



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

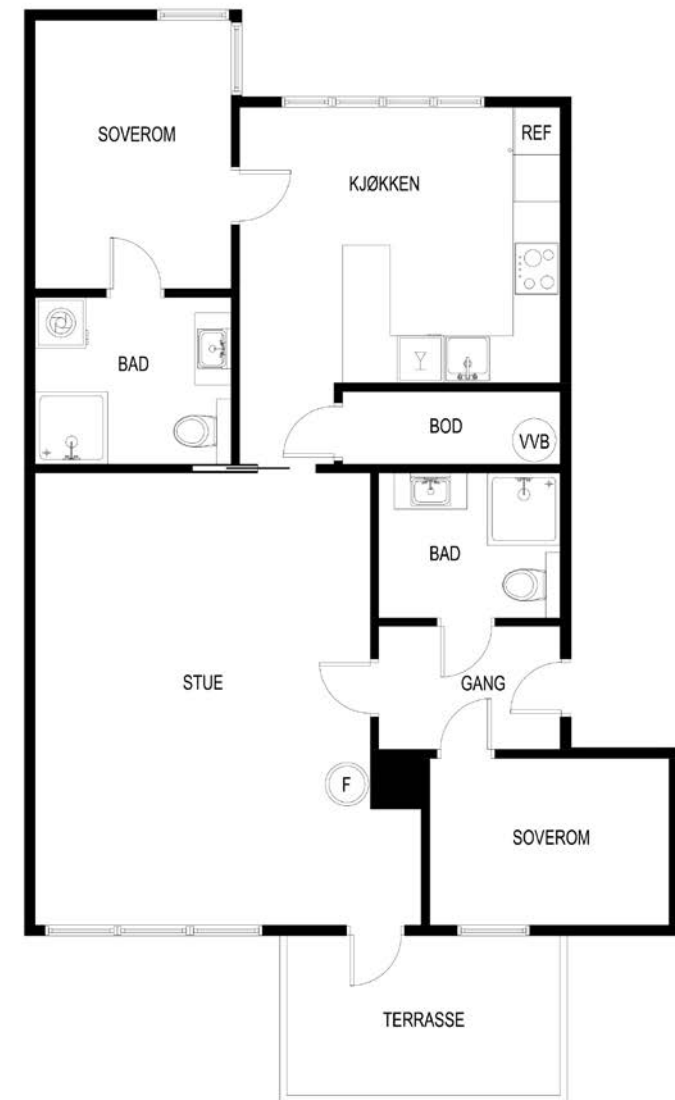
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Kirsten Brynes veg 18, 4344 BRYNE

**Innbydende og moderne leilighet  
Attraktivt boligområde  
God planløsning - To bad**



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

**aktiv.**

Plantegning



**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.



**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.

## Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



**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.





Partner / Eiendomsmegler MNEF

**Andreas Rage**

**Mobil** 934 94 115

**E-post** andreas.rage@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jæren**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000,-

**Omkostn.:** Kr 95 990,-

**Total ink omk.:** Kr 3 885 990,-

**Felleskostn.:** Kr 1 927,-

**Selger:** Vemund Torgård  
Sang Thi Tran

**Salgsobjekt:** Leilighet / Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1999

**BRA-i/BRA Total:** 87/92 m<sup>2</sup>

**Tomtstr.:** 5853 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.:** Gnr. 1, bnr. 146

**Snr.:** 9

**Oppdragsnr.:** 1403240142

## Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Kirsten Brynes veg 18 for salg.

En delikat leilighet i 2. etasje med god planløsning og moderne inntrykk.

Verdt å legge merke til:

- Leiligheten ble betydelig modernisert i 2019
- 2 tiltalende bad
- 2 soverom. Hovedsoverom med eget bad
- Flott kjøkken som er praktisk skjermet fra stuen
- Lekker kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass
- Integrerte hvitevare
- God møbleringsmuligheter
- Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet
- Gode shoppingmuligheter innen gangavstand
- Turområde like ved
- Kort avstand til kollektiv transport som buss og tog

Innhold:

2. etg: Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/spisestue, kjøkken, bod/teknisk rom og bad/vaskerom.

Parkeringsplass og bod i felles parkeringsanlegg i naboblokk medfølger leiligheten.



## sørvendt balkong

Her kan en sitte skjermet til og nyte solen store deler av døgnet

## Delikat og moderne stue

Her har man plass til både sofagruppe, samt spisebord med plass til flere gjester. Stuen fremstår delikat, med moderne fargevalg på veggene og lys 1-stavs parkett på gulv.

Man har gode vindusflater som gir et lyst og innbydende uttrykk.







## Stort og praktisk kjøkken

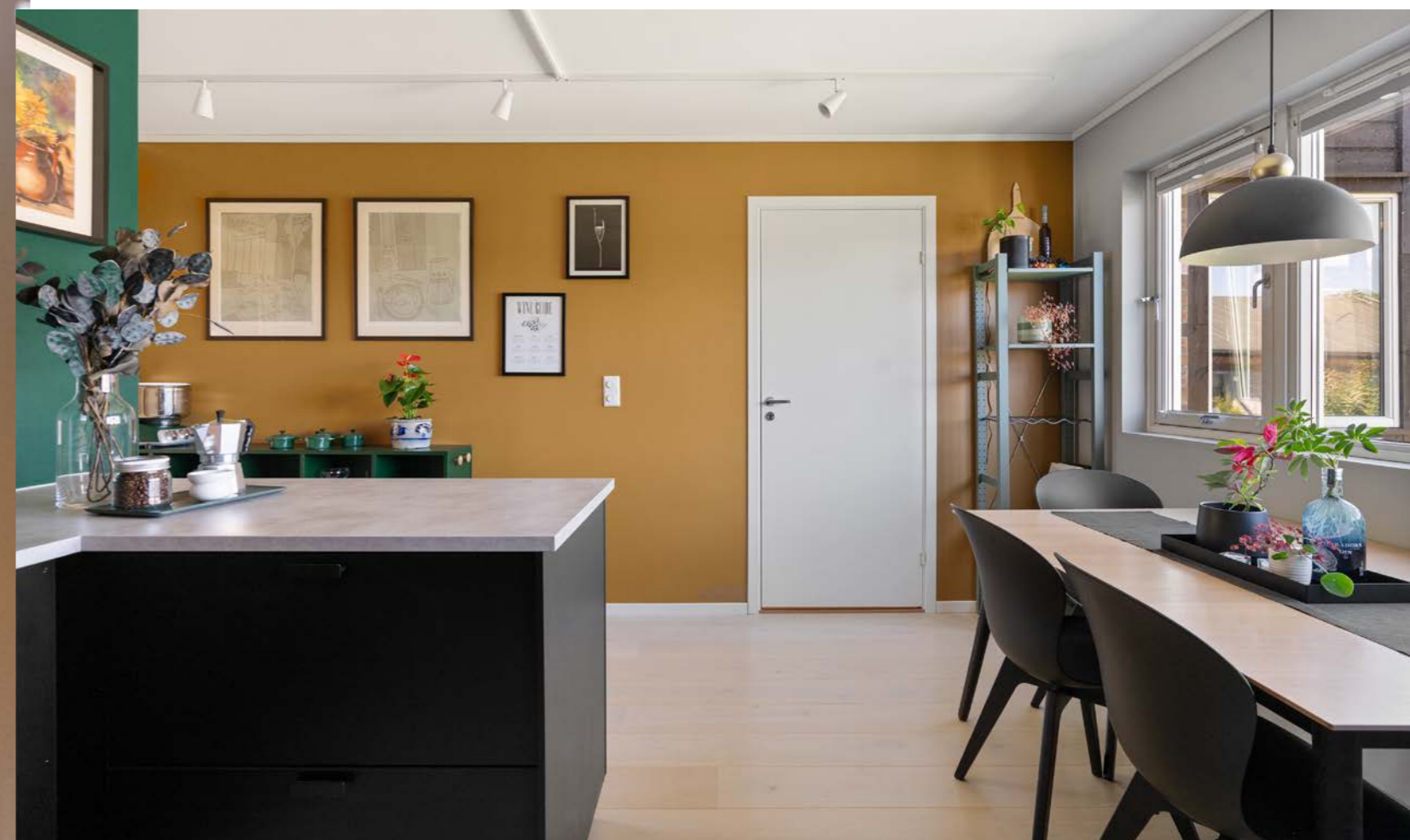
Kjøkkenet er nytt fra 2019. Integreerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap med frys og oppvaskmaskin som medfølger handelen.





På kjøkkenet er det plass til spisebord for felles frokost og middag sammen med familien.

Mellom kjøkkenet og stuen har man bod for enkel oppbevaring, lagring av eksempelvis tørrvarer og tekniske installasjoner.







# Hovedsoverom og et romslig bad

Hovedsoverommet er av en fin størrelse, og praktisk løst med god skaplass. Plissegardiner som sørger for å holde det mørkt på soverommet.



## Delikat bad

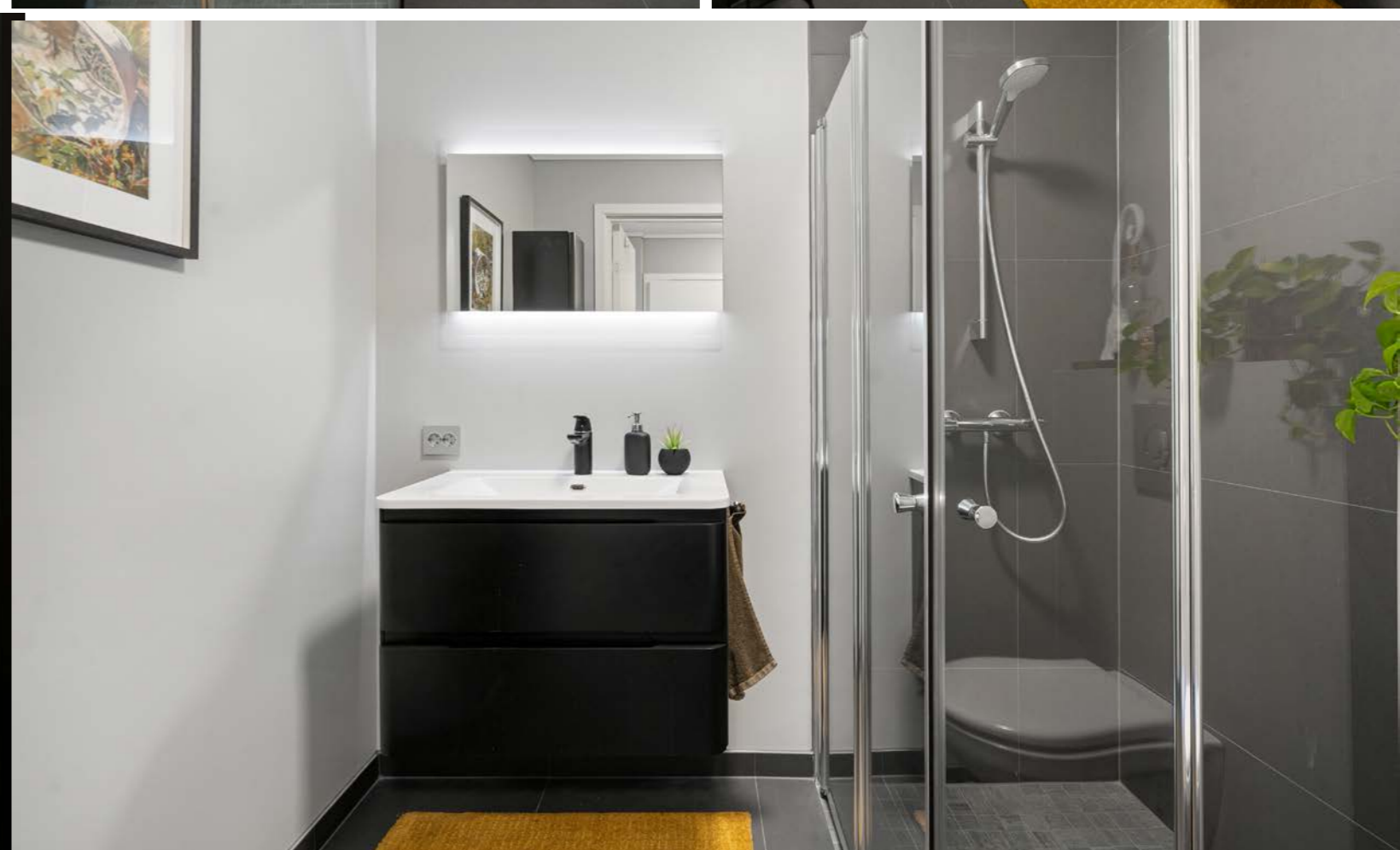
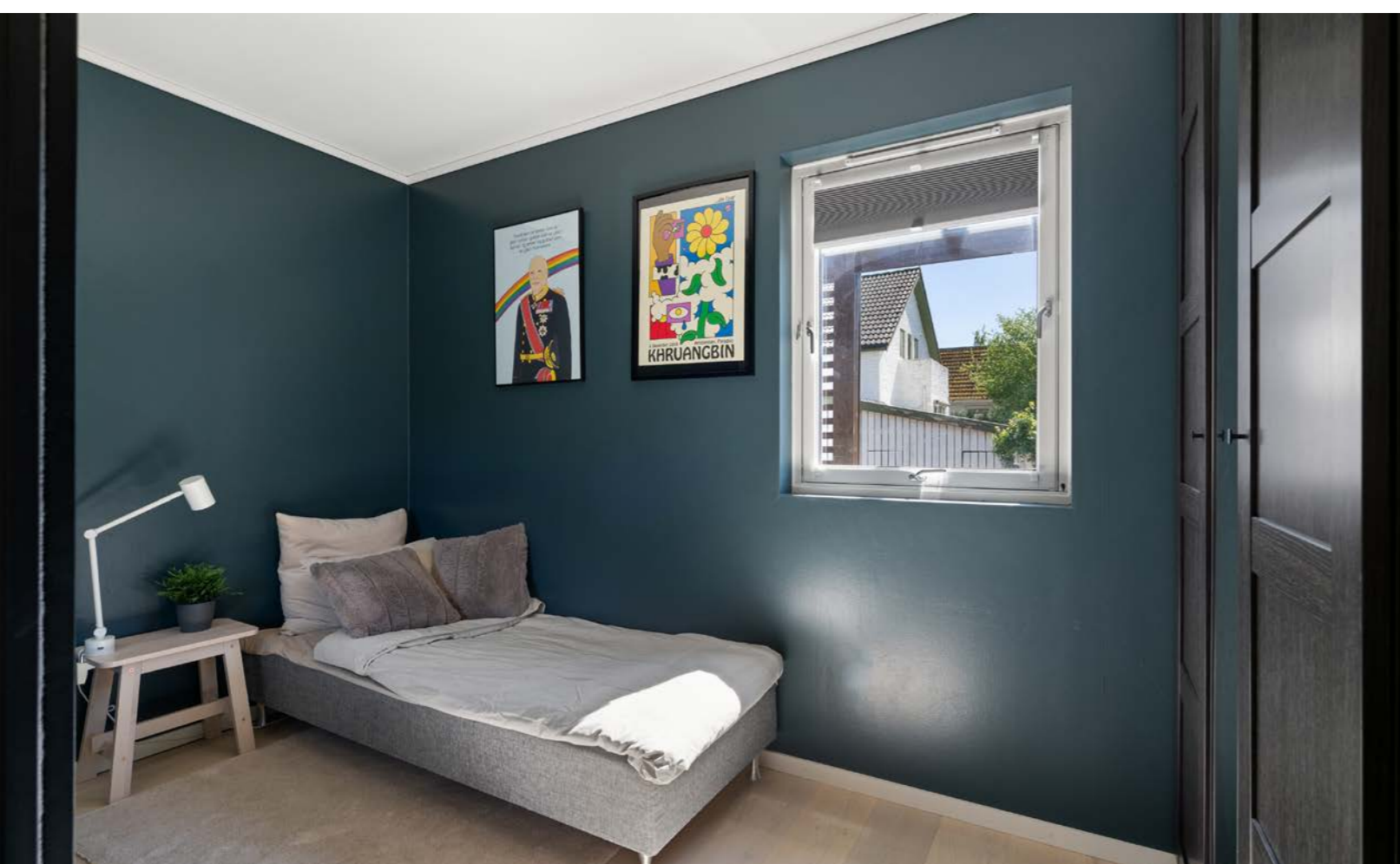
Mørke 60x60 fliser på gulv og vegg i dusjhjørnet.

Skaplass både under servant og eget skap.

Opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel.



Soverom 2.  
Gang med plass til  
oppbevaring av sko- og  
yttertøy.  
Bad 2.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 87 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod i felles garasjeanlegg i naboblokk.

2. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Entre/gang, bad, 2 soverom, stue/spisestue, kjøkken, bod/teknisk rom og bad/vaskerom.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

### Tomtetype

Felles eiet

### Tomtestørrelse

5853 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent parkmessig opparbeidet med belegningsstein, gressplen og beplantede områder som gir en flott og innbydende stemning på fellesarealet. Flere sitteplasser, gapahuk og

grillområde. God parkering for gjester.

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Bryne sentrum.

Bryne kan tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er kort avstand ned til den sjarmerende Storgata med ulike butikker, kino, bar- og kafétilbud og restauranter. Fra Storgata er heller ikke veien lang ned til det populære kjøpesenteret M44 som blant annet kan tilby dagligvarehandel, apotek, bokhandler, kaféer, vinmonopol og shopping, m.m. Det er for øvrig gang avstand til både Spar, apotek, frisør, blomsterutsalg og Jærbakeren alle samlet i kjøpesenteret Gamle Bryne Mek.

Det er flotte turområder i området, Sandtangen er et populært område og brukes flittig til tur og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste. Ønsker man en lengre tur ligger ikke Frøylandsvannet langt ifra. Byen kan tilby gode sport og fritidsaktiviteter som fotball, håndball, svømming og friidrett hos ulike idrettslag, samt treningsentrene Robust, Evo, Sport 4 You og Sats.

Et veldig godt tilbud på offentlig kommunikasjon like i nærheten, med mulighet for både tog og buss. Slik kan du enkelt komme deg til både nord og sør. Bryne togstasjon og bussterminalen ligger 3-4 minutters gange fra eiendommen.

