SON. KORREKSJON	
TITTEL Plan 1. etg. Blokk B		MAKSUR. TEGNINGSUR REV. 1:100 03.01.02 B-01	
PROJEKTANT VEST A/S B. Chang 20 Postboks 155 0403 Kongsberg TELEFON: 51 48 2500 E-post: vest@kartverket.no Selskapsnr.: 0111 1234		UTARBEIDET AV Tegnet av: [] Kontrollert: []	



PROJEKT
RIV | DATO | BOM | KONSTRUKSJON

W Block Watne Bryne Allé

TITTEL
Plan 2. etg. Blokk B

MÅL
1:100

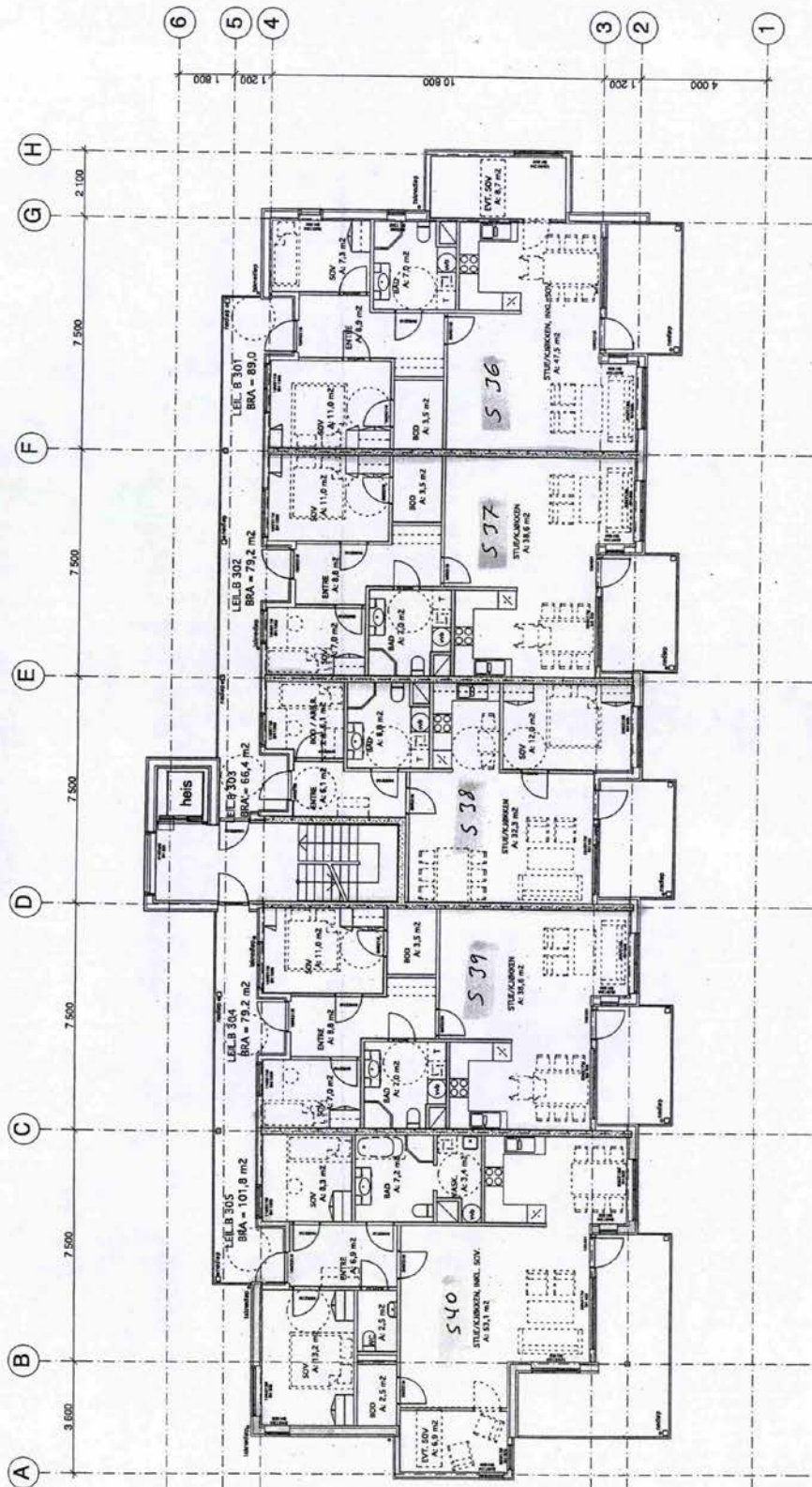
DATO
03.01.02

SANSNR
-

TEKNISSNR
B-02

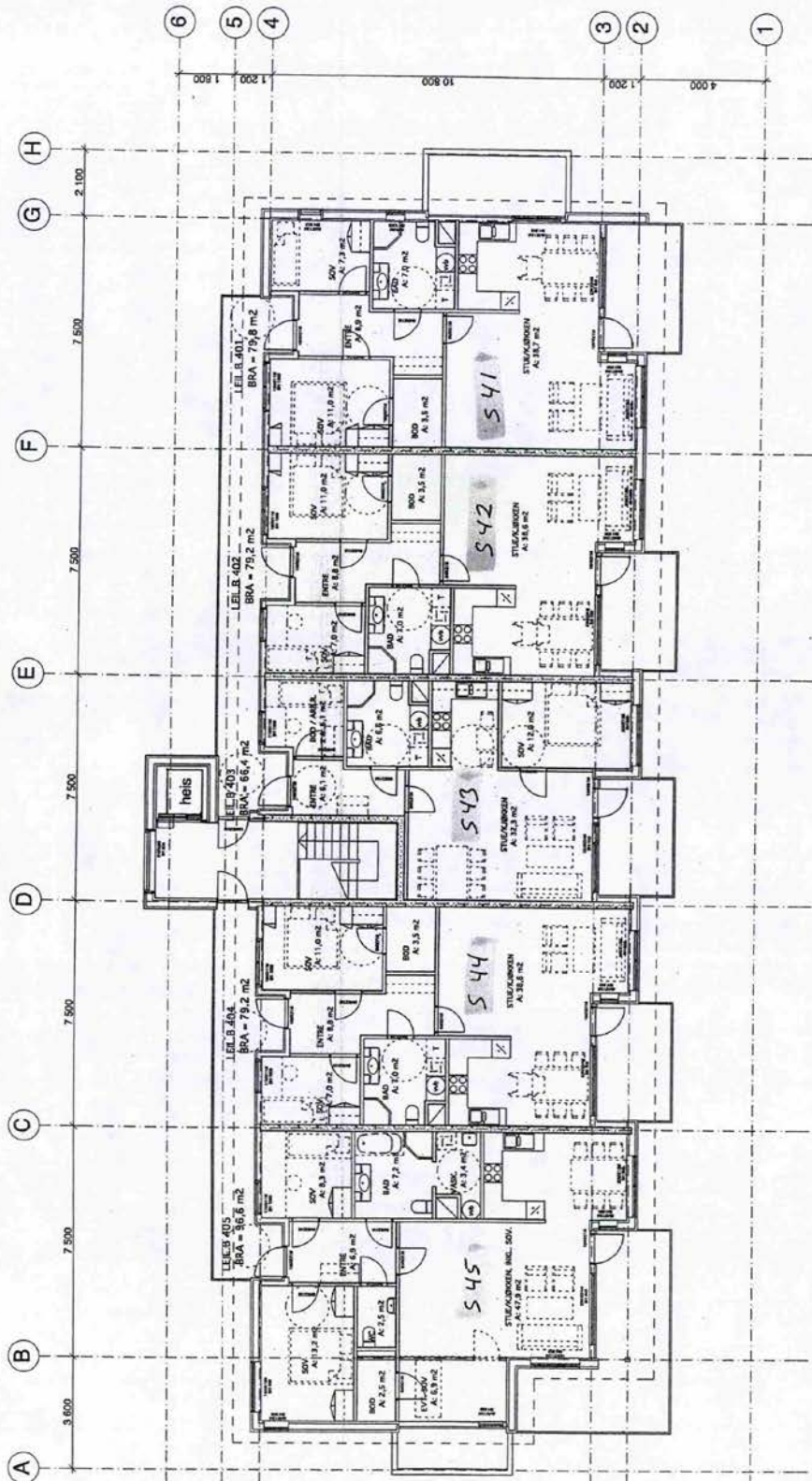
RIV
-

VEST A/S
St. Olavsgt. 30
Postboks 505
0403 Kongsberg
TELEFON: 031 481241
E-post: post@arkitektvest.no
Saksnr.: 031 481241
Tegnet av: -
Kontroll: -

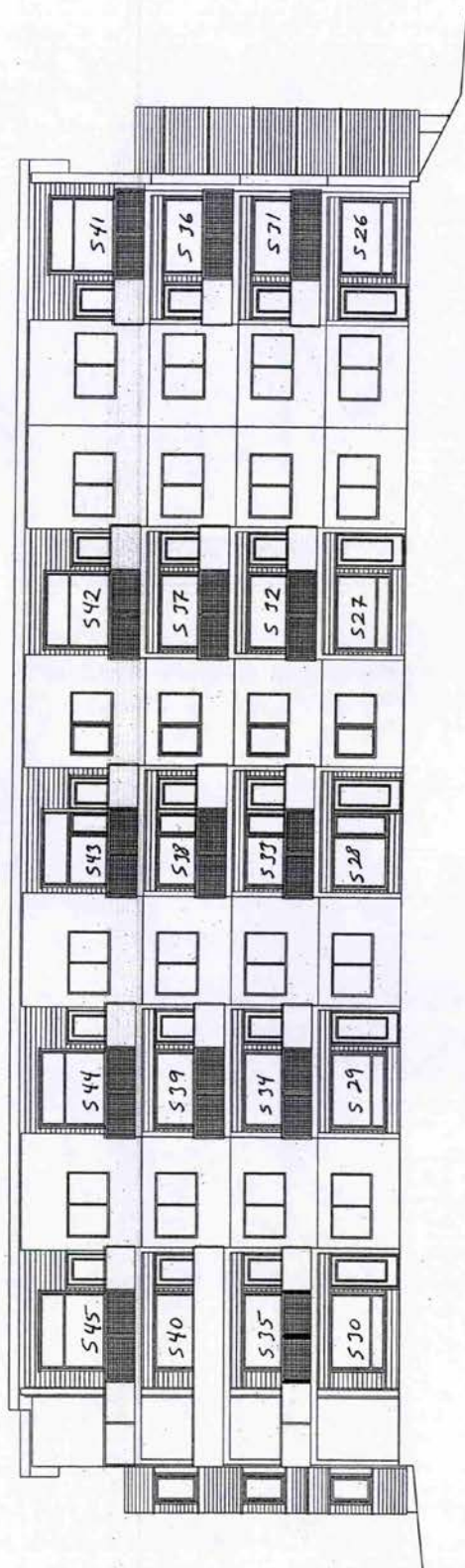