Det er også kort avstand til gode barnehage og skoletilbud.

For flere detaljer se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt 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 av boligen:

Boligblokk som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er vindtettet, forblendet med teglstein/kledd med trepaneler.

Etasjeskillet i betong.

Flatt takk antatt teknet med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i god stand iht. alder, vesentlig oppgradert i 2019.

Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon og normal brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere og tidligere utarbeidet tilstandsrapport.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS datert 30.05.2024 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

### Innhold

Modernisert leilighet i andre etasje med god standard, 2 soverom og 2 bad.

Man entrer leiligheten til gang med plass til oppbevaring av sko- og yttertøy. Fra entre har man tilgang til soverom, bad og inne til stuen. Mellom gang og stue kan en lukke døren til stuen, og enkelt skape en egen "gjeste/ungdomsavdeling".

Stue- og kjøkkenløsningen er utnyttet på en god- og arealeffektiv måte i forhold til plasseringen av kjøkkenet - som gir gode møbleringsmuligheter. Her har man plass til både sofagruppe, samt spisebord med plass til flere gjester. Stuen fremstår delikat, med moderne fargevalg på veggene og lys 1-stavs parkett på gulv.

Man har gode vindusflater som gir et lyst og innbydende uttrykk. Fra stuen har en utgang til en sørvendt balkong som utgjør ca. 10 m<sup>2</sup>. Her kan en sitte skjermet til og nyte solen store deler av døgnet.

Et sjeldent stort og praktisk kjøkken for leiligheter på denne størrelsen. Som det meste av leiligheten er også kjøkkenet nytt fra 2019. Flott og moderne kjøkken i sort utførelse med god skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap med frys og oppvaskmaskin som medfølger handelen. På kjøkkenet er det plass til spisebord for felles frokost og middag sammen med familien. Mellom kjøkken og stuen har man bod for enkel oppbevaring, lagring av eksempelvis tørrvarer og

tekniske installasjoner.

Fra kjøkkenet finner en "voksenavdelingen" med hovedsoverom og et romslig bad. Hovedsoverommet er av en fin størrelse, og praktisk løst med god skaplass. Plissegardiner som sørger for å holde det mørkt på soverommet. Delikat bad med mørke 60x60 fliser på gulv og vegg i dusjhjørnet. Skaplass både under servant og eget skap. Opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel.

#### 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 10 stk. TG2 og 0 stk. TG3.

#### BYGNINGSDELER MED TG2:

##### BALKONG, TERRASSE, PLATTING

###### Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Noe tørke sprekker/slitt overflater rekkverk.

###### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

#### VINDUER OG DØRER

###### Oppsummering

Vinduer og dører fra antatt byggeåret.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Stedvis iring i hengsler og beslag.

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten/dårlig utskifting av

inneluften.

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

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

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

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utvendig vedlikehold besørges av sameiet, for nærmere informasjon konferer med eier.

#### ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

###### Oppsummering

Normal brukslitasje i overflater.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.

Registrert "bom" i en flis entre, ingen behov for tiltak.

Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved kjøkken.

Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik på total planhet gulv i stue.

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

###### Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### ILDSTED/SKORSTEIN INNVENDIG I BOLIGEN

#### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Riss i brsnplate i ildsted.

###### Anbefalte tiltak

Montere ildfast stein i sotluke.

#### VANNLEDNINGER

###### Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Registrert stedvis mindre iring på synlig kobberrør, ingen behov for tiltak.

Fordeler skap for vann er ikke besiktet, anbefales kontrollert ved tilgang.

Tilstand satt iht. alder.

###### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

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

#### ELEKTRISK

###### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsaklig fra byggeåret, antatt noe oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom og kjøkken i 2019. Samsvarserklæringer for varmekabler foreligger.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

Det anbefales å gjennomføre el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### VARMTVANNBEREDER

###### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Ekspansjonstakt tilknyttet bereder er datert 2014.

Utstyr sanitærinstallasjoner

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

###### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år) er påregnelig.

## VENTILASJON

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu/ventil i vindu.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

### Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering.

## VÅTROM: BAD

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

### Merknader:

-Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe mindre vannansamling ved spyling.

-Fall på gulv utenfor dusjnisen er ikke iht.

referansenivået. Tg:2. Tilfredstillende høyde fra topp tettesjik til sluk, funksjon ivaretatt.

- Stedvis "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under gulvflis utenfor dusjnisen. Tg:2.

-Ujevn sillikonering i overgang sokkelflis.

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

Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.

## VÅTROM: BAD/VASKEROM

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

### Merknader:

-Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Misfarging i fuger, noe mindre

vannansamling ved spyling.

-Det er ikke registrert fall på gulv utenfor dusjnisen, fall ikke iht. referansenivået. Tg:2. Tilfredstillende høyde fra topp tettesjik til sluk, funksjon ivaretatt.

- Stedvis "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under gulvflis utenfor dusjnisen. Tg:2.

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

Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.

## Innbo og løsøre

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

## 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.

## Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2019, i regi av forrige eier.

## TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet fellesavtale med Altibox Lyse som leverandør av internett og TV.

## Parkering

Egen biloppstillingsplass til en bil med tilhørende sportsbod i felles lukket garasjeanlegg i underetasjen av naboblokk følger seksjonen.

Det er installert elbillader.

Felles utvendig gjesteparkering.

## Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

## Polisenummer

562405

## 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.

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.

## Energi

### Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Ildsted.

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

### Energikarakter

E

### Energifarge

Oransje

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

### Kommunale avgifter

Kr 10 970

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 10 970,- 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.

### Formuesverdi primær

Kr 753 633

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 863 804

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022, ifølge skatteetaten.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punkt

«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

87/5193

### Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikringer, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, TV-anlegg/bredbånd, energi/fyring, drift og vedlikehold av fellesområder, m.m. Kostnadene er fordelt som følger:  
Felleskostnader RE: kr 1 487,-  
Vedlikeholdsfond: kr 221,-  
Kabel-TV: kr 219,-

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører og det informeres at styret har vedtatt en økning av felleskostnader med 25% fra 01.01.2025. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid. Felleskostnadene kan justeres i forhold til sameiets faktiske utgifter.

I tillegg betales det A-konto strøm: kr 1 000,- pr.

mnd. Inklusiv a-konto strøm blir da felleskostnader kr 2 927,- pr. md.

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

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1927

### Kommentar fellesgjeld

Forretningsfører opplyser: Ingen lån registrert for selskap.

## Sameiet

### Sameienavn

Eierseksjonssameiet Linehagen

### Organisasjonsnummer

881917602

### Om sameiet

Eierseksjonssameiet Linehagen består av 53 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 1 bnr. 146, med fellesanlegg av enhver art. OBOS Eiendomsforvaltning er sameiets forretningsfører.

### 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 tillates under forutsetning av at erklæringen om dette undertegnes og overholdes, iht. husordensregler for sameiet Linehagen. Dyr skal alltid være under eiers kontroll og ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Eierskiftegebyr

Kr 6385

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 146, seksjonsnummer 9 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:

1121/1/146/9:

19.11.1976 - Dokumentnr: 9496 - Bestemmelse om bebyggelse

RETTIGHETSHAVER: SVERRE GABRIELSEN

Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1977 - Dokumentnr: 10096 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:173

Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1998 - Dokumentnr: 7054 - Erklæring/avtale Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1999 - Dokumentnr: 4015 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:42

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:43

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:44

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:45

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:46

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:47

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:48

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:49

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:50

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:51

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:52

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:53

Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1999 - Dokumentnr: 4015 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:42

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:43

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:44

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:45

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:46

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:47

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:48

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:49

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:50

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:51

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:52

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:53

Rettigheter i fellesareal m.v.

Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1999 - Dokumentnr: 4015 - Erklæring/avtale Bestemmelse om drift og vedlikehold m.v.

Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2009 - Dokumentnr: 615725 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:37

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:38

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:39

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:40

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:41

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:42

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:43

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:44

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:45

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:46

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:47

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:48

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:49

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:50

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:51

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:52

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:53

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:54

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:55

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:56

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:57

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:58

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:59

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:60

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:61

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:62

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:63

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:64

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:65

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:66

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:67

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:68

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:69

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:70

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:71

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:72

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:73

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:74

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:75

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:139 Snr:76

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:789

Gjelder fri benyttelse av veitrase for innkjørsel til



parkeringsanlegg.  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1999 - Dokumentnr: 5682 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 9  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 87/3887  
Registrert feil tilleggsdel  
Rettet etter tingl. §18  
29.12.2022. Arkivref. 19/01929-6

03.01.2023 - Dokumentnr: 2735 - Sammenslåing av  
eierseksjonssameier  
Ny seksjon:  
Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146 Snr:9  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 87/5193

20.10.1955 - Dokumentnr: 3272 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:20  
Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146

20.10.1955 - Dokumentnr: 3272 - Bestemmelse om  
veg  
Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:20  
+ EVT. PARSELLER

13.12.1956 - Dokumentnr: 3935 - Best. om  
adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:47  
Overført fra: Knr:1121 Gnr:1 Bnr:146

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.12.2000. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

#### **Midlertidig brukstillatelse datert**

15.12.2000.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via separert system. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til eiendommen. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og fellesområde.  
Bustadsplan for Linetomta, området rundt Bryne Mek, Plan 0182.00 med tilhørende reguleringsbestemmelser, er gjeldende, med vedtaksdato 13.01.1998.

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

Man må også forholde seg til sentrumsplanen for Bryne sentrum. Eiendommen ligger i felt B11 i kommunedelplan for Bryne sentrum.  
Det er startet planarbeid for Biskop Hognestad gate

7-9, plannummer 0512.01.  
Basert på krav i Kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026, vil det prosjekteres en blokk på disse eiendommene og det må påregnes fremtidig utbygging på denne tomten. Kontakt Time kommune for ytterligere informasjon.

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 og tilsendt informasjon om utleie av seksjon til styret. Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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 tinglysning 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
94 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

95 990 (Omkostninger totalt)  
106 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
109 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 885 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 896 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 899 190 (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 95 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 10 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og markedsføringspakke kr 17 900,-. 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  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
andreas.rage@aktiv.no  
Tlf: 934 94 115

#### Ansvarlig megler

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

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

#### Salgsoppgavedato

20.11.2024



## Urbant og Sentralt

### Bryne sentrum

Bryne er Jærens hovedstad hvor du finner alt fra sushi til farse, storsenter og nisjebutikker, kunst, kultur, handel og natur. Fra togstasjonen er du bare en kort togtur unna Sandnes og Stavanger, men har likevel regionens matfat, storslåtte natur og blomstrende næringsliv på dørstokken. Med en mengde nye boliger, skoler

for alle alderstrinn og et yrende organisasjonsliv, er dette et godt sted å bo for både store og små..

# Kirsten Brynes veg 18

Nabolaget Bryne aust - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Time rådhus Linje 50, 53, 56, N94	3 min	0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	5 min	0.4 km
Stavanger Sola	27 min	

## Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	8 min	0.6 km
Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	11 min	0.8 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	13 min	0.9 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	19 min	1.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	6 min	0.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	5 min
Recharge Shell Bryne	14 min

«Fredeleg, kort veg til skule og turveg i skog. Kort veg til Bryne Sentrum.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

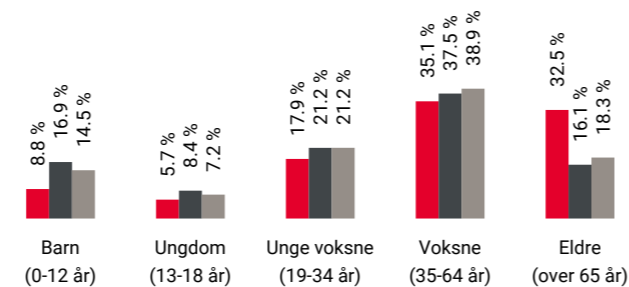
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bryne aust	1 008	545
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	13 min	0.9 km
Eivindsholen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	15 min	1.1 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 98 barn	16 min	1.2 km

## Dagligvare

Spar Bryne	2 min
Kiwi Bryne Torg	8 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



## Støynivået

Lite støynivå 90/100



## Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



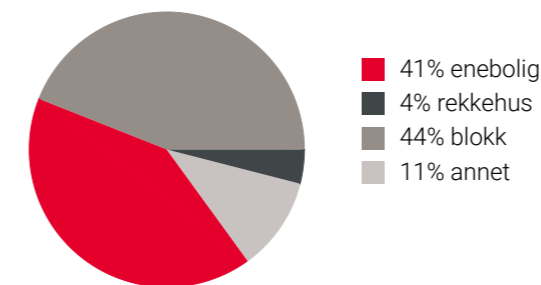
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Rosseland skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min	0.6 km
Timehallen Aktivitetshall	8 min	0.6 km
EVO Bryne	2 min	
Robust Trening Bryne	8 min	

## Boligmasse



«Nært sentrum. Velholdte hager og lite utskiftning av naboer.»

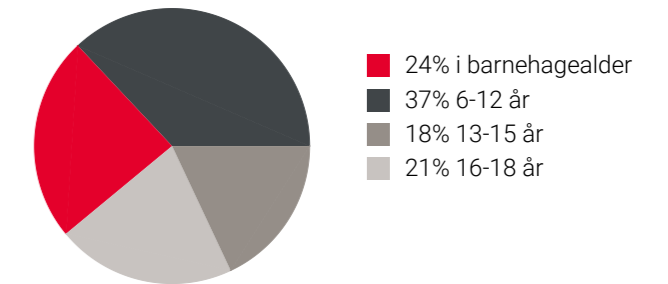


Sitat fra en lokalkjent

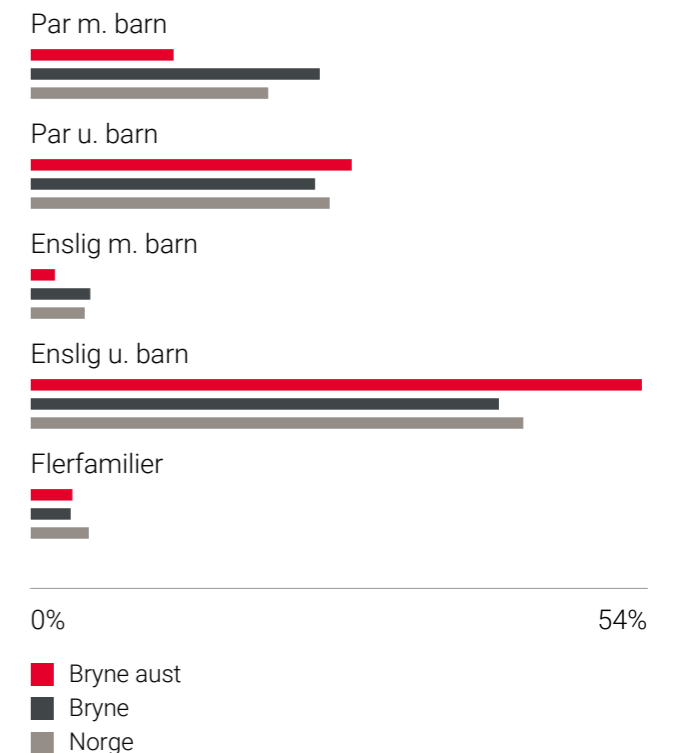
## Varer/Tjenester

Blå på Bryne	8 min
Apotek 1 Viben	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