PROSJEKT	BYGGER	DATE	BYGGER	KONTROLLER
VW Block Watne	Bryne Allé			
TITTEL				
Plan 3. etg. Blokk B				
MAK	DATE	BYGGER	TEKNISSKISSE	REV.
1:100	03.01.02		B-03	-

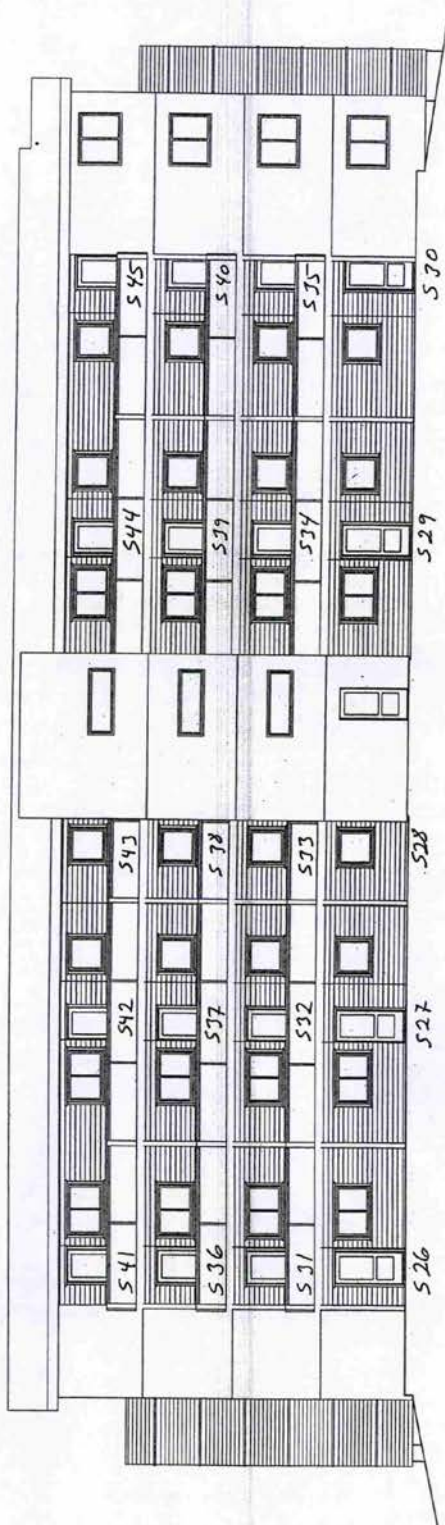
arkitektforprosjekt
VEST A/S
 Bygging og
 Prosjekt 555
 4204 SANDNES
 TELEFON: 91 422500
 TELEFAX: 91 422501
 E-post: post@vestark.no
 Vestark.no
 Tattest av
 Kartverket



PROSJEKT		REV.	DATE	BYR	KORREKSJON
W Block Watne Bryne Allé					
Plan 4. etg. Blokk B					
TITTEL		REV.			
MÅL		DATE		TEGNINGSNR.	
1:100		03.01.02		B-04	
VEST A/S St. Ovingst. 30 Postboks 565 0403 KJELLER TEL: 022 55 00 00 TEL/FAX: 022 55 00 01 E-post: post@vestarkitektur.no Vest arkitektur AS Torgst. 47 0403 KJELLER					