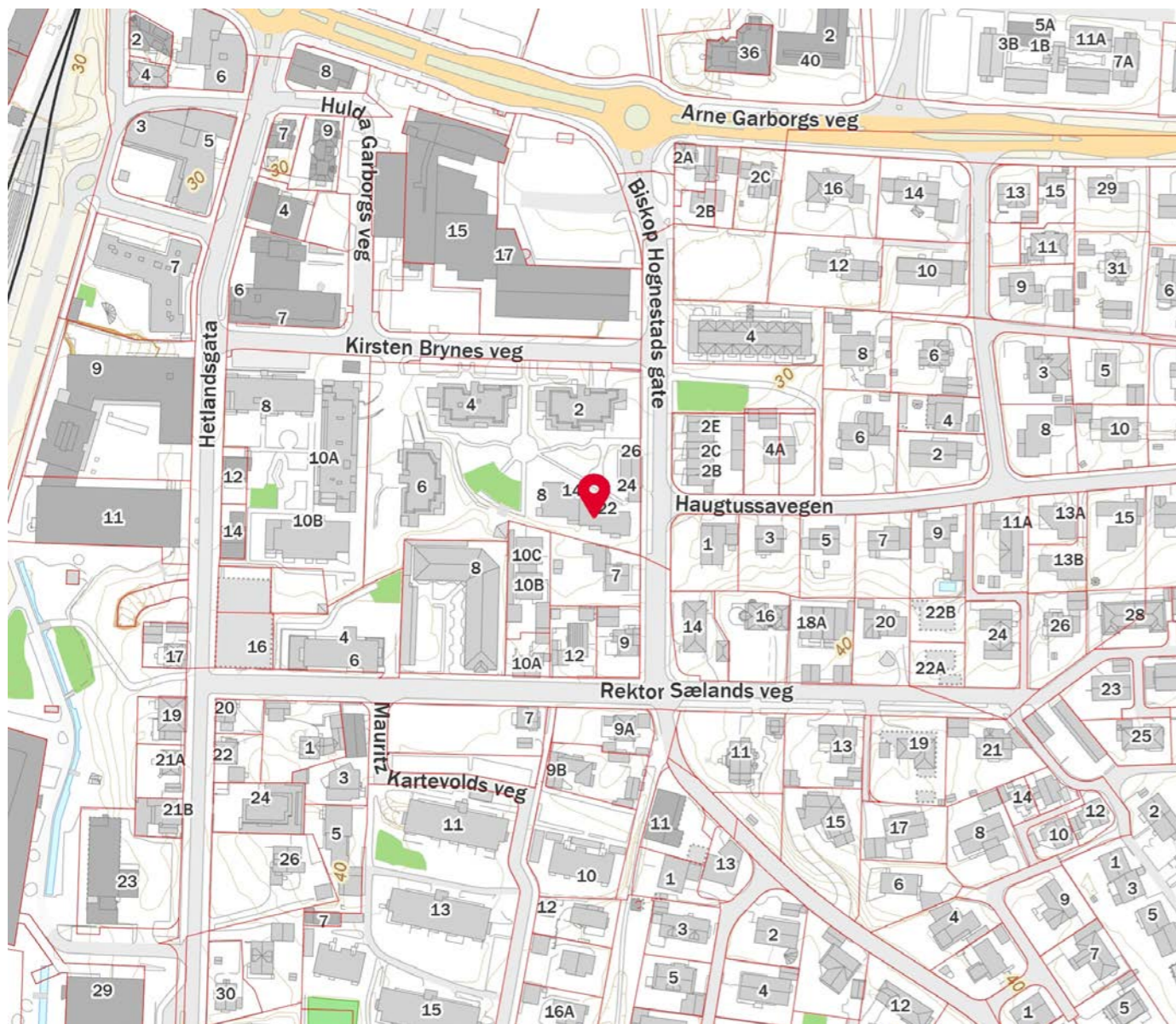
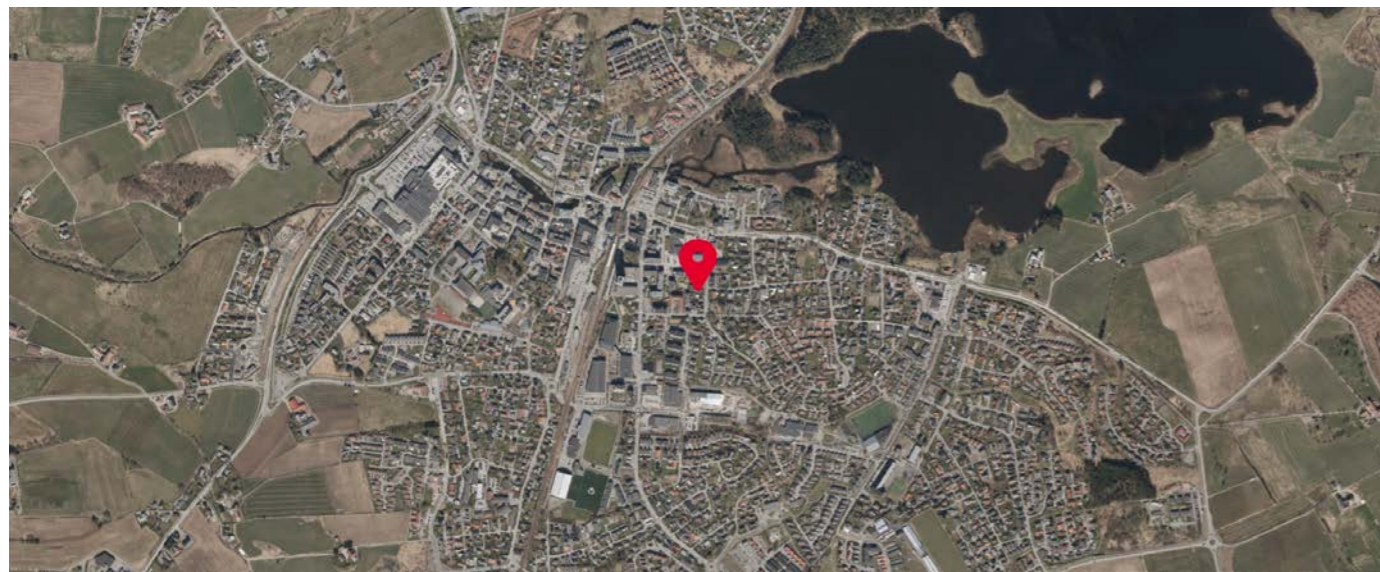


## Sivilstand

	Bryne	Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403240142	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Sang Thi Tran	Vemund Torgård
<b>Gateadresse</b>	
Kirsten Brynes veg 18	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BRYNE	4344
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2020"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="3"/>
Antall måneder	<input type="text" value="11"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	<input type="text"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text"/>

### 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: STT, VT

Document reference: 1403240142

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

Vedovn ble installert av Svihus mur og flis November 2022

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sang Thi Tran	bf837b0d147fe86bfc6580b5d2db50be812f21fa	20.11.2024 19:32:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vemund Torgård	3120a24cb951d36bad4c3cd da60315c186211cff	20.11.2024 18:40:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240142

Document reference: 1403240142

- 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>

# Kirsten Brynes veg 18 4344 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

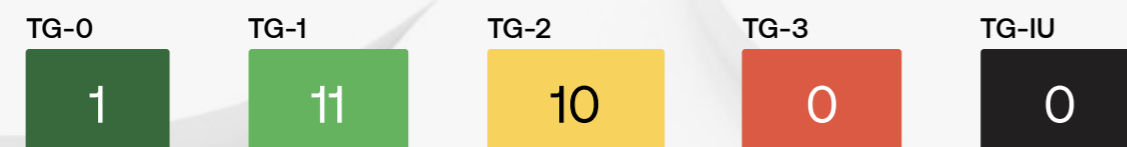
Byggeår: 1999

BRA: 92 m<sup>2</sup>

BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### 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/18102>

### 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

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Noe tørke sprekker/slitt overflater rekkverk.

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører fra antatt byggeåret. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Stedvis iring i hengsler og beslag. Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten/dårlig utskiftning av inneluften.

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

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

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Utvendig vedlikehold besørges av sameiet, for nærmere informasjon konferer med eier.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Normal brukslitasje i overflater.  
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.  
Registrert "bom" i en flis entre, ingen behov for tiltak.  
Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved kjøkken.  
Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik på total planhet gulv i stue.  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

### Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Riss i brsnplate i ildsted.

### Anbefalte tiltak

Montere ildfast stein i sotluke.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Registrert stedvis mindre iring på synlig kobberør, ingen behov for tiltak.

Fordeler skap for vann er ikke besikket, anbefales kontrollert ved tilgang.

Tilstand satt iht. alder.

### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

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

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, antatt noe oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom og kjøkken i 2019.

Samsvarserklæringer for varmekabler foreligger.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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.

## Varmtvannsbereder

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Ekspansjonstakt tilknyttet bereder er datert 2014.

### Utstyr sanitærinstallasjoner

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år) er påregnelig.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu/ventil i vindu.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

### Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe mindre vannansamling ved spyling.

-Fall på gulv utenfor dusjnisen er ikke iht. referansenivået. Tg:2. Tilfredstillende høyde fra topp tettesjikk til sluk, funksjon ivaretatt.

- Stedvis "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under gulvflis utenfor dusjnisen. Tg:2.

-Ujevn sillikonerer i overgang sokkelflis.

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

Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Misfarging i fuger, noe mindre vannansamling ved spyling.

-Det er ikke registrert fall på gulv utenfor dusjnisen, fall ikke iht. referansenivået. Tg:2. Tilfredstillende høyde fra topp tettesjikk til sluk, funksjon ivaretatt.

- Stedvis "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under gulvflis utenfor dusjnisen. Tg:2.

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

Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**15.5.2024**

Rapportdato  
**30.5.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: Sang Thi Tran

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Vemund Torgård

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d



#### 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 av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom leiligheter.

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

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.

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: Kirsten Brynes veg 18, 4344 Bryne

Kommunen: 1121

Gårdsnr: 1

Bruksnr: 146

Festenr:

Seksjonsnr: 9

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1999 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er vindtettet, forblendet med teglstein/kledd med trepaneler.

Etasjeskillet i betong.

Flatt takk antatt tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i god stand iht. alder, vesentlig oppgradert i 2019.

Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere og tidligere utarbeidet tilstandsrapport.

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 byggt teknisk 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 arealstandard (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. Rombenevnelser 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)
2. etasje	92	87	5	0	10
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>92</b>	<b>87</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	87	83	4	Entre/gang, bad, 2 soverom, stue/spisestue, kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>87</b>	<b>83</b>	<b>4</b>		

### Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Noe tørke sprekker/slitt overflater rekkverk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling må påregnes.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	Vinduer og med 2-lags glass.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører fra antatt byggeåret.</p> <p>Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> <p>Stedvis iring i hengsler og beslag.</p> <p>Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten/dårlig utskifting av inneluften.</p> <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes.</p> <p>Justeringer/smøring anbefales.</p> <p>Utvendig vedlikehold besørges av sameiet, for nærmere informasjon konferer med eier.</p>	

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Normal brukslitasje i overflater.</p> <p>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.</p> <p>Registrert "bom" i en flis entre, ingen behov for tiltak.</p> <p>Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved kjøkken.</p> <p>Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik på total planhet gulv i stue.</p> <p>Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>	

### 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

### 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

### 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ildsted montert i 2022.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
<p>Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.</p> <p>Riss i brsnplate i ildsted.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Montere ildfast stein i sotluke.</p>	

### 6.6 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindre justering av enkelte fronter.</li> <li>- Anbefaler montering av waterguard omliggende oppvask/vaskekum.</li> <li>- Svelling i bunnplate under frysenskap, ingen utslag på fukt.</li> </ul> <p>Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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.</p>	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkelt test.	

## 6.7 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
Ukjent alder.	

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	

## 6.9 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Registrert stedvis mindre iring på synlig kobberrør, ingen behov for tiltak. Fordeler skap for vann er ikke besiktet, anbefales kontrollert ved tilgang. Tilstand satt iht. alder.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

## 6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, antatt noe oppgradert i forbindelse med renovring av våtrom og kjøkken i 2019.  
Samsvarserklæringer for varmekabler foreligger.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.  
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

Det anbefales å gjennomføre el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1999

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.  
Ekspansjonstakt tilknyttet bereder er datert 2014.

Utstyr sanitærinstallasjoner  
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.  
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år) er påregnelig.

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.  
Mekanisk avtrekk på våtrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu/ventil i vindu. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Opprette bedre ventilering.	

## 6.13 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malte vegg flater, med flis på vegg i dusj. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, skap og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 33 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. 17 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrom oppgradert i 2019	
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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe mindre vannansamling ved spyling. -Fall på gulv utenfor dusjnisen er ikke iht. referansenivået. Tg:2. Tilfredstillende høyde fra topp tettesjikt til sluk, funksjon ivaretatt. - Stedvis "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under gulvflis utenfor dusjnisen. Tg:2. -Ujevn sillikonerer i overgang sokkelflis.	
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.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Tilstand membran basert på renoveringsåret.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, skap og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Normal brukslitasje i overflater.	

### Ventilasjon



Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
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.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.14 Våtrom: Bad/vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malte vegg flater, med flis på vegg i dusj. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, uttak for vaskemaskin og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Det er ikke registrert fall på gulv utenfor dusjnisen. 17 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrom oppgradert i 2019	
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?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Misfarging i fuger, noe mindre vannansamling ved spyling. -Det er ikke registrert fall på gulv utenfor dusjnisen, fall ikke iht. referansenivået. Tg:2. Tilfredstillende høyde fra topp tettesjikt til sluk, funksjon ivaretatt. - Stedvis "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under gulvflis utenfor dusjnisen. Tg:2.  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.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Tilstand membran basert på renoveringsåret.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, uttak for vaskemaskin og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Normal brukslitasje i overflater. Dusj garnityr kan med fordel etterstrammes.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.15 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: - Enkelte dører behøver justering.

## 6.16 Øvrig: Teknisk rom

Beskrivelse
Flis/belegg på gulv og malte glassfiber strier på vegg. Utstyr: Bereder, stoppekran, vannmåler, fordeler skap for vann og sikrinsskap. Det er montert sluk. Merknad: - Noe begrenset tilkomst på befaringsdagen - "Bom", manglende dekning/heft under enkelte gulvfliser.

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.19 Trapp

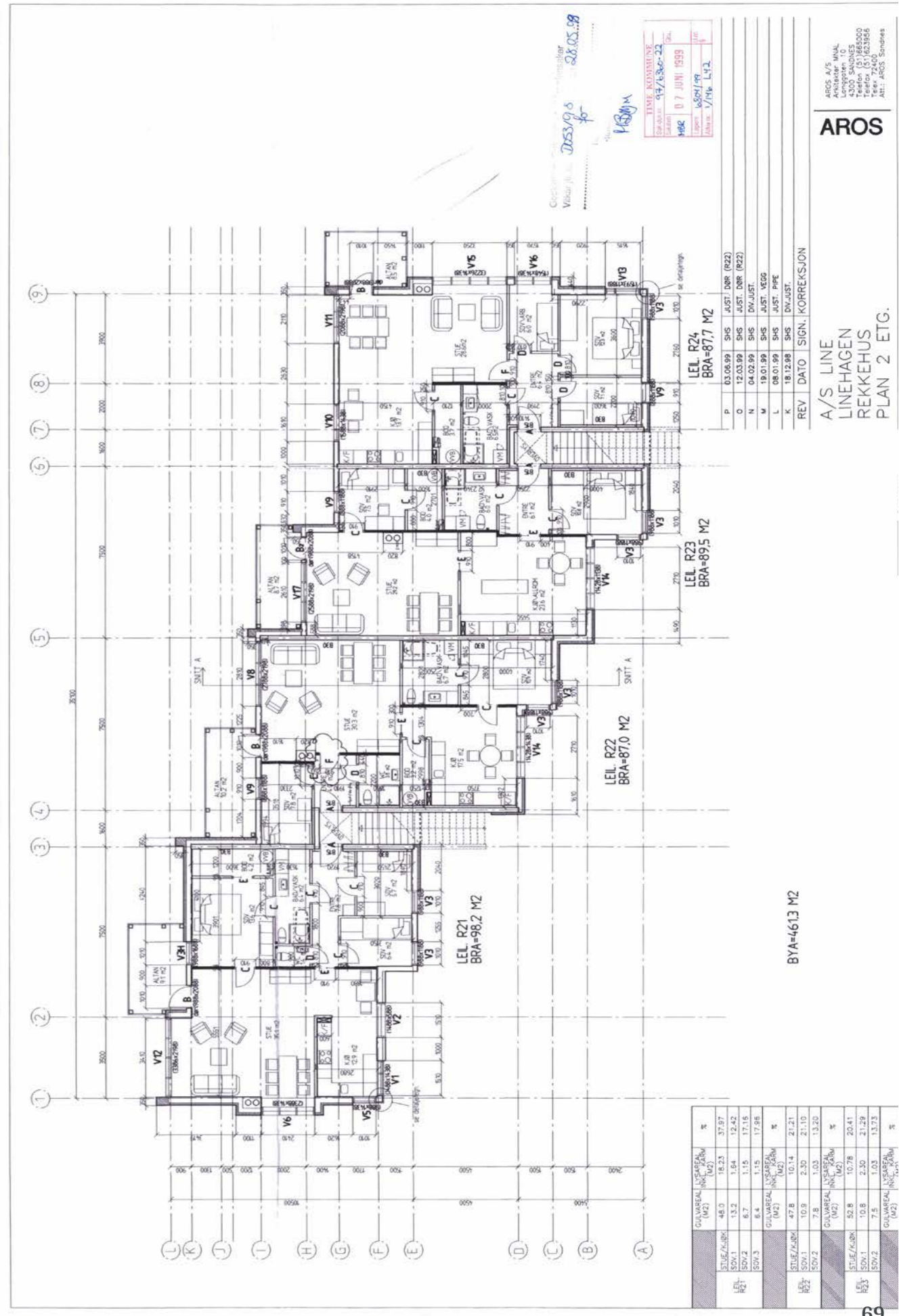
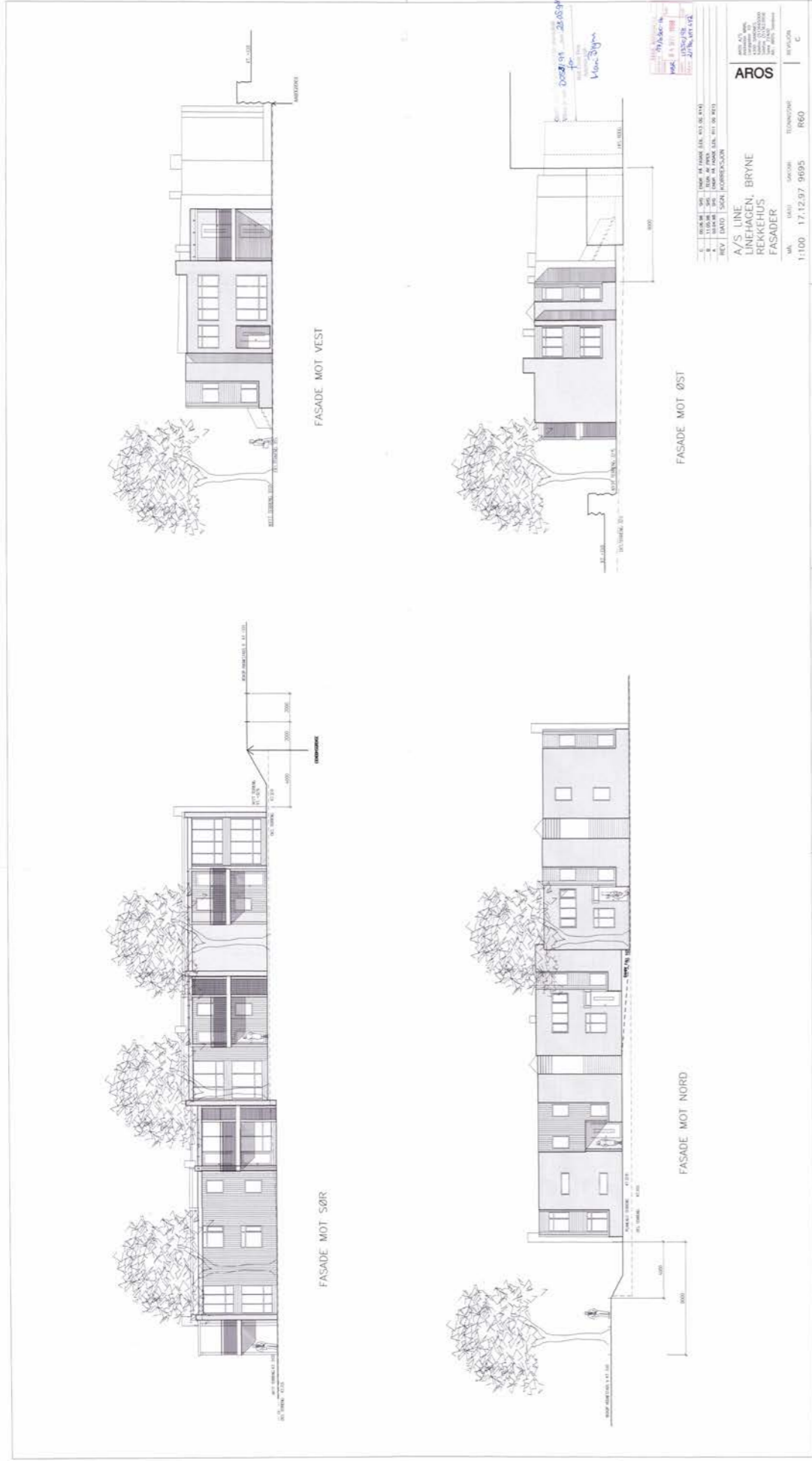
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------





**TIME KOMMUNE**  
TEKNISK ETAT

Saksbehandlar  
Nedzad Suljanovic

Dato: 15.12.00  
Arkiv: 1/146 L42  
Vår ref (saksnr.): 97/06360-42  
Løpenr.: 15159/00  
Dykkar ref.:

A/S Line  
postboks 98

4340 BRYNE

**GNR. 1 BNR. 677. KIRSTEN BRYNES VEG A/S LINE: MELLOMBELS BRUKSLØYVE FOR BLOKK A – LINEHAGEN**

Vi viser til byggemelding for bustadblokker datert 30.12.97 på gnr. 1, bnr. 146. Byggemeldinga er mottatt hos oss den 31.12.97 og godkjent den 29.05.98 i sak D052/98.

**Det vert gitt mellombels bruksløyve for bustadblokk A på gnr 1 bnr 677, Kirsten Brynes veg, Bryne, jf § 99 nr 2 i plan- og bygningslova.**

Kommunen finn at tiltaket har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med § 99 nr 2 i plan- og bygningslova for heile bygget.

Ferdigattest må krevjast når fylgjande arbeid er utført:

- Utearealet skal ferdigstillast.
- Ferdigstille garasjeanlegget med boder i kjellaren.

Arbeid må vere fullført innan 01.02.2001.

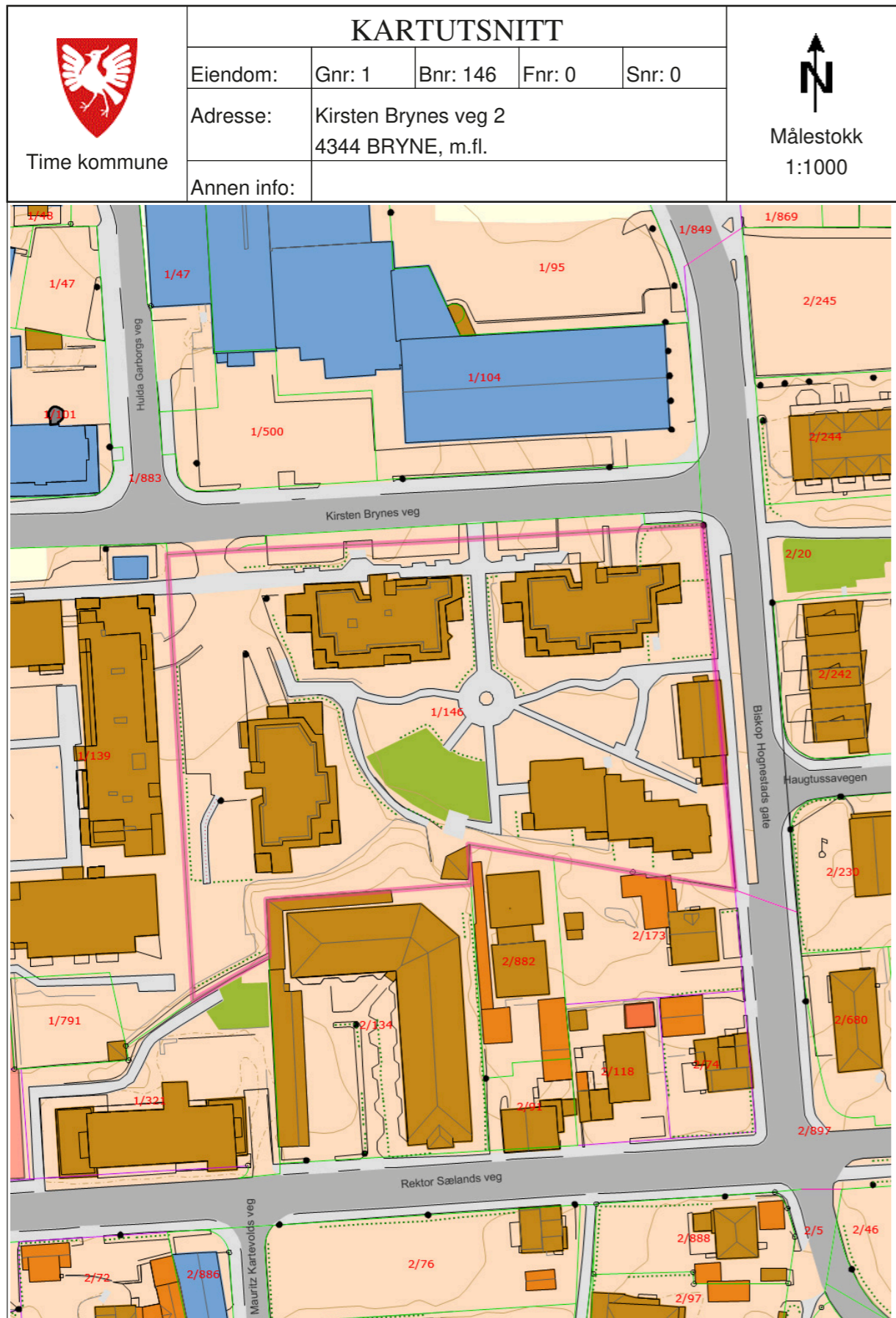
Med helsing

Liv Oftedal  
forvaltningssjef

Nedzad Suljanovic

Kopi til: Sandnes Brannvesen postb. 583, 4305 Sandnes  
Jærmegleren A/S, postboks 334, 4341 Bryne  
Jærentreprenør A/S, Dublandsvn. 37, 4360 Varhaug

Gateadresse: Arne Garborgs veg 30, 4340 Bryne.	Postadresse: Postboks 38, 4349 Bryne.	Telefon rådhuset: 51 77 60 00	Telefon Teknisk etat: 51 77 61 00	Telefaks Teknisk etat: 51 77 61 01	Bankkonto: Fokus Bank A/S 8508.05.14404	Postgirokonto: 0801 5 68 87 00
--	---------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	---	--------------------------------



Tegnforklaring		
<p>Matrikelnummer</p> <p>Hekk</p> <p>Trase</p> <p>Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)</p> <p>Gjerde</p> <p>Voll</p> <p>Mønelinje</p> <p>Taksprang</p> <p>Annet vegareal avgrensning</p> <p>Tank</p> <p>Takoverbygg</p> <p>Garasje og uthus</p> <p>Gang- og sykkelveg</p> <p>Høydekurve</p> <p>Annet</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>Gatelys (belysningspunkt)</p> <p>Flaggstang</p> <p>Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)</p> <p>Frittstående mur</p> <p>Bygningsdelelinje</p> <p>Takkant</p> <p>Trapp inntill bygg</p> <p>Vegdekkekant</p> <p>Trapp</p> <p>Udefinerte bygg</p> <p>Annen næring</p> <p>Veg</p> <p>Lekeplass</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p>Mast</p> <p>Teiggrensepunkt</p> <p>Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)</p> <p>Loddrett mur</p> <p>Bygningslinje</p> <p>Takoverbyggkant</p> <p>Veranda</p> <p>Sti</p> <p>Byggetiltak</p> <p>Bolig</p> <p>Eiendom</p> <p>Forskningskurve</p> <p>Bebygd område</p>

Returneres etter tinglysing til

Jærmegleren AS  
Postboks 334  
4349 Bryne**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

9 · 5

31. AUG. 1999

JÆREN

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens nr	Kommunens navn	DAGBOKNR	Gnr	Bnr
1121	Time	5682	1	146

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
913950321	AS LINE	1/1



  
 Doknr: 5682 Tinglyst: 31.08.1999 Emb. 044  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring													
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.													
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	leggs-areal <sup>6)</sup>		
1	B	46	BG	13	B	51	BG	25	B	126	B		
2	B	75	BG	14	B	84	BG	26	B	109	B		
3	B	120	BG	15	B	108	BG	27	B	84	BG		
4	B	94	BG	16	B	100	BG	28	B	51	BG		
5	B	87	BG	17	B	88	B	29	B	84	BG		
6	B	89	BG	18	B	104	B	30	B	101	BG		
7	B	84	BG	19	B	108	B	31	B	104	BG		
8	B	98	B	20	B	100	B	32	B	98	B		
9	B	87	B	21	B	88	B	33	B	104	B		
10	B	89	B	22	B	104	B	34	B	101	B		
11	B	88	B	23	B	108	B	35	B	104	B		
12	B	74	BG	24	B	100	B	36	B	98	B		
Sum tellere:				3887	= nevner:				3887				

4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>  
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.

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c) <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e) <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f) <input checked="" type="checkbox"/> 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) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h) <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i) <input checked="" type="checkbox"/> 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 m.v.	
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 bruksenheter, 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	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bryne, 10/5-99	AS LINE	
	 Tor Bjørn Ueland	
	 Roar Øglænd	

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>9)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>

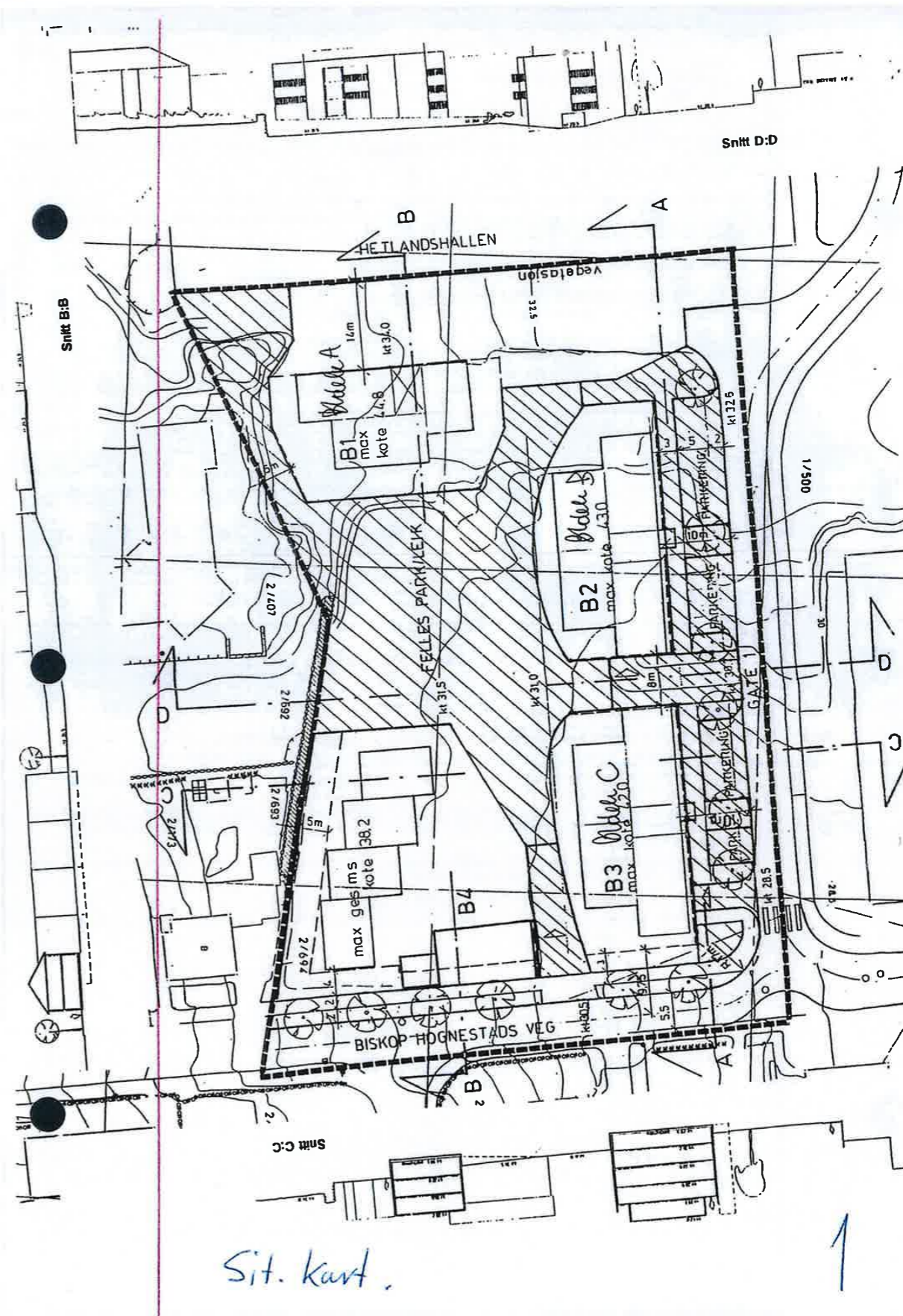
Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

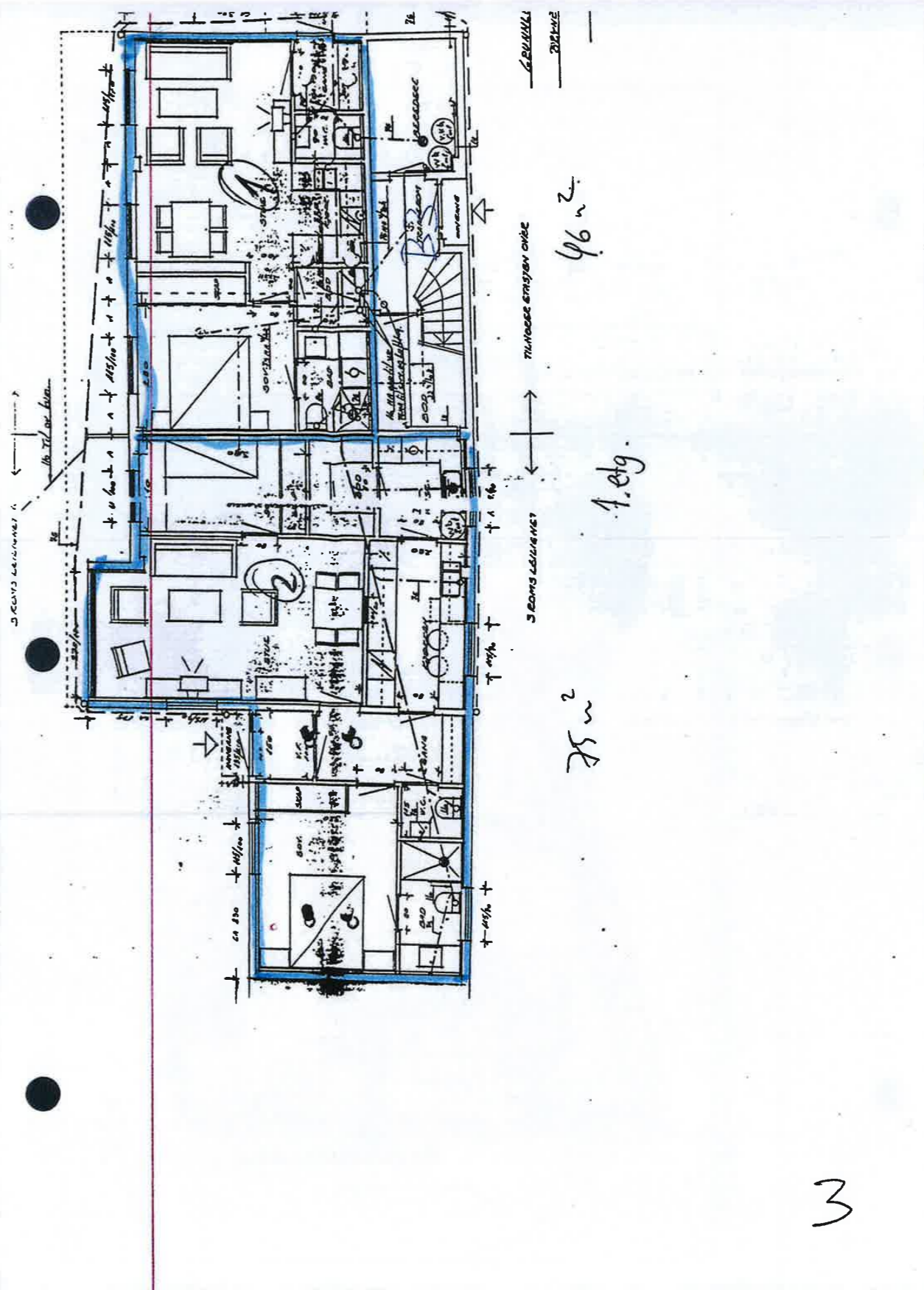
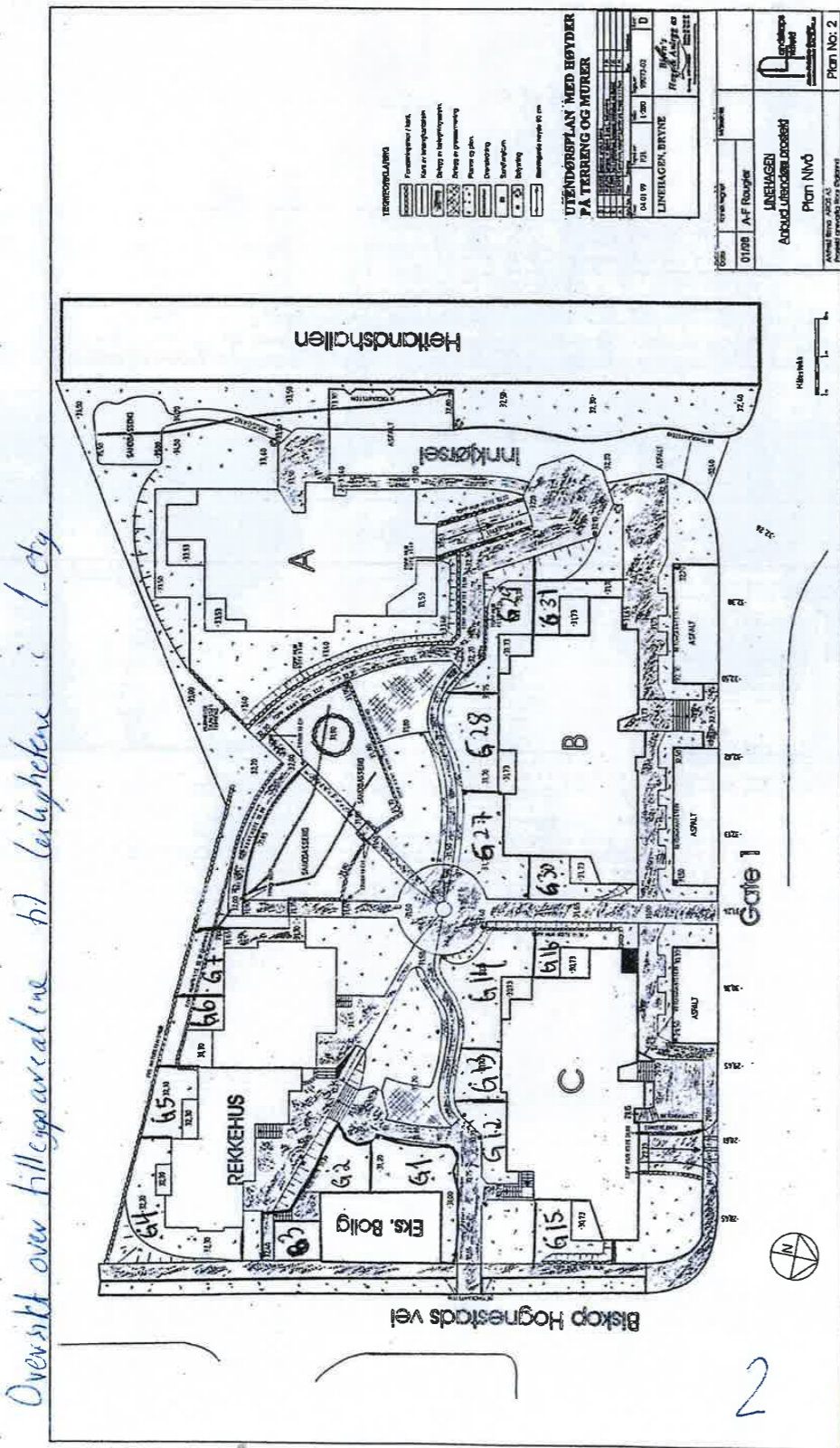
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr | \_\_\_\_\_  
1 | 146 | \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ | Time kommune