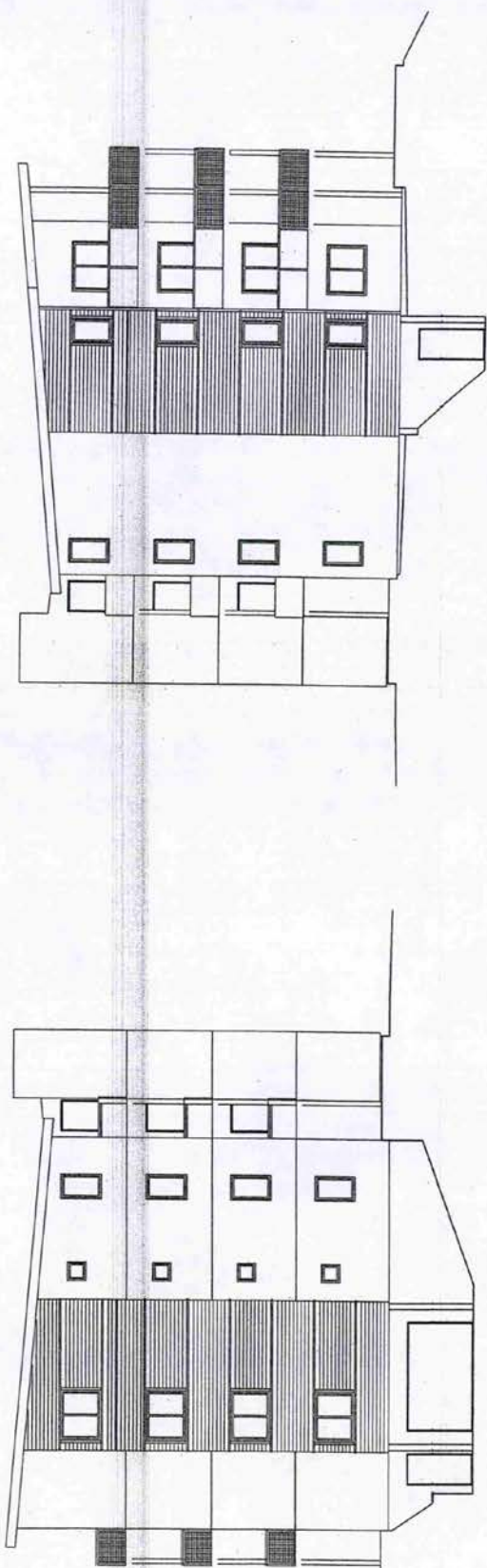


REKRY. / DATO	SIGN.	KORRIGESION
PROSJEKT		
 Block Watne		
Byrneh Allé		
TITTEL		
Bløkk B, Fasade mot sør		
MÅL	DATO	REKV.
1:100	03.01.02	TEKNISMSNR B-10



REV. I	DATE	SKILL	KORREKSJON
PROJEKT			
Block Watne Bryne Allé Blokk B, Fasade mot nord			
TITTEL			
1:100 03.01.02 B-11			
REV. I DATE SKILL KORREKSJON			

ANSATT I KONTORET
VEST A/S
 S. Omslag 20
 4304 SANDNES
 TELEFON: 51 422500
 TELEFAX: 51 481241
 E-post: post@vest.no
 E-post: vest@vest.no
 E-post: vest@vest.no
 E-post: vest@vest.no
 E-post: vest@vest.no



RENV. DATO		BØJSL. KORREKTION	
PROJEKT			
 Block Watne			
Bryne Allé			
TITTEL			
Blokk B, Fasade mot øst og vest			
MÅL	DATO	SANSØK	RENV.
1:100	03.01.02	-	B-12
TEGNINGSAR		TEGNER	
B-12		-	



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedFnr	MatrikelnummermedSnr
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Byggetiltak	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 KpOmråde kommunedelplan forslag	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Eiendomsteig
 Plangrense	 Lokalturveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for gjennomføringssoner	 Bevaring kulturmiljø
 Krav om felles planlegging	 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Andre typer bebyggelse og anlegg	 Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig	 Sentrumsformål
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	 Veg	 Grønnstruktur
 KpOmråde		

VEDTEKTER

for

Sameiet Bryne Allé, org. nr. 985299706

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. (Endret på årsmøte 03.04.2018)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bryne Alle. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.05.2002.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 137 i Time kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og <en> eller <flere> tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser i garasjeanlegg eller utendørs
- private utearealer
- annet, slik som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- . a) staten,

- . b) fylkeskommuner,
- . c) kommuner,
- . d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- . e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- . f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie av seksjon skal meddeles styret for registrering minst 14 dager før leietager flytter inn i seksjonen.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder

også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Om behov for fellesløsninger knyttet til ladepunkt i fremtiden krever at styret gjør avtaler på vegne av sameiet, kan ikke seksjonseier som på selvstendig grunnlag har ordnet ladepunkt reserve seg mot denne ordning.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, vannmåler
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) Ventilasjonsinnretning

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) 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.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Sameieme skal delta og være ansvarlig for andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager)

som er vedtatt av sameierne. Sameiere uten garasje i parkeringskjeller deltar ikke i vedlikehold av disse / strømutgifter til disse.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Endringer av det nødvendige arrangement skal på forhånd være godkjent av sameierne.

Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av fellesutgifter.

- (3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1). Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (11) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (12) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 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.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret –Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
 - (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
 - (3) 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
 - (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.
- Vedtekter for sameiet Bryne allé s. 7 av 13

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- m) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- n) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- o) 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.
- p) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- q) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- r) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- s) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Ved bruk av sameiets forsikring vil den enkelte sesjonseier være ansvarlig for egenandelen. (ref årsmøtevedtak mars 2012)

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BRYNE ALLÉ

*"Du skal ikke plage andre, du skal være god og snill,
For øvrig kan du gjøre som du vil – nesten"*

*Husordensreglene er til for at vi alle skal ha et godt og trivelig bomiljø.
Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.*

1. Leiligheten må ikke nyttes slik at den sjenerer andre, og en er også ansvarlig for de som gis adgang til leiligheten
2. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Når man inviterer til fest, bør man derfor informere de nærmeste naboene i forveien.
3. Det må ikke bankes, bores eller foretas annet støyende arbeid på hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. på søn- og helligdager skal det være ro.
4. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig.
5. Det skal være fri ferdsel helt fram til de ulike innganger. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal benyttes. Gjester skal benytte gjesteparkering.
6. All motorisert trafikk innenfor boområdet skal skje med lav hastighet og stor Aktsomhet.
7. Vedlikehold / reparasjoner av kjøretøy inne i garasjeanlegget er i henhold til brannforskriftene ikke tillatt.
8. Sykler, barnevogner, kjelker, ski og lignende skal oppbevares slik at de ikke er til hinder for andre.
9. Dører til bod, trappeoppgang og kjeller skal holdes låst.
10. Papir, restavfall og matavfall kastes i beholdere som er merket for avfallstypen. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.
11. Oppsetting av private parabolantennar er forbudt. Andre fasadeendringer må tas opp med styret.
12. Styret skal ha en meklingsfunksjon ved en større uoverensstemmelse når begge / alle de involverte parter ønsker det.

Styret



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4707

Sameiet Bryne Alle

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bryne Alle

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 18:00 og lukker 24. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4707>

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 18:00 , Røde Kors-huset, Arne Garborgs veg 36, 2. et., Bryne.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Tilleggsinformasjon til innkalling til ordinært årsmøte- VIKTIG

Det kalles inn til et såkalt **HYBRID- årsmøte** som innebærer følgende:

1. Et fysisk INFORMASJONSMØTE 21.mai kl.18.00 i Røde Kors Huset, Arne Garborgs veg 36, 2. et., Bryne

Her blir agendaen gjennomgått, og det er mulig å stille spørsmål. Møtet er frivillig.

Merk: Det blir ikke foretatt avstemming i det fysiske informasjonsmøtet. Det er mulig med benkeforslag på de sakene hvor det i lov og/eller vedtekter gir rom for det.

2. Samtidig med at informasjonsmøtet starter 21.mai kl.18.00, åpnes den DIGITALE AVSTEMMINGEN via VIBBO.

Det er mulig å avgi sin stemme i perioden 21. mai kl. 18:00 - 24. mai kl. 18:00

Hvis det blir endringer i sakene under det fysiske informasjonsmøtet, vil de som evt har avgitt sin stemme digitalt- bli varslet om endringen med SMS.

For de som ikke ønsker å avgi sin stemme digitalt, kan de stemme på REGISTRERINGSSKJEMA som sendes ut sammen med innkallingen.

De som benytter seg av å stemme via papir- registreringsskjema, kan levere dette når informasjonsmøtet er avsluttet, eller levere det i postkassen til styreleder **Eiliv Schanche Braut** i Mauritz Kartevolds Veg 17 innen den digitale avstemmingen avsluttes 24. mai kl. 18:00

MERK: det er 1 stemme pr seksjon. Siste registrerte stemme teller.

Styret mener at denne møteformen gir fordeler og fleksibilitet til å sørge for at alle får best mulig forutsetning til å både stille spørsmål og til å kunne få avgitt sin stemme.

Et hybrid-årsmøte kan ikke likestilles med et fysisk årsmøte, men gir flere fordeler fra både et fysisk- og et digitalt årsmøte.

Har du spørsmål til møteform eller avstemming ta kontakt med Maarja Risa i OBOS, på telefon 22 85 08 22 eller e-post maarja.risa@obos.no

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. KUN TIL ORIENTERING - AMS-straummålarar
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bryne Alle

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Foreslår styreleiar Eiliv til å leia årsmøtet.

Forslag til vedtak

Eiliv S. Braut er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tove Ellingsen og Karin Fjermestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4707 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 130 000,-.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har vore uendra på kr. 120 000,- per år siste to åra. Styret foreslår å auka honoraret til kr. 130 000,- per år. Det er ei auke på 8,3 % og er i tråd med konsumprisindeksen på ca. 4 % per år dei siste to åra.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000,-.

Sak 6

KUN TIL ORIENTERING - AMS-straummålarar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2010 innførte NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) krav om at alle einebustadar, rekkehus og leilegheitar skal ha AMS (Avanserte Måle- og Styringssystemer) som er automatiske straummålarar innan 01.01.2019.

Sameiget vårt har manuelle straummålarar i kvar leilegheit og søkte om dispensasjon for kravet på grunn av store kostnader knytta til ombygging av eksisterande elektrisitetsstruktur til AMS og sameiget fekk fritak frå kravet.

På det tidspunktet sameiget fekk fritak, var det låge straumprisar, og då ikkje det same behovet for å spare pengar på straum slik som det er i dag.

Dei siste åra har me hatt stigande prisar på mat, drivstoff, lånerenter og elektrisitet, og styret meiner at tida er inne for å gjera det muleg for kvar seksjonseigar å spara pengar på å styra sitt eige strømförbruk både når det gjeld förbruk og når det er billigast i dögnet, samt kunne velja straumleverandør uavhengig av naboen, slik at förbruket av elektrisitet og kostnadene til elektrisitet kan reduserast meir for kvar enkelt.

Ein AMS-målar registrerer og innrapporterer straumförbruket ditt til nettselskapet, heilt ned på timenivå. Med andre ord sikrer målarer at du kun betaler for det faktiske förbruket ditt.

AMS-målarer har endå fleire fordelar:

- Jevnare belastning på straumnett og smartare straumförbruk vil redusere risikoen for overbelastning og straumbrot.
- Ved eit eventuelt straumbrot blir plassen der straumbrotet skjedde lettare funnen og dermed skal feilen raskare bli retta opp.
- Straumen kan skruast av i heile bustaden – ein praktisk funksjonalitet når ein bustad byttar eigar eller leigebuar.

AMS-målarer er trygg og avgir ikkje farleg stråling. Det konkluderer Statens strålevern med.

Andre fordelar med AMS kontra slik me har det i dag:

1. Dei nye AMS-målarane gjer det muleg for deg å fylgja med på eige förbruk, analysere eige förbruksmønster og få hjelp til smartare straumbrok.

2. Seksjonseigar kan sjølv bytta straumleverandør ut ifrå mellom anna kven som tilbyr best pris på straum. Her kan det vera mange kroner spart. Det er gratis å bytta straumleverandør i Norge.

Med manuelle straummålarar kan ikkje kvar enkelt seksjonseigar bytta straumleverandør på eiga hand.

3. Seksjonseigar kan fylgja med på straumförbruket sitt time for time, og dermed vil det vera muleg å tilpassa straumförbruket slik at du får ei lågast muleg straumrekning.

Slik me har det i sameiget vårt i dag med fem hovudinntak for straum til sameiget og manuelle målarar i kvar leilegheit, så er det ikkje muleg å spare straum ved å for eksempel å setja på oppvaskmaskinen om kvelden. Slike straumsparingstips påverkar ikkje den individuelle straumrekninga i dag ettersom me har straummålarar som blir lese av ein gong i året.

4. Straumförbruket blir registrert automatisk og seksjonseigar vil få ei straumrekning ein gong i månaden.

I dag må seksjonseigar lese av og senda inn målarstand på straummålarer i desember kvart år.

Styret jobber med å få utreda kva det vil medføre av arbeid og kostnader å installere automatisk straummålar i kvar enkelt leilegheit i sameiget.

Dette er innafor det styret kan vedta som ein del av styrets arbeid og treng ikkje fylgja av eit vedtak av årsmøtet iflgj. Obos.

Det kan vera ulike måter å løysa ei slik ombyggjing på og styret vil velja den løysinga som er mest føremålstenleg og som vil vera mest kostnadseffektiv.

Styret har ikkje bestemt seg for korleis ombyggjinga skal finansierast. Eit alternativ er å bruka ein del av eigenkapitalen og å ta opp lån kombinert med ein eingongsinnbetaling frå kvar seksjonseigar.

Når styret har bestemt seg for kva for ei løysing som er best både når det gjeld ombygging og finansiering, vil dette bli informert om og det same gjeld informasjon i god tid før oppstart av arbeidet.

For meir informasjon:

NVE: <https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/kunde/stroem/stroemkunde/smar-te-stroemmaalere-ams/>

ENOVA: <https://www.enova.no/privat/smar-te-strommalere-ams/>

Styrets innstilling

Styret ynskjer å informera om at det vil bli innført AMS-straummålarar i sameiget.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

To (2) styremedlemmar skal veljast.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Åslaug Elena Efteland Fotland**

Alder: 58 år.

Kor mykje motivert er du til å delta i styrearbeid i sameiget: Jeg har vært med i styret i borettslaget jeg kom fra.

Kor mykje motivert er du til å delta i styrearbeid i sameiget: Jeg er motivert for å være med, ja.