Dato | Stempel og underskrift  
22.07.99 | *Liv Øftedal*  
**TIME KOMMUNE**  
**TEKNISK ETAT**

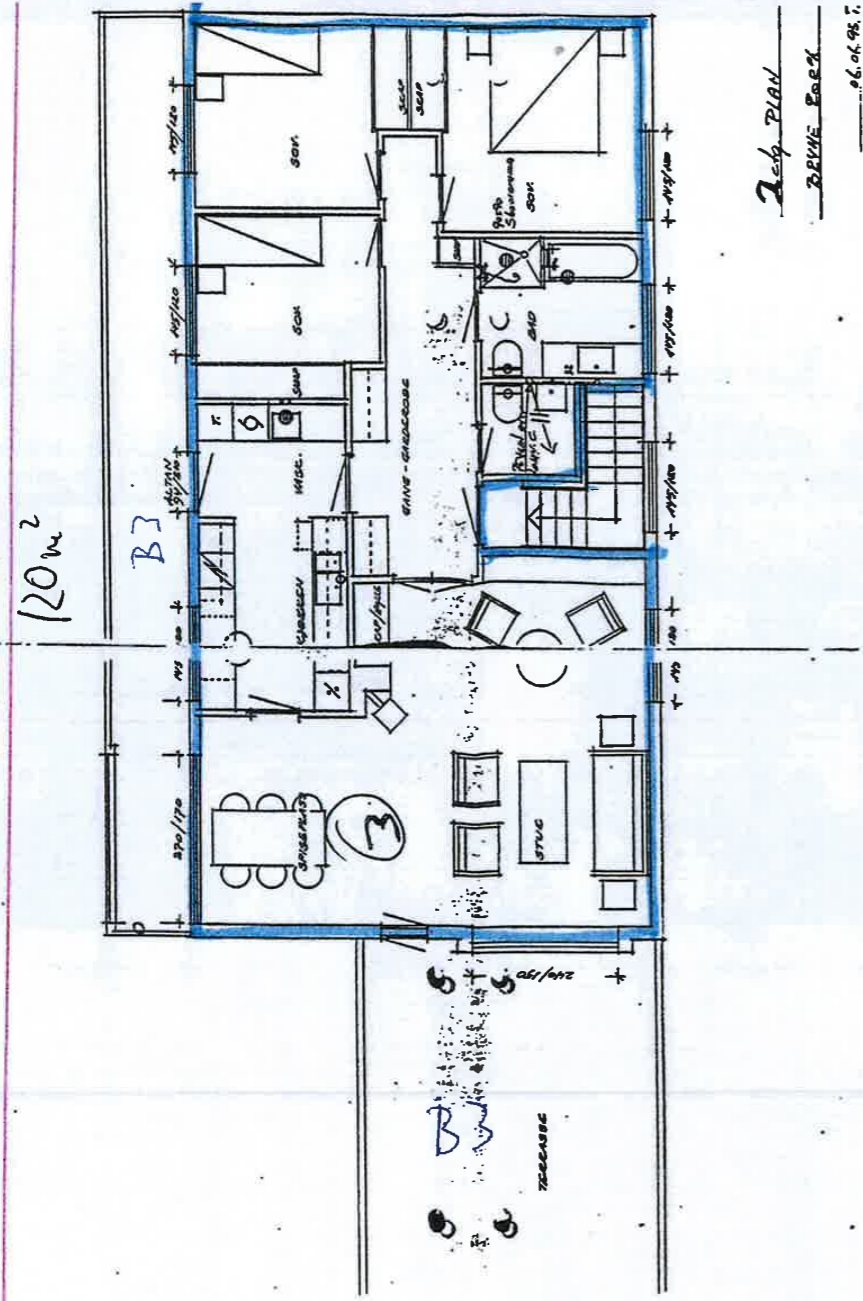
- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal 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 rettstiftelser som skal og kan tinglyses som 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 har samtykket er innhentet, jf § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





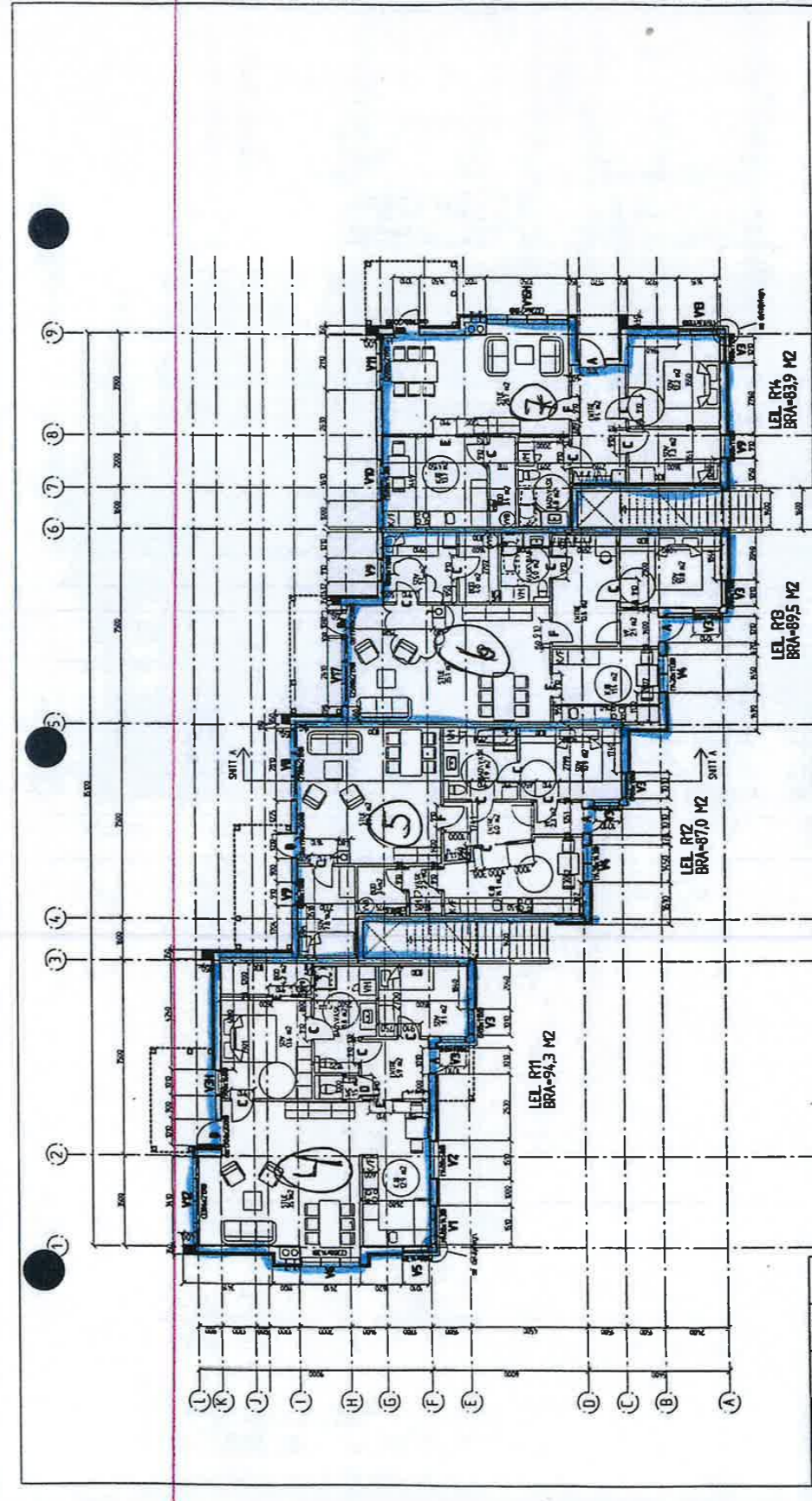
3





*2. etg PLAN*  
*BRUNE BOKEN*  
*... 06.04.98.7.*

H



RT	DR	MT	ST	LT
DR	DR	DR	DR	DR
MT	MT	MT	MT	MT
ST	ST	ST	ST	ST
LT	LT	LT	LT	LT

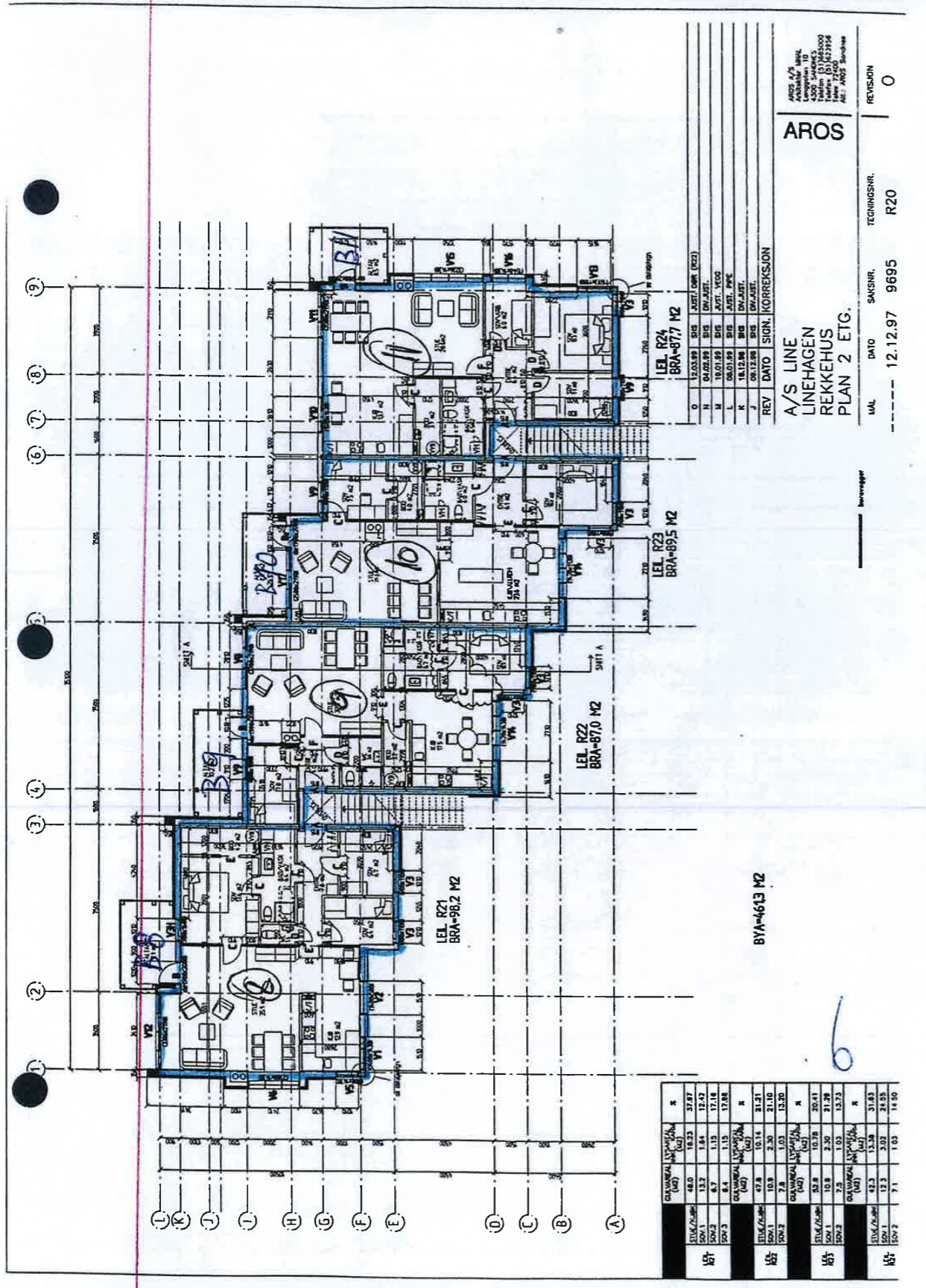
REV	DATE	SIGN	KORREKSJON
1	06.01.98	SIS	DR. JUST.
2	06.12.97	SIS	DR. JUST.
3	06.11.98	SIS	DR. JUST.
4	06.11.98	SIS	DR. JUST.
5	24.03.98	SIS	DR. JUST.
6	24.03.98	SIS	DR. JUST.
7	24.03.98	SIS	DR. JUST.
8	24.03.98	SIS	DR. JUST.
9	24.03.98	SIS	DR. JUST.
10	24.03.98	SIS	DR. JUST.
11	24.03.98	SIS	DR. JUST.
12	24.03.98	SIS	DR. JUST.
13	24.03.98	SIS	DR. JUST.
14	24.03.98	SIS	DR. JUST.
15	24.03.98	SIS	DR. JUST.
16	24.03.98	SIS	DR. JUST.
17	24.03.98	SIS	DR. JUST.
18	24.03.98	SIS	DR. JUST.
19	24.03.98	SIS	DR. JUST.
20	24.03.98	SIS	DR. JUST.
21	24.03.98	SIS	DR. JUST.
22	24.03.98	SIS	DR. JUST.
23	24.03.98	SIS	DR. JUST.
24	24.03.98	SIS	DR. JUST.
25	24.03.98	SIS	DR. JUST.
26	24.03.98	SIS	DR. JUST.
27	24.03.98	SIS	DR. JUST.
28	24.03.98	SIS	DR. JUST.
29	24.03.98	SIS	DR. JUST.
30	24.03.98	SIS	DR. JUST.
31	24.03.98	SIS	DR. JUST.
32	24.03.98	SIS	DR. JUST.
33	24.03.98	SIS	DR. JUST.
34	24.03.98	SIS	DR. JUST.
35	24.03.98	SIS	DR. JUST.
36	24.03.98	SIS	DR. JUST.
37	24.03.98	SIS	DR. JUST.
38	24.03.98	SIS	DR. JUST.
39	24.03.98	SIS	DR. JUST.
40	24.03.98	SIS	DR. JUST.
41	24.03.98	SIS	DR. JUST.
42	24.03.98	SIS	DR. JUST.
43	24.03.98	SIS	DR. JUST.
44	24.03.98	SIS	DR. JUST.
45	24.03.98	SIS	DR. JUST.
46	24.03.98	SIS	DR. JUST.
47	24.03.98	SIS	DR. JUST.
48	24.03.98	SIS	DR. JUST.
49	24.03.98	SIS	DR. JUST.
50	24.03.98	SIS	DR. JUST.
51	24.03.98	SIS	DR. JUST.
52	24.03.98	SIS	DR. JUST.
53	24.03.98	SIS	DR. JUST.
54	24.03.98	SIS	DR. JUST.
55	24.03.98	SIS	DR. JUST.
56	24.03.98	SIS	DR. JUST.
57	24.03.98	SIS	DR. JUST.
58	24.03.98	SIS	DR. JUST.
59	24.03.98	SIS	DR. JUST.
60	24.03.98	SIS	DR. JUST.
61	24.03.98	SIS	DR. JUST.
62	24.03.98	SIS	DR. JUST.
63	24.03.98	SIS	DR. JUST.
64	24.03.98	SIS	DR. JUST.
65	24.03.98	SIS	DR. JUST.
66	24.03.98	SIS	DR. JUST.
67	24.03.98	SIS	DR. JUST.
68	24.03.98	SIS	DR. JUST.
69	24.03.98	SIS	DR. JUST.
70	24.03.98	SIS	DR. JUST.
71	24.03.98	SIS	DR. JUST.
72	24.03.98	SIS	DR. JUST.
73	24.03.98	SIS	DR. JUST.
74	24.03.98	SIS	DR. JUST.
75	24.03.98	SIS	DR. JUST.
76	24.03.98	SIS	DR. JUST.
77	24.03.98	SIS	DR. JUST.
78	24.03.98	SIS	DR. JUST.
79	24.03.98	SIS	DR. JUST.
80	24.03.98	SIS	DR. JUST.
81	24.03.98	SIS	DR. JUST.
82	24.03.98	SIS	DR. JUST.
83	24.03.98	SIS	DR. JUST.
84	24.03.98	SIS	DR. JUST.
85	24.03.98	SIS	DR. JUST.
86	24.03.98	SIS	DR. JUST.
87	24.03.98	SIS	DR. JUST.
88	24.03.98	SIS	DR. JUST.
89	24.03.98	SIS	DR. JUST.
90	24.03.98	SIS	DR. JUST.
91	24.03.98	SIS	DR. JUST.
92	24.03.98	SIS	DR. JUST.
93	24.03.98	SIS	DR. JUST.
94	24.03.98	SIS	DR. JUST.
95	24.03.98	SIS	DR. JUST.
96	24.03.98	SIS	DR. JUST.
97	24.03.98	SIS	DR. JUST.
98	24.03.98	SIS	DR. JUST.
99	24.03.98	SIS	DR. JUST.
100	24.03.98	SIS	DR. JUST.

AROS

A/S LINE  
LINEHAGEN  
REKKEHUS  
PLAN 1 ETG.

MUL	DATE	SIGN	TEKNISGR.	REVISION
---	04.12.97	9695	R10	J

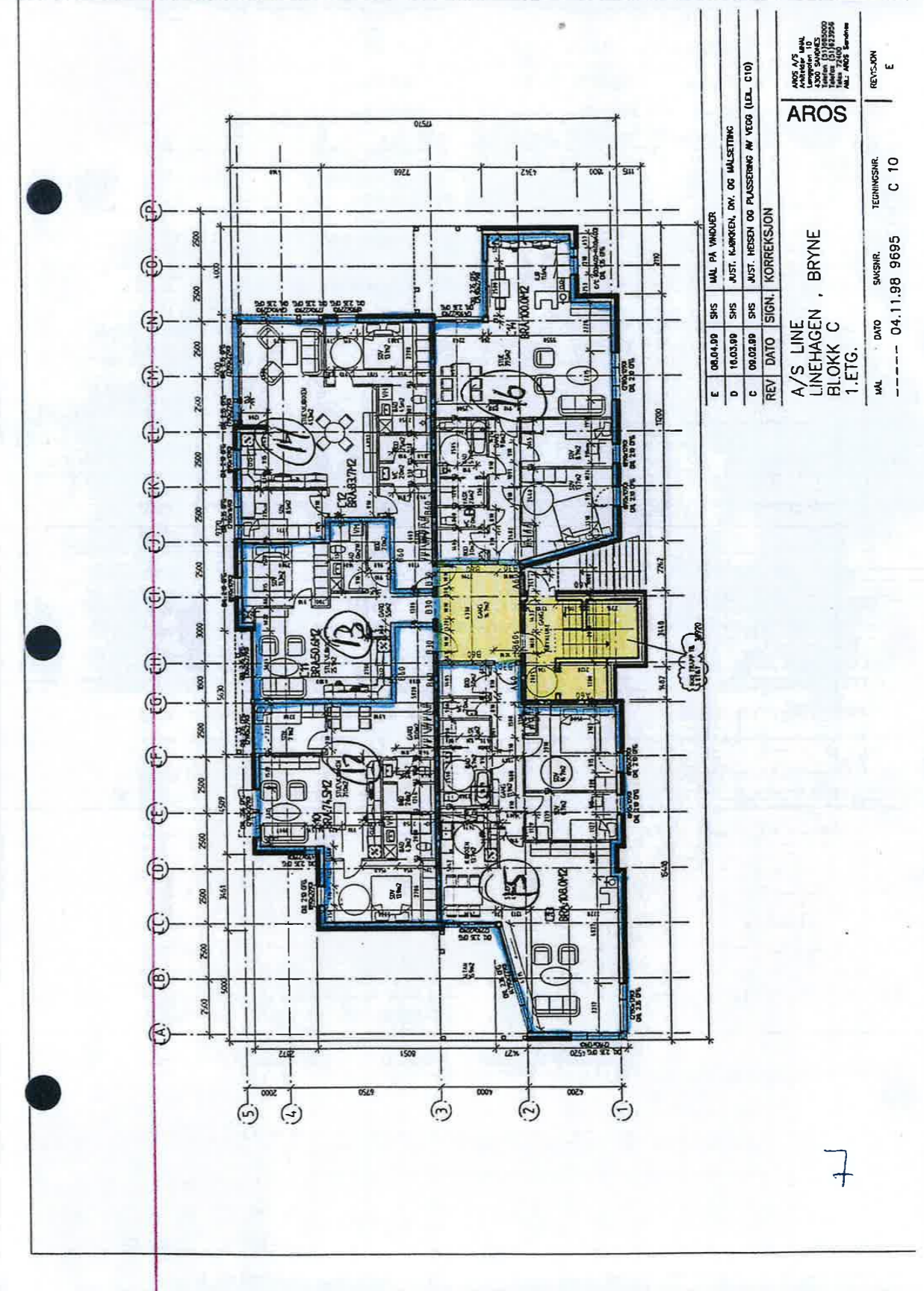
5



**AROS**

A/S LINE  
LINEHAGEN  
REKKEHUS  
PLAN 2 ETG.

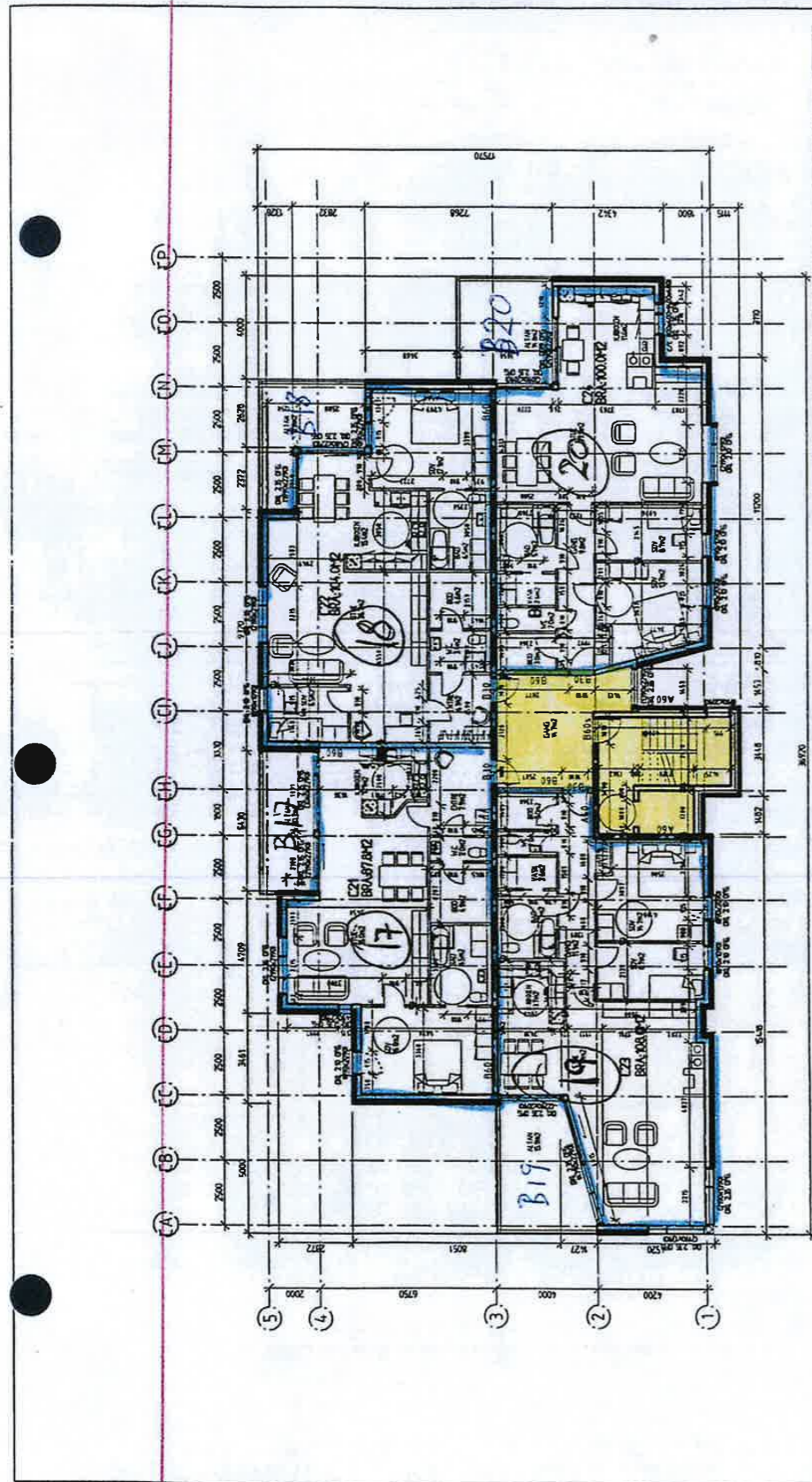
REV	DATA	SIGN.	TEKST	TEKNSNR.	REVISJON
0	12.03.98	SHS	JARST. OMR. (R22)		
1	01.02.99	SHS	OMJ. JARST.		
2	18.01.99	SHS	JARST. VEGG		
3	06.01.99	SHS	JARST. PPE		
4	18.12.98	SHS	OMJ. JARST.		
5	09.12.98	SHS	OMJ. JARST.		
6	09.12.98	SHS	OMJ. JARST.		
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					



**AROS**

A/S LINE  
LINEHAGEN  
BRYNE  
BLOKK C  
1. ETG.

REV	DATA	SIGN.	TEKST	TEKNSNR.	REVISJON
0	06.04.99	SHS	MÅL PÅ VINDUER		
1	16.03.99	SHS	JUST. KARKEN, DK. OG MÅLSETTING		
2	06.02.99	SHS	JUST. HESEN OG PÅSSERING AV VEGG (LEL. C10)		
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					



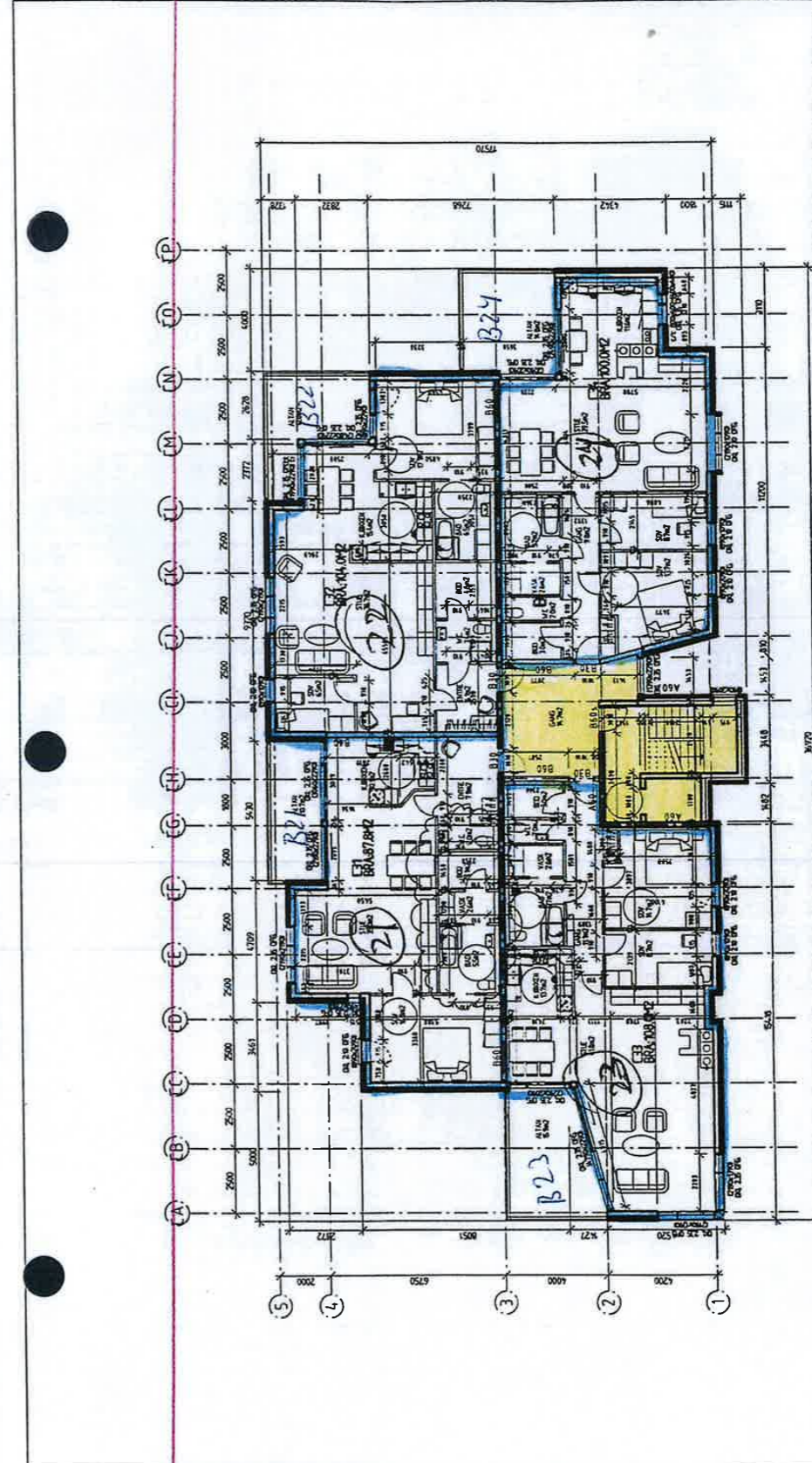
REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
E	08.04.99	SHS	MÅL PÅ VINDUER
D	10.02.99	SHS	JUST. HEISEN OG PLASSERING AV VEGG (LEIL. C21)
C	20.01.99	SHS	PIPE JUST.
B	08.01.99	SHS	DIV. JUST.

**AROS**

A/S LINE  
LINEHAGEN, BRYNE  
BLOKK C  
2. ETG.

MÅL	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
---	24.12.97	9695	C 20	E