Kor mykje tid per veke har du til å vera med i styrearbeid:

Jeg jobber dagtid og har tid til overs utover ettermiddager når det trengs.

- **Gro Thørud**

Alder: 60 år.

Tidlegare erfaring frå styrearbeid? Har vert med i flere styrer; eget firma (jærsopp).

Kor mykje motivert er du til å delta i styrearbeid i sameiget: -

Kor mykje tid per veke har du til å vera med i styrearbeid: Har masse tid. Jeg jobber ikke lenger.

- **Thomas Martinsen**

Alder: 35 år.

Tidligere erfaring frå styrearbeid: ingen erfaring fra tidligere styrearbeid.

Kor mykje motivert er du til å delta i styrearbeid i sameiget: har budd i sameiget i noen år nå. Før eller seinere må alle bidra, så tenker det kan være min tur nå. Er villig til å lære og sette meg inn i arbeidet som trengs.

Kor mykje tid per veke har du til å vera med i styrearbeid: jobber turnus så vanskelig å si eksakt, men kan stort sett alltid avse noe tid her og der.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eiliv Schanche Braut	Mauritz Kartevolds Veg 17
Nestleder	Nils Olai Egeland Stava	Mauritz Kartevolds Veg 15
Styremedlem	Edel Bertine Dirdal	Mauritz Kartevolds Veg 10
Styremedlem	Bård Siqveland	Mauritz Kartevolds Veg 15

Valgkomiteen

Hanne Beth Byberg	Mauritz Kartevolds Veg 13
Atle Løland	Mauritz Kartevolds Veg 13

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller på e-post

styret-brynealle@hotmail.com

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bryne Alle

Sameiet består av 102 seksjoner.

Sameiet Bryne Alle er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985299706, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:

2 137

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

Sameiet Bryne Alle har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid 2023

Styret har hatt 7 møter i 2023.

Automatisk dørøpnr

NAV og sameiget har gitt tilskott til automatisk dørøpnr til to branndører, ei i garasjen og ei i svalgangen etter søknad frå ergoterapeut i kommunen i Mauritz Kartevolds veg 17.

Automatisk straummåling (AMS)

Styret har vurdert det slik at det er best for alle partar å få installert automatiske straummålarar i sikringsskapa. Per nå har me hatt dispensasjon frå NVE på grunn av store investeringsskostnadar for sameige og burettslag. Ombyggjinga vil kosta ein del pengar, men når det er gjort så vil det bety at den enkelte seksjonseigar kan velja straumleverandør sjøl og fylgja med på og tilpassa ein del av straumforbruket til ulike tider av døgnet når straumen er rimelegast og dermed kunne redusera el-utgiftene sine endå meir. Det vil bli henta inn pristilbud på arbeidet som er påkrevd for å få dette gjort.

Bilkjøring og parkering

- Det er ein del bilkjøring og parkering på gangstiane/plenane. For å unngå stygge spor på plenane når det er blautt er det plassert store steinar inntil gangstiane. Styret vurderer fleire tiltak for å redusera kjøring og fleire tiltak for å gjera det vanskeleg å øydeleggja plenane med bilkjøring.
- Det er ein del feil bruk av dei parkeringsplassane me har felles ute. Biler som er parkert av gjester som ikkje er på besøk er blitt taua vekk mot eigars rekning, og dette vil styret halda fram med. Hugs å gje beskjed om det kun er for oss som bur her og gjester som er på besøk, - det er ikkje til personer me kjenner som ikkje er på besøk.

Branndører og lekkasje

Branndørene i Mauritz Kartevolds veg 11, 2. et., 3. et. og 4. et. og i Mauritz Kartevolds veg 13, 2. et. og 3. et. blei snudd slik at dei nå slår utover mot svalgangane. Dette fører til at regnvatn ikkje skal koma inn i trappegangane og heller ikkje i veggene. Det kan sjå ut som at fugginga i Mauritz Kartevolds veg 11, 5. et. mot aust ikkje er gjort godt nok, så der vil styret retta ein reklamasjon til Sola Fug.

Elektrisitet

- Prisen på elektrisitet har gått opp og totalforbruket av straum kosta ifjor kr. 1 666 094,-. Staten kompenserte oss med kr. 303 913,- av dette, slik at me slapp unna med kr. 1 362 181,-. Kompensasjonen utgjorde dermed ca. 18%.
- Styret jobber stadig med å få ned fellesutgiftene til straum og vil etterkvart skifta ut fleire lys i fellesareala med LED-lys. Styret har óg registrert alle stikkontaktane som finst i buene og i fellesområda. Dei som blir brukt fast skal det monterast ein

straummålar på av elektrikar og dei skal lesast av og senda biletet i slutten av kvart år og senda inn tala på skjema. Dei andre stikkontaktane i fellesareala kan brukast av alle i ny og ne til støvsuging o.l.

- Styret har óg fått utreda bruk av solcellepanel på taka på blokkene, og har konkludert med å venta med det på grunn av store investeringskostnader.

Forretningsfører Obos

Det har beklagelegvis skjedd fleire feil i utsending av fakturaar og epost frå Obos si sida. Viss du opplever at noka er feil eller stusser på noka, ta kontakt med styret eller direkte med Obos i Stavanger.

Forsikringsavtale

Styret vurderer andre tilbydarar av byggforsikring og vil prøva å få det på plass i 2024.

Gratis kommunal henteordning

Time kommune er med i ein gratis henteordning for større ting du vil hiva. Då må du kontakta kommunen og avtala kva for ein dato det skal hentast eller bestilla henting på hentavfall.no på internett.

Reinhald i fellesarealer

Vi har nå fått kvitteringslister for renhold fra firmaet Helt Rent i trappegangane. Viss nokon observerer at reinhaldet ikkje er tilfredsstillande vil styret gjerne ha beskjed.

Skjeggkré

Det er nokre leilegheitar som har fått skjeggkré i hus. Viss du er ein av dei så bør du ta kontakt med Obos forsikring på tlf. 22 86 83 98, så vil dei leggja ut feller i leilegheita di utan ekstra kostnader.

Straummålaravlesning

Nokre straummålarar stoppa óg i 2023 og styret anbefaler alle å sjekka minst éin gong per månad at straummålararen går rundt, og gje beskjed til styret og bestilla elektrikar til å få skifta han ut viss han har stoppa. Straumforbruket vil då bli stipulert av styret, men jo kortare tid det går jo meir korrekt blir stipuleringa.

Støy og bråk

Det har vore episodar med støy og bråk frå seksjonseigarar og kjæledyr som har vore til sjenanse for andre, og styret har fått klager. Nokre av desse har fått advarsel. Styret ber om at alle viser omsyn og oppfører seg slik at naboane ikkje blir plaga av unødige støy som kan bryta med lover og forskrifter.

Tak

Status på taka utvendig inkludert alle takhattane blei gjennomført av taktekkar Nils Magne Espedal frå Varhaug og nokre av takhattane er blitt skifta ut og nokre er pussa opp.