8



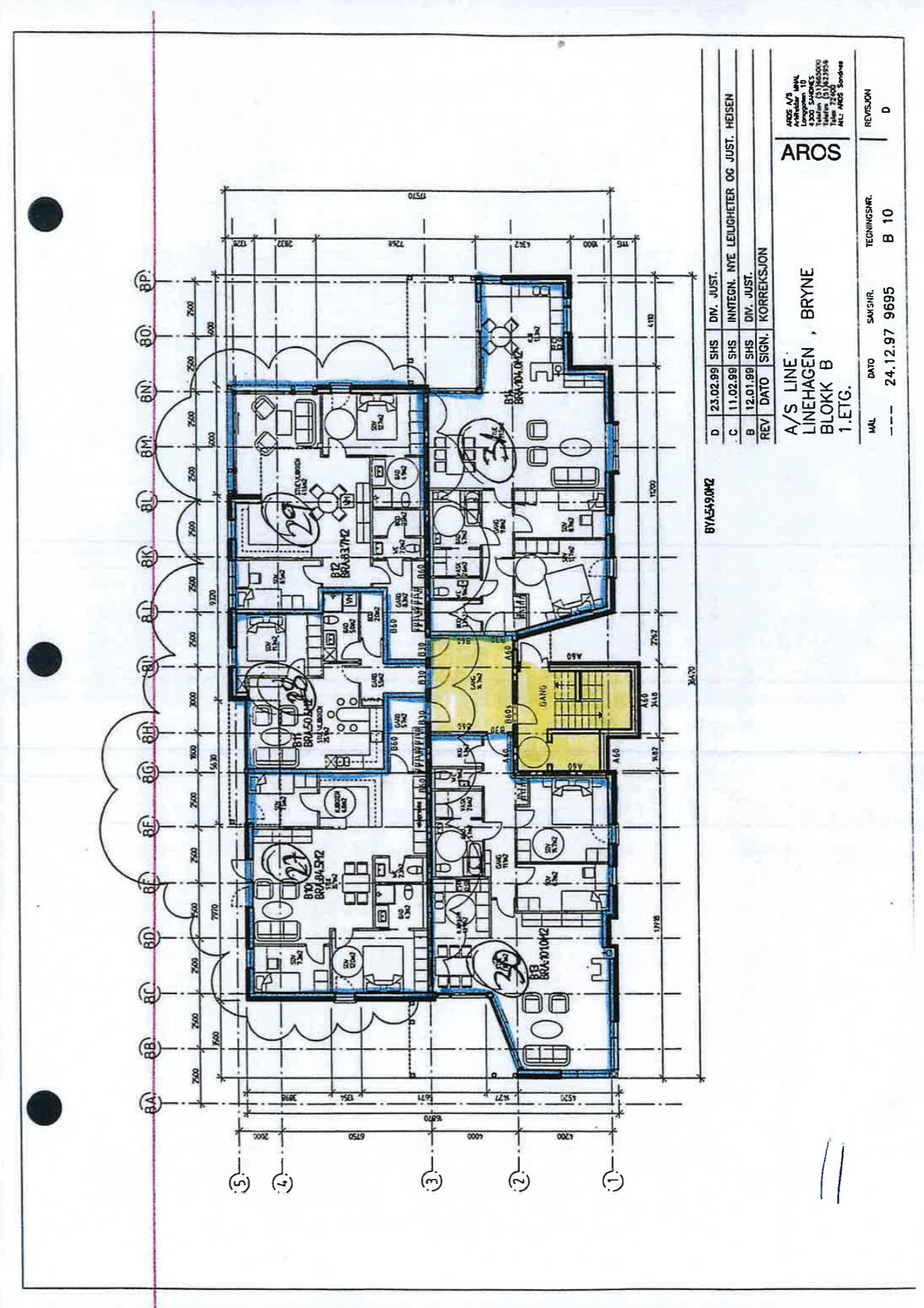
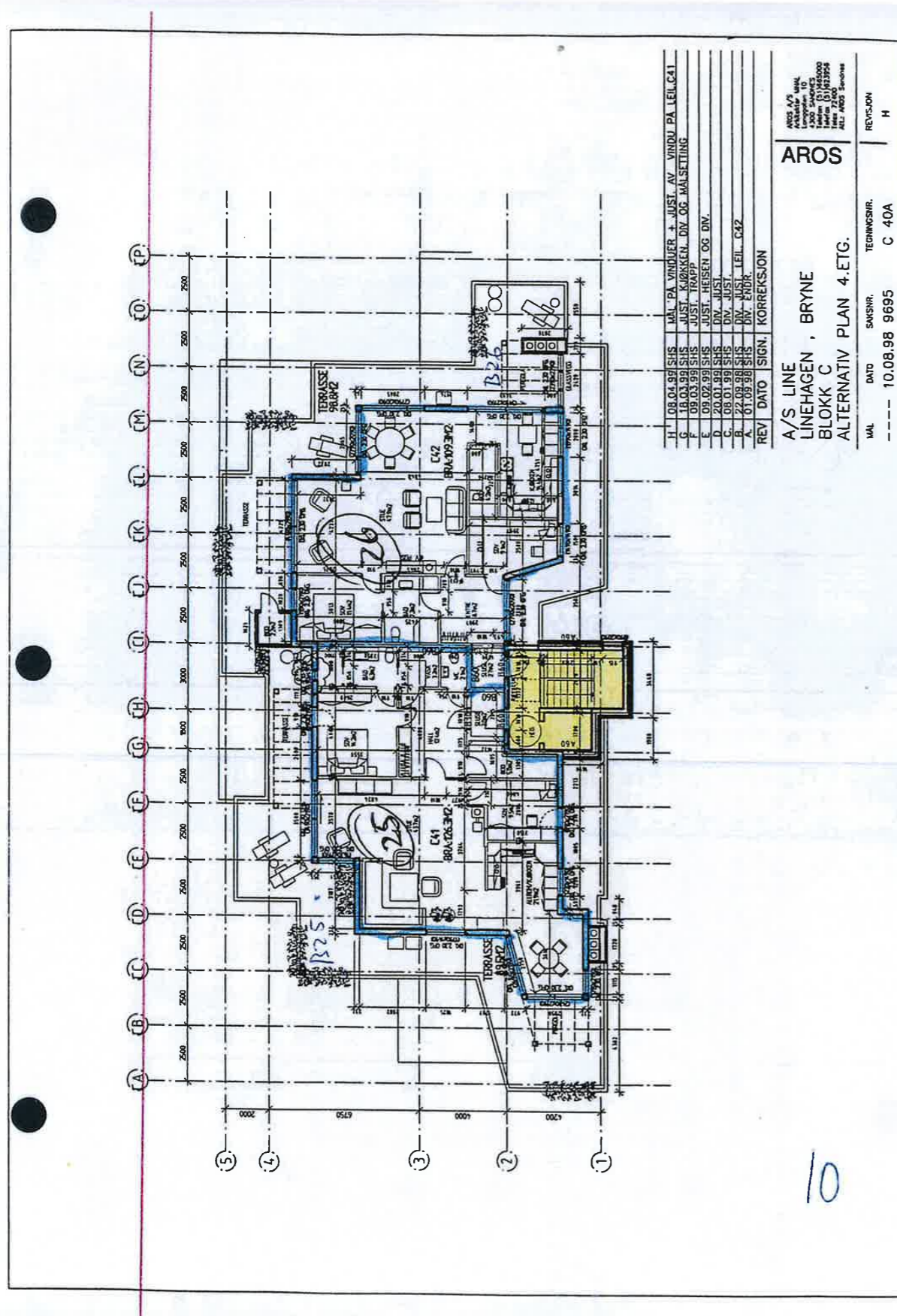
REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
F	08.04.99	SHS	MÅL PÅ VINDUER, DIV. JUST. PÅ LEIL.C31
E	18.03.99	SHS	JUST. KJØKKEN, DIV. OG MÅLSETTING
D	10.02.99	SHS	JUST. HEISEN OG PLASSERING AV VEGG (LEIL. C31)
C	20.01.99	SHS	PIPE JUST.

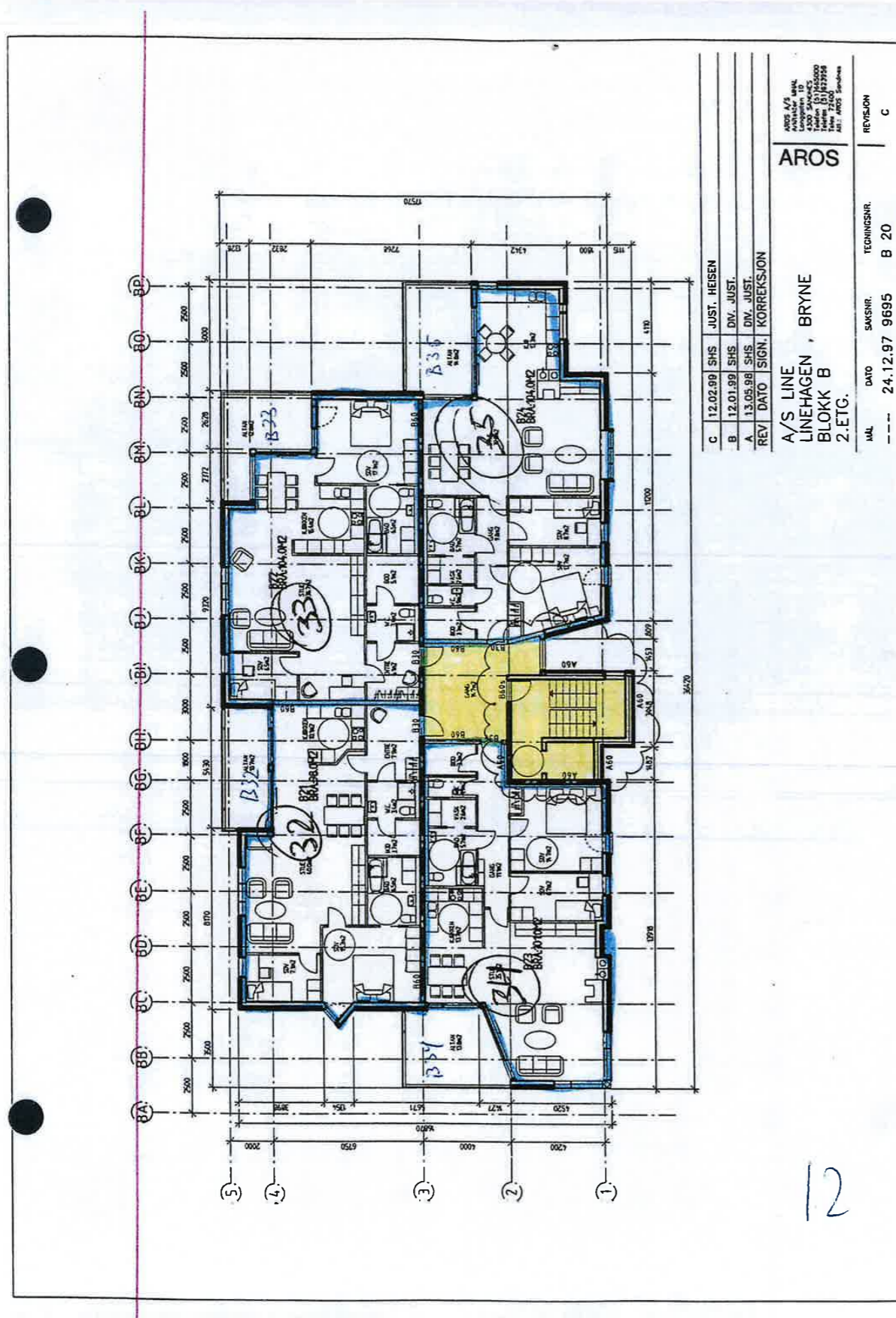
**AROS**

A/S LINE  
LINEHAGEN, BRYNE  
BLOKK C  
3. ETG.

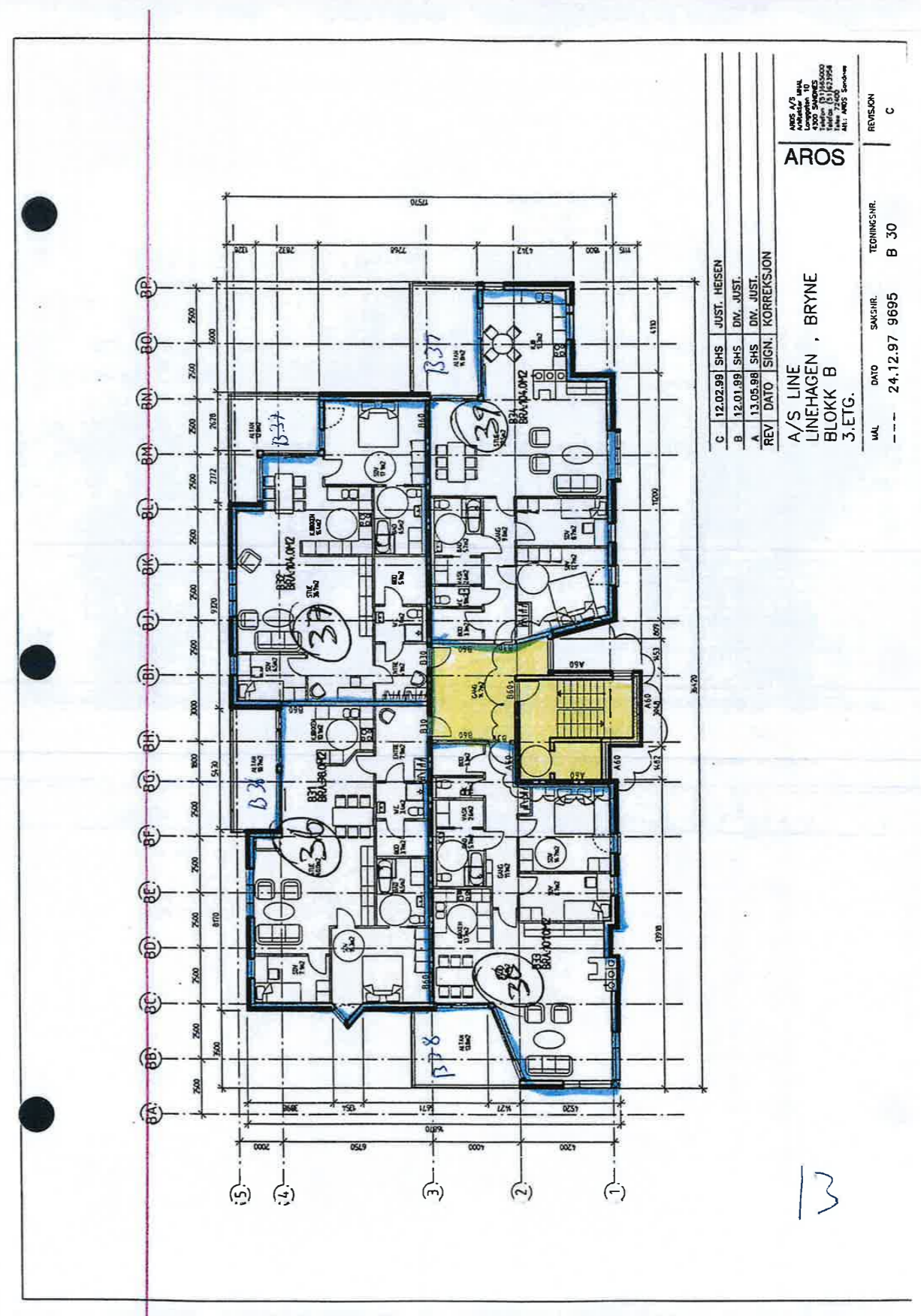
MÅL	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
---	24.12.97	9695	C 30	F

9

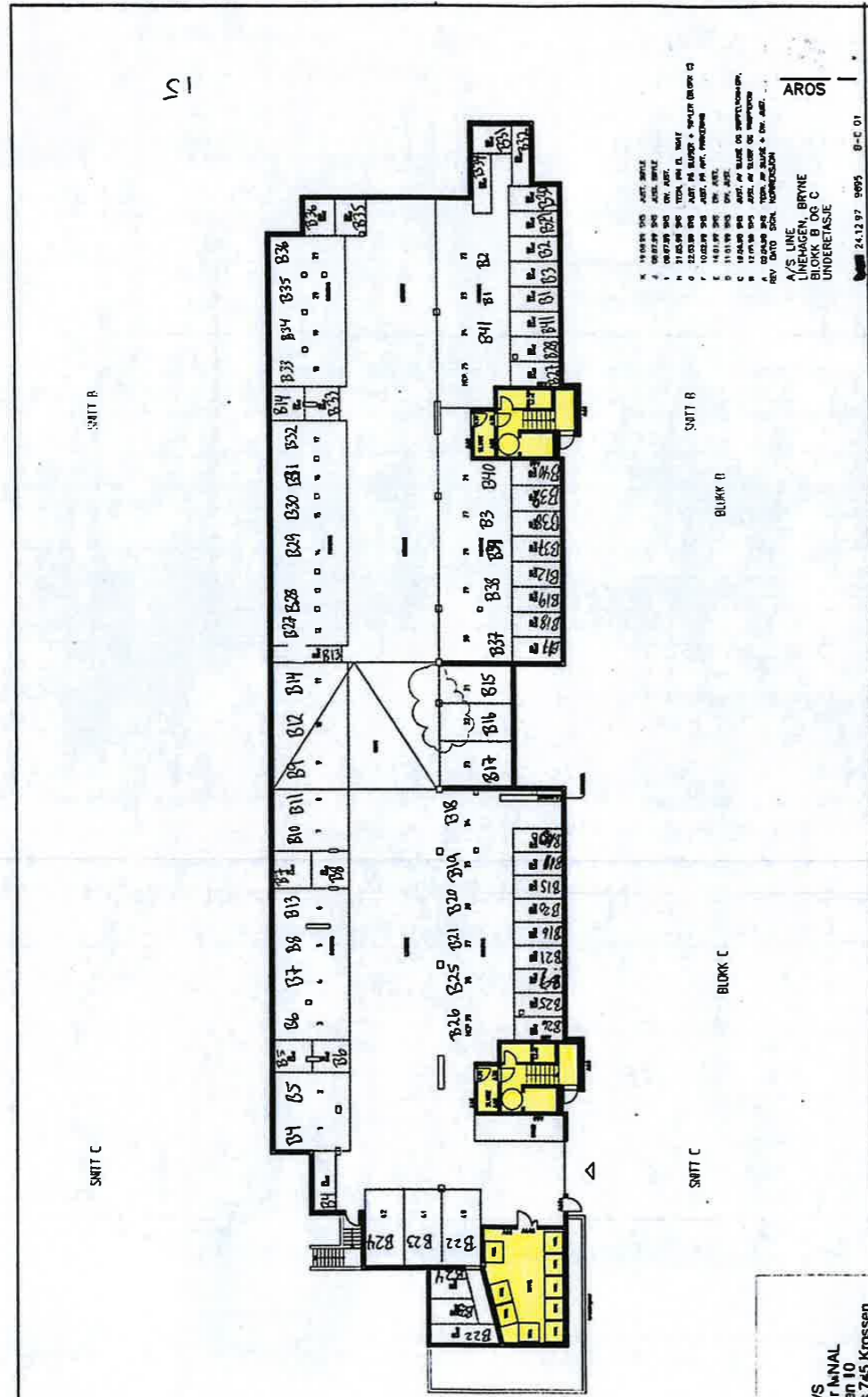




12



13



15

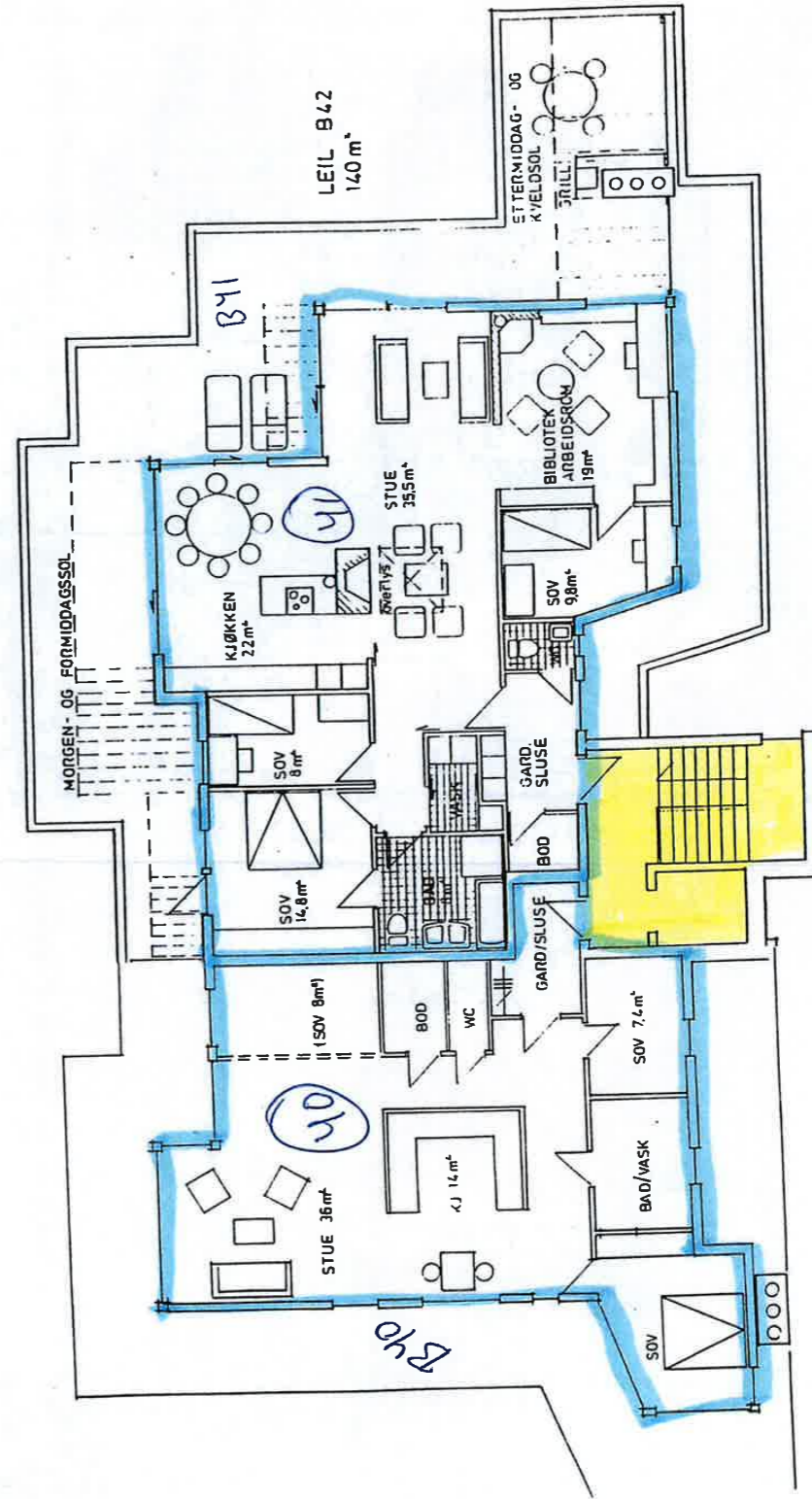
AROS

24.12.97 9695 B-C 01

1. 19.04.98 9695 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ.