Vedlikehald

- ▶ **Reklamasjon Aksdal Service** I januar blei siste rest av betaling for malingsarbeidet til Aksdal Service betalt. Det blei i 2022 halde tilbake kr. 50 000,- på siste faktura frå Aksdal Service fordi malingsjobben innvendig var dårleg utført. Malar Steinsland frå Bryne blei engasjert for å retta opp det som var gale og me engasjerte i tillegg han til å få malt dei branndørene som trengte det.
- ▶ **Nytt bed og renovering av hageanlegget.** Det vart laga nytt bed på nordsida av parkeringsplassen til Mauritz Kartevolds veg 10 og renovering av hageanlegget blei utført etter planen.
- ▶ **Luftkvaliteten i buene i garasjeanlegga.** Styret har vore i dialog med produsenten av avfuktarane og håper at anlegga kan bli ferdig kvalitetskontrollert i 2024.
- ▶ **Sprinklaranlegget.** Styret oppfordrer igjen alle seksjonseigarane å passa på at det ikkje kjem vatn frå sprinklardysene inne i leilegheitane. Viss det er lekkasje eller du har mistanke om skade må du kontakta røyrleggjar eller styret umiddelbart for å få stoppa eventuell lekkasje og dermed redusera skadeomfanget. Eventuelt andre lekkasjeskader må óg meldast så snart som muleg slik at ein unngår meir skade enn nødvendig.
 - Styret har erfart at lekkasjer kan koma plutselig, slik at det er lett synleg, men lekkasjer kan óg koma gradvis, slik at det er viktig å sjekka for fuktmerker, misfarging og liknande teikn på fuktskader i nærleiken av sprinklardysene på veggene inne i leilegheitane.
- ▶ **Reparasjonar og vedlikehaldsarbeid** i din leilegheit, som du som seksjonseigar meiner bør utførast og dekkast av sameiget, skal meldast til og avtalast med styret for sameiget så snart som muleg og før utbetring blir bestilt. Viss du sjølv bestiller arbeid hjå vaktmeistarselskapet vårt eller hjå annan ekstern leverandør utan å avtala med styret eller forsikringsavdelinga, så må du óg betala for jobben.

Vibbo

Per i dag er 90 av 102 seksjonseigarar registrert på Vibbo.no. 7 av dei som ikkje har registrert seg er vanlege seksjonseigarar. FUN og Time kommune eig to leilegheitar kvar og Stapnes eig éin.

Styret oppfordrer dei vanlege seksjonseigarane som ennå ikkje har registrert seg om å gjera det, eller få ein pårørande til å registrera seg ved å kontakta Obos.

Økonomi

Lånesaldo er 01.04.2024 på kr. 300 000,-. Etter råd frå forretningsfører auka styret innbetaling frå seksjonseigarane til fellesutgiftene med 20% 01.01.2024 for ha pengar til framtidig vedlikehald.

Annen informasjon om sameiet

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannførebyggjing skal alle bustader ha minst éin godkjent røykvarslar i kvar etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Då leilegheitane blei oppført blei alle utstyrt med pulverapparat på 6 kg. Styret sjekka i 2023 kva slags praksis andre sameige i området har når det gjeld vedlikehald og utskifting av desse. Styret har òg hatt ein dialog med Rogaland brann og redning om dette. Konklusjonen blei at det er seksjonseigars ansvar å ha tilsyn med og kontrollere at dette slokkeutstyret er i orden. Òg det er seksjonseigars ansvar å skifta det ut når det er utgått på dato eller ikkje virker lenger (manometeret skal stå på grønt felt). Styret sitt ansvar er å minna på at pulverapparata må snuast minst to gonger i året og sjekka at manometeret står på grønt. Viss det ikkje står på grønt lenger eller har gått ut på dato er det seksjonseigars plikt å skifta det ut med eit nytt godkjent apparat på 6 kg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81050565. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skade-omfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 436 248.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TIME kommune

Det er tatt høyde for en økning på 4,8%

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bryne Alle.

Lån

Sameiet Bryne Alle har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med ca 6%

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bryne Alle

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bryne Alle som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 5 av 27
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
4707 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET BRYNE ALLE
ORG.NR. 985 299 706, KUNDENR. 4707

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 418 936	2 307 483	2 386 000	2 727 000
Andre inntekter	3	36 289	105	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 455 225	2 307 588	2 386 000	2 727 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 500	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-165 525	-159 160	-167 100	-175 500
Konsulenthonorar	7	-19 749	-10 667	-12 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-589 190	-697 950	-700 600	-998 000
Forsikringer		-464 719	-398 896	-347 000	-511 300
Kommunale avgifter	9	-273	-4 602	-4 870	-1 310
Energi/fyring		-228 840	-527 840	-250 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-298 550	-303 625	-272 000	-280 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 913 890	-2 249 160	-1 897 490	-2 433 230
DRIFTSRESULTAT		541 335	58 428	488 510	293 770
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 100	39 102	0	600
Finanskostnader	12	-52 394	-45 549	-56 000	-44 136
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 294	-6 447	-56 000	-43 536
ÅRSRESULTAT		540 041	51 982	432 510	250 234
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		540 041	51 982		



SAMEIET BRYNE ALLE
ORG.NR. 985 299 706, KUNDENR. 4707

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 991	16 493
Andre kortsiktige fordringer	13	36 254	0
Driftskonto OBOS-banken		1 556 997	789 204
Sparekonto OBOS-banken		918	894
SUM OMLØPSMIDLER		1 611 160	806 591
SUM EIENDELER		1 611 160	806 591
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-198 958	-738 999
SUM EGENKAPITAL		-198 958	-738 999
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	635 206	818 720
SUM LANGSIKTIG GJELD		635 206	818 720
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 006	11 137
Leverandørgjeld		276 520	352 352
Påløpte renter		4 472	281
Påløpte avdrag		15 520	0
Energiavregning	16	852 394	363 100
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 174 912	726 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 611 160	806 591
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Time, 12.03.2024
Styret i Sameiet Bryne Alle

Eiliv Schanche Braut

Bård Siqveland

Nils Olai Egeland Stava

Edel Bertine Dirdal



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 332 864
Vedlikeholdsfond	678 804
Felleskostnader BL	374 256
Avregning elbil	33 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 418 936

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Tilskudd Time kommune	36 254
SUM ANDRE INNTEKTER	36 289

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 749
SUM KONSULENTHONORAR	-19 749

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-299 789
Drift/vedlikehold VVS	-3 130
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-139 254
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 221
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 101
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-589 190

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-760
Avløpsavgift	487
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-273

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Lyspærer og sikringer	-3 870
Vaktmestertjenester	-224 110
Renhold ved firmaer	-53 092
Snørydding	-6 963
Andre fremmede tjenester	-1 498
Trykksaker	-337
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-2 040
Bank- og kortgebyr	-4 570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-298 550

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 341
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	821

Kundeutbytte fra Gjensidige	44 914
SUM FINANSINNTEKTER	51 100

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 394
SUM FINANSKOSTNADER	-52 394

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tilskudd Time kommune	36 254
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 254

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	181 280
Nedbetalt i år	183 514
	-635 206

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-635 206
------------------------------------	-----------------

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	
SUM INNTEKTER	0

KOSTNADER

Strøm

SUM KOSTNADER	0
----------------------	----------

Uoppgjorte avregninger	-852 394
------------------------	----------

SUM ENERGIAVREGNING	-852 394
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 4707 Selskapsnavn: Sameiet Bryne Alle

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Eiliv S. Braut er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Tove Ellingsen og Karin Fjermestad er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000,-. ☐ For ☐ Mot

Sak 6 KUN TIL ORIENTERING - AMS-straummålarar

Tas til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Åslaug Elena Efteland Fotland

☐ Gro Thørud

☐ Thomas Martinsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Bryne Alle

Organisasjonsnummer: 985299706

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. mai kl. 18:00 til 24. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 21. mai 2024, Røde Kors-huset, Arne Garborgs veg 36, 2. et., Bryne.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Foreslår styreleiar Eiliv til å leia årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Eiliv S. Braut er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Solveig Karin Tjora og Karin Fjermestad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 130 000,-.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har vore uendra på kr. 120 000,- per år siste to åra. Styret foreslår å auka honoraret til kr. 130 000,- per år. Det er ei auke på 8,3 % og er i tråd med konsumprisindeksen på ca. 4 % per år dei siste to åra.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. KUN TIL ORIENTERING - AMS-straummålarar

I 2010 innførte NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) krav om at alle einebustadar, rekkehus og leilegheitar skal ha AMS (Avanserte Måle- og Styringssystemer) som er automatiske straummålarar innan 01.01.2019.

Sameiget vårt har manuelle straummålarar i kvar leilegheit og søkte om dispensasjon for kravet på grunn av store kostnader knytta til ombygging av eksisterande elektrisitetsstruktur til AMS og sameiget fekk fritak frå kravet.

På det tidspunktet sameiget fekk fritak, var det låge straumprisar, og då ikkje det same behovet for å spare pengar på straum slik som det er i dag.

Dei siste åra har me hatt stigande prisar på mat, drivstoff, lånerenter og elektrisitet, og styret meiner at tida er inne for å gjera det muleg for kvar seksjonseigar å spare pengar på å styra sitt eige strømforbruk både når det gjeld forbruk og når det er billigast i døgnet, samt kunne velja straumleverandør uavhengig av naboen, slik at forbruket av elektrisitet og kostnadene til elektrisitet kan reduserast meir for kvar enkelt.

Ein AMS-målar registrerer og innrapporterer straumforbruket ditt til nettselskapet, heilt ned på timenivå. Med andre ord sikrer målarer at du kun betaler for det faktiske forbruket ditt.

AMS-måleren har endå fleire fordeler:

- Jevnare belastning på straumnettet og smartare straumforbruk vil redusere risikoen for overbelastning og straumbrot.
- Ved eit eventuelt straumbrot blir plassen der straumbrotet skjedde lettare funnen og dermed skal feilen raskare bli retta opp.
- Straumen kan skruast av i heile bustaden – ein praktisk funksjonalitet når ein bustad byttar eigar eller leigebuar.

AMS-måleren er trygg og avgir ikkje farleg stråling. Det konkluderer Statens strålevern med.

Andre fordelar med AMS kontra slik me har det i dag:

1. Dei nye AMS-målarane gjer det muleg for deg å fylgja med på eige forbruk, analysere eige forbruksmønster og få hjelp til smartare straumbruk.
2. Seksjonseigar kan sjølv bytta straumleverandør ut ifrå mellom anna kven som tilbyr best pris på straum. Her kan det vera mange kroner spart. Det er gratis å bytta straumleverandør i Norge.

Med manuelle straummålarar kan ikkje kvar enkelt seksjonseigar bytta straumleverandør på eiga hand.

3. Seksjonseigar kan fylgja med på straumforbruket sitt time for time, og dermed vil det vera muleg å tilpassa straumforbruket slik at du får ei lågast muleg straumrekning.

Slik me har det i sameiget vårt i dag med fem hovudinntak for straum til sameiget og manuelle målarar i kvar leilegheit, så er det ikkje muleg å spare straum ved å for eksempel å setja på oppvaskmaskinen om kvelden. Slike straumsparingstips påverkar ikkje den individuelle straumrekninga i dag ettersom me har straummålarar som blir lese av ein gong i året.

4. Straumforbruket blir registrert automatisk og seksjonseigar vil få ei straumrekning ein gong i månaden.

I dag må seksjonseigar lese av og senda inn målarstand på straummålarer i desember kvart år.

Styret jobber med å få utreda kva det vil medføre av arbeid og kostnader å installere automatisk straummålar i kvar enkelt leilegheit i sameiget.

Dette er innafor det styret kan vedta som ein del av styrets arbeid og treng ikkje fylgja av eit vedtak av årsmøtet iflgj. Obos.

Det kan vera ulike måter å løysa ei slik ombygging på og styret vil velja den løysinga som er mest føremålstenleg og som vil vera mest kostnadseffektiv.

Styret har ikkje bestemt seg for korleis ombygginga skal finansierast. Eit alternativ er å bruka ein del av eigenkapitalen og å ta opp lån kombinert med ein eingongsinnbetaling frå kvar seksjonseigar.

Når styret har bestemt seg for kva for ei løysing som er best både når det gjeld ombygging og finansiering, vil dette bli informert om og det same gjeld informasjon i god tid før oppstart av arbeidet.

For meir informasjon:

NVE: <https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/kunde/stroem/stroemkunde/smar-te-stroemmaalere-ams/>

ENOVA: <https://www.enova.no/privat/smar-te-strommalere-ams/>

Styrets innstilling

Styret ynskjer å informera om at det vil bli innført AMS-straummålarar i sameiget.

Forslag til vedtak:

Tas til orientering



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **16**

Antall stemmer mot vedtaket: **6**

Antall blanke stemmer: **14**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

To (2) styremedlemmar skal veljast.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Åslaug Elena Efteland Fotland (19 stemmer)

Thomas Martinsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Åslaug Elena Efteland Fotland

Thomas Martinsen

Gro Thørud

Det nye styret har fått følgende sammensetning:

Rolle	Navn	Styreperiode
Styreleder	Eiliv Schanche Braut	2023 – 2025
Styremedlem	Edel Bertine Dirdal	2023 - 2025
Styremedlem	Åslaug Elena Efteland Fotland	2024 - 2026
Styremedlem	Thomas Martinsen	2024 - 2026

Protokoll er signert av:

Møteleder: Eiliv Schanche Braut /s/

Protokollvitne: Solveig Karin Tjora /s/

Protokollvitne: Karin Fjermestad /s/

Nabolagsprofil

Mauritz Kartevolds veg 11 - Nabolaget Rosseland nord - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bryne stasjon Linje F5, L5	5 min 0.4 km
Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	6 min 0.5 km
Stavanger Sola	27 min

Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	22 min 1.6 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	6 min
Recharge Shell Bryne	15 min

«Sentralt til det aller meste»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

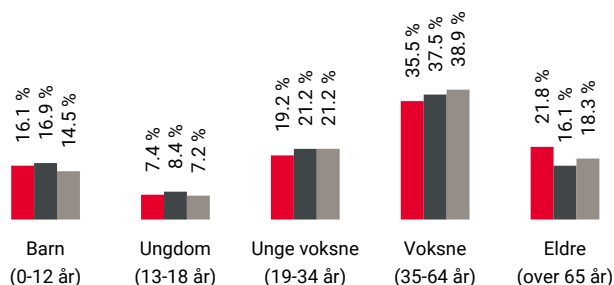
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosseland nord	782	343
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	14 min 1 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	14 min 1.1 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Bryne	6 min
Kiwi Bryne Torg	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



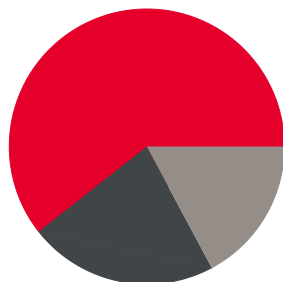
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

	Timehallen Aktivitetshall	7 min	0.5 km
	Rosseland skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min	0.7 km
	EVO Bryne	6 min	
	SATS Bryne	8 min	

Boligmasse



60% enebolig
22% blokk
17% annet

Varer/Tjenester



Blå på Bryne

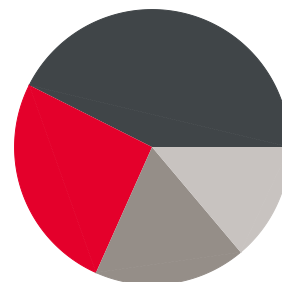
9 min



Apotek 1 Viben

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
18% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



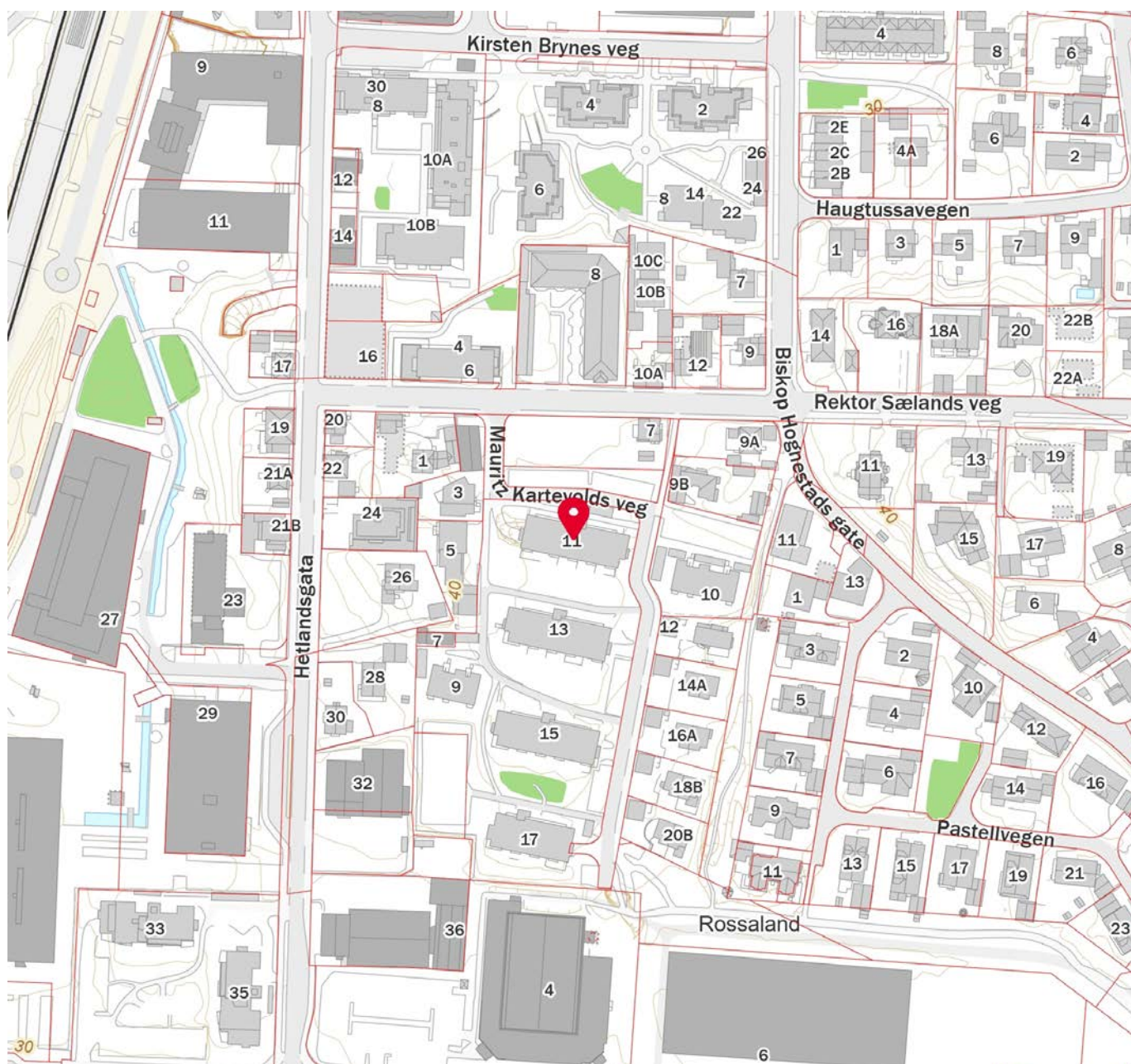
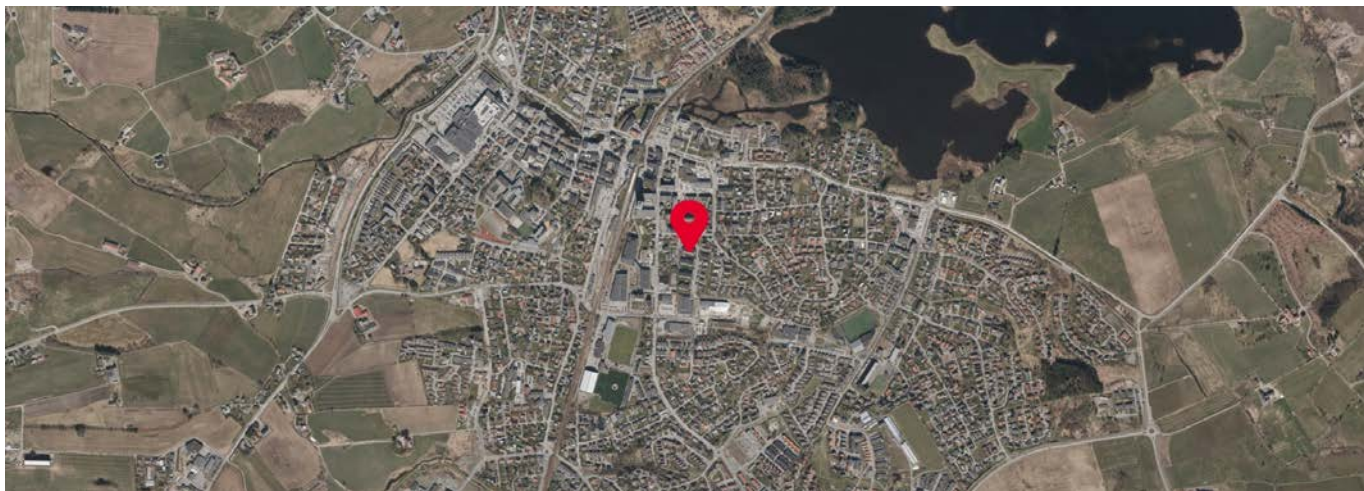
0%

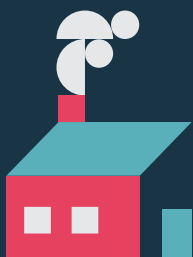
43%

Rosseland nord
Bryne
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Mauritz Kartevolds veg 11
4344 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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