AROS A/S  
Arkitekt ANNA  
Langgaten 10  
Postboks 745 Krossen  
4301 Sandness  
Telefon 51 66 50 00  
Telefax 51 E2 38 56

**AROS**



REV. | DATO | SIGN. | KORREKSJON

AROS AS  
Arkitekt ANNA  
Langgaten 10  
Postboks 745 Krossen  
4301 Sandness  
Telefon 51 66 50 00  
Telefax 51 E2 38 56

**AROS**

L. LINEHAGEN  
PLANFORSLAG  
4.etg. BLOKK B

MÅL 1:100 DATO 11.06.99 SAKSNR. 9695 TEGNINGSNR. REVISJON

16

## VEDLEGG 2- ENDRING AV VEDTEKTER

### VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET "LINEHAGEN".

SIST ENDRET PÅ ÅRSMØTET 29.03.2023.

#### § 1

##### NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Eierseksjonssameiet Linehagen (heretter sameiet) består av 53 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 1 bnr. 146, med fellesanlegg av enhver art.

#### § 2

##### ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

#### § 3

##### FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### § 4 VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Sameiets forsikring dekker alt inn i leiligheten av inventar, unntatt løsøre, dvs. alt det man normalt ikke tar med ved fraflytting. Vinduer som er punktert dekkes ikke av forsikringen. Skader pga. dårlig vedlikehold eller pga. uaksomhet dekkes ikke av forsikringen. Det er en egenandel på kr. 6 000,00. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Kostnader til drift og vedlikehold av heis fordeles i.h.h.t. sameiebrøk på brukerne i blokk A, blokk B og blokk C.

Kostnader til ytre vedlikehold på "eldre bygg" fordeles i.h.h.t. sameiebrøk på de seksjonene 1, 2 og 3.

#### § 5 VEDLIKEHOLDSFOND.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Det settes av eget vedlikeholdsfond til gamle Linehuset etter samme prinsipp som nevnt ovenfor.

#### § 6 REGISTRERING AV SAMEIERER.

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

#### § 7 STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer og to varamedlemmer. Styret konstituerer seg med en nestleder.. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## § 8 STYRETS KOMPETANSE.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## § 9 OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffevedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10 OM SAMEIERMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell Revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.



### § 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

### § 14 REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

### § 15 FORRETNINGSFØRER.

Sameiet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### § 16 MISLIGHOLD.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### § 17 FRAVIKELSE.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

### § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Utsifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19  
ENDRINGER I VEDTEKTENE.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20  
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemand dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21  
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Bryne 19.april 2012.

## Husordensregler for Sameiet Linehagen.

### Innledning

Sameiet er beboernes eiendom. Det er altså de som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand (se vedtekter for eierseksjonssameiet). Utgifter som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet dekkes av fellesutgiftene. Det er beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet hjemmet. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde.

### Husorden

Eieren plikter å følge bestemmelsene i husorden, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inngår som en del av sameiets vedtekter, og brudd på denne betraktes som et brudd på vedtektene.

### Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler eller annet i felles trapperom og ganger. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. All parkering og unødvendig kjøring på gangveiene i anlegget er forbudt. Biloppstillingsplassene ute er primært til gjesteparkering. Inngangsdørene skal være låst. Ikke lukk inn dørselgere/ukjente, hvis du åpner, må du kun lukke dem inn når de skal til deg. Eventuelt kan du heller gå ned og åpne. Balkonger eller vinduer skal ikke brukes til risting av tepper. Det skal ikke tørkes klær synlig på søndag/helligdager. Ikke fore fuglene de påfører andre ekskrementer og trekker rotter og mus til eiendommen.

### Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.<sup>00</sup> til kl. 06.<sup>00</sup>. Boring og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.<sup>00</sup> og kl. 08.<sup>00</sup> samt på lørdager etter kl. 18.<sup>00</sup> og på søndager og helligdager.

### Dyrehold

Dyrehold tillates under forutsetning av at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

### Generell erklæring om dyrehold

Undertegnede, som holder hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden skal føres i bånd innefor sameiets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i sameiet, for eksempel skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener og lignende.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
4. Denne erklæring betraktes som en del av vedtektene for sameiet, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av vedtektene. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som sameierne i årsmøte til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

*Erklæring fåes ved henvendelse til styreleder, og underskrives av sameier.*

### Ordensregler for garasjene

Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon som medfører brannfare og forurensning samt vask av biler inne er ikke tillatt. Enkle reparasjoner og dekkskift er tillatt. Bildekk skal oppbevares i boden eller på veggen ved eierens parkeringsplass. Hyller må ikke settes opp og lagring på garasjeplassene er ikke tillatt. Ved og lignende skal oppbevares i boden. Den enkelte eier må sørge for at plassen er fri for søppel og avfall. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjene. Garasjeporten skal lukkes ved inn og utkjøring.

### Uteareal

Privat arrangement på grillplassen må søkes styret skriftlig. Det skal være ro på grillplassen mellom kl. 23.<sup>00</sup> og 06.<sup>00</sup>. Ta vare på grøntarealet og beplantning, bruk gangveiene. Sameiet avholder dugnad 2-3 ganger i året på fellesareal. Privat uteareal holdes i orden av eier.

### Avfall og sortering.

Time kommune har innført avfallssortering og ved brud på disse kan de nekte å tømme og legge ekstra gebyr. Vennligst sorter avfallet, se oppslått sorteringsguide.

Mat- og hageavfall i brundunk. Bruk kun bioposer til matavfall. Papir og papp i blådunk, pappesker brettes sammen innen i hives i dunken. Restavfall i sortdunk. Glass-, metallemballasje og plastemballasje leveres på ubetjent miljøstasjon. Klær, tekstiler og bruksgjenstander leveres Fretex-container/ -butikker. EE-avfall leveres forhandler eller gjenvinningsstasjon. Farlig avfall leveres gjenvinningsstasjon.

### Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Linehagen

Møtedato: 29.03.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Time Rådhus

Til stede: 27 seksjonseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 33 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Hebnes.

Møtet ble åpnet av Tor Mæland.

#### Konstituering

##### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Tor Mæland foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

##### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

##### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Anders Hebnes foreslått. Som protokollvitne ble Åse Johannessen og Vemund Torgård foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

##### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

#### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

##### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

##### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

#### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.

**Vedtak: Godkjent**



**Behandling av innkomne forslag og saker****7. Vedtektsendring - Reseksjonering**

Forslag til vedtak: Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser administrasjonen av eiendommen, gnr. 1 bnr. 146, med fellesanlegg av enhver art.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**8. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Tor Mæland foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 2 år, ble Ellen Oseland foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Johanna Elisabeth de Jong foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Nina Haugland foreslått.

**Vedtak: Som styremedlem for 2 år, ble Johanna Elisabeth de Jong og Nina Haugland valgt.**

C Som varamedlem for 1 år, ble Albreth Jonassen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Ellen Oseland foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Solveig Kvamme og Åslaug Tunheim foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

Møtet ble hevet kl.: 19:18. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Tor Mæland

Fører av protokollen

Navn: Anders Hebnes

Protokollvitne 1

Navn: Åse Johannessen

Protokollvitne 2

Navn: Vemund Torgård

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Valgt for
Leder	Tor Mæland	2023-2024
Nestleder	Egil Refsnes	2022-2024
Styremedlem	Johanna Elisabeth de Jong	2023-2025
Styremedlem	Nina Haugland	2023-2025
Styremedlem	Ellen Oseland	2023-2024





# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4697

Eierseksjonssameiet Linehagen

## Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Linehagen

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

### Dato for årsmøtet:

8. mai 2024 kl. 18:00, Rådhuset, kommunestyresalen, Arne Garborgsveig 39, 4349 Bryne..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte kl 17.00 den 08.05.2024

Det skal avholdes beboermøte i forkant av årsmøtet.

Tema: brannvern.

Håper flest mulig har anledning til å delta!

Mvh, Styret

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameiet Linehagen

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Det foreslås Tor Mæland som møteleder.

### Forslag til vedtak

Tor Mæland er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Maarja Risa fra OBOS foreslått. Protokollvitner blir valgt i årsmøtet.

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 4697 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rasmus Soma

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnar Ueland

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Osaland
- Helge Garpestad

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ingrid Refsnes
- Ingrid Havrevoll

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

Leder	Tor Mæland	Kirsten Brynes Veg 10
Nestleder	Egil Refsnes	Kirsten Brynes Veg 6
Styremedlem	Nina Pauline Haugland	Kirsten Brynes Veg 2
Styremedlem	Johanna E De Jong	Kirsten Brynes Veg 4
Varamedlem	Albreth Jonassen	Kirsten Brynes Veg 2
Varamedlem	Ellen Kristine Oseland	Kirsten Brynes Veg 6

**Valgkomiteen**

Solveig Kvamme	Kirsten Brynes Veg 4
Åslaug Tunheim	Kirsten Brynes Veg 28

**Kontaktinformasjon****Styret**Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller på e-post [linehagen@styrerommet.no](mailto:linehagen@styrerommet.no)**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 Eierseksjonssameiet Linehagen**

Sameiet består av 53 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Linehagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 881917602, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 146

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

Eierseksjonssameiet Linehagen har 1 ansatt.

**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**

Året 2023 har vært et år med mange aktiviteter for styret i Linehagen. I denne rapporten vil vi oppsummere noen av de viktigste.

### Parkering i Kirsten Brynes veg.

I begynnelsen av året fikk vi melding fra Time kommune om at vår gjesteparkering i Kirsten Bryns veg, ikke var i tråd med vegvesenets regler.

Sitat fra mottatt brev fra kommunen:

*Time kommune har motteke varsel om tilsyn vilkårsarkering frå vegvesenet. Varselet omhandler blant anna parkeringsplassar som Linehagen har ut mot Kirsten Brynes veg. P-plassane ligg langs offentlig veg og er i dag ikkje fysisk adskilt frå vegen, difor blir p-plassane oppfatta som ein del at offentlig ferdselsåre. P-plassar brukar offentlig veg til manøvreringsareal.*

Styret tok umiddelbart kontakt med kommunen for å diskutere en løsning som alle kunne være tjent med. Etter et godt og konstruktivt samarbeid kom vi frem til en løsning som den vi har i dag. Vi satte også opp nye skilt som er i henhold til rettingslinjer fra det offentlige.

### Energikartlegging

Som følge av at det for tiden er stort fokus og en høy pris på energi, har styret gjennomført en kartlegging av den bygningsmessige energitilstanden i sameiet. Kartleggingen er i regi av OBOS og støttes med midler fra ENOVA.

Kartleggingen omfatter: Energireduksjonstiltak, effektreduksjonstiltak, lokal energiproduksjon og klimasmarte rehabilitering.

Det er utarbeidet en omfattende rapport fra kartleggingen. Rapporten skal presenteres for styret i første halvår av 2024

### Vaktmester

Styret har bestemt at vi vil kytte oss til en ordning med vaktmestertjeneste. Vi har derfor inngått et samarbeid med firmaet Boservice om dette oppdraget. Boservice er et firma som er lokalisert på Sandnes, men har allerede mange kunder på Bryne, blant annet vår nabosameier. Arbeidsoppgavene til vaktmesterne er begrenset, og spesifisert i avtalen. Boservice har også overtatt renholdet i fellesområder i blokk A, B, C. Avtalen er gjeldende fra 1.1.2024

### HMS arbeid - Skifte Dører

Det har også i år vært behov for å automatisere noen dører i gangene. Styret har derfor sørget for å bytte til godkjente dører. Det er gitt anledning til å søke kommunen / husbanken om økonomisk støtte til disse dørbyttene og styret har søkt om slik støtte. Nav og hjelpemiddelsentralen står for den installasjonen.

### HMS arbeid – Befaring STFY

Styret har hatt søkelys på sikkerheten i sameiet. Først og fremst gjelder dette brannikkerheten. Vi har derfor vært i kontakt med firmaet SFTY for å få faglige innspill på dette alvorlig tema.

SFTY har spesialisert seg på brannikkerhet i sameier og er et landsdekkende selskap. Representant fra SFTY har vært på befaring hos oss, og styret vil fortsette dialogen videre med de.

### HMS arbeid - Brannøvelse

Som de fleste fikk med seg, arrangerte vi brannøvelser i Linehagen høsten 2023. Øvelsen var intern og gikk ut på å avdekke utfordringer ved evakuering Styret vil takke alle for å ta del i øvelsen på en sporty og seriøs måte.

### 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.

### 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 906 391.

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 var 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 forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Linehagen.

### Lån

Eierseksjonssameiet Linehagen har lån ingen lån.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med 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 Eierseksjonssameiet Linehagen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Linehagen 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 avvirket.

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

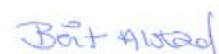
Vedlegg 1 9 av 20 4697 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

### 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, 4. april 2024  
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN ORG.NR. 881 917 602, KUNDENR. 4697

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 434 840	1 341 120	1 435 000	1 578 000
Andre inntekter	3	97 062	41 286	18 000	16 200
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 531 902</b>	<b>1 382 406</b>	<b>1 453 000</b>	<b>1 594 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 979	-39 172	-73 526	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	12	-3 936	-9 447	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 000	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 670	-110 260	-116 000	-121 600
Konsulenthonorar	7	-68 406	-9 236	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-489 287	-839 434	-513 500	-550 000
Forsikringer		-229 026	-205 038	-223 115	-252 000
Kommunale avgifter	9	-1 645	-1 903	-2 350	-2 000
Energi/fyring		-66 379	-192 247	-173 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 560	-126 558	-126 564	-127 564
Andre driftskostnader	10	-111 000	-138 281	-107 500	-213 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 346 388</b>	<b>-1 779 575</b>	<b>-1 453 055</b>	<b>-1 600 764</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>185 514</b>	<b>-397 169</b>	<b>-55</b>	<b>-6 564</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 547	5 046	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 547</b>	<b>5 046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>199 060</b>	<b>-392 123</b>	<b>-55</b>	<b>-6 564</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		199 060	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-392 123		

**EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN  
ORG.NR. 881 917 602, KUNDENR. 4697**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	2	3 938
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2</b>	<b>3 938</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		161	8 542
Andre kortsiktige fordringer		0	18 560
Energiavregning	14	107 170	167 564
Driftskonto OBOS-banken		524 531	269 775
Sparekonto OBOS-banken		557 268	520 815
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 189 130</b>	<b>985 256</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 189 131</b>	<b>989 193</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	906 392	707 332
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>906 392</b>	<b>707 332</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 888	971
Leverandørgjeld		272 240	277 851
Skyldige offentlige avgifter	13	199	376
Annen kortsiktig gjeld	15	1 412	2 663
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>282 739</b>	<b>281 861</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 189 131</b>	<b>989 193</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Time, 14.03.2024  
Styret i Eierseksjonssameiet Linehagen

Tor Mæland                      Egil Refsnes                      Johanna E De Jong

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader BL	886 812
Felleskostnader RE	163 404
Vedlikeholdsfond	158 076
Kabel-TV	126 564
Diverse	99 984
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 434 840</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning dørhengsler	900
Tilskudd branndører	96 162
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>97 062</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 875
Påløpte feriepengene	-1 412
Arbeidsgiveravgift	-15 692
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 979</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-

pensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-62 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 906
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-68 406</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bergene Maskin	-150 286
Renomme Skilt og design	-41 313
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-191 599</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-141 590
Drift/vedlikehold VVS	-5 134
Drift/vedlikehold elektro	-54 181
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 895
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 084
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 667
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 139
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-489 287</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 140
Avløpsavgift	-505
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 645</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Verktøy og redskaper	-743
Driftsmateriell	-10 992
Lyspærer og sikringer	-3 914
Renhold ved firmaer	-76 234
Andre fremmede tjenester	-935
Trykksaker	-1 547
Andre kontorkostnader	-5 611
Porto	-1 000
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-714
Gaver	-900

Bank- og kortgebyr	-3 678
Velferdskostnader	-1 733
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-111 000</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 758
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 453
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	336
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 547</b>

**NOTE: 12**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

<b>Grillhytte</b>		
Tilgang 2005	125 900	
Avskrevet tidligere	-125 900	
		1
Plenklipper		
Tilgang 2018	47 235	
Avskrevet tidligere	-43 298	
Avskrevet i år	-3 936	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-3 936**

**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-199
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-199</b>

**NOTE: 14**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-55 354
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-55 354</b>

**KOSTNADER**

Strøm	113 485
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>113 485</b>

Uoppgjorte avregninger pr 30.11.23	49 039
------------------------------------	--------

**SUM ENERGIAVREGNING**

**107 170**

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.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 412
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 412</b>

**NOTE: 16****EGENKAPITAL**

Sum opptjent EK 31.12.22	707 332
Overskudd 2023	199 060
<b>Sum opptjent EK 31.12.23</b>	<b>906 392</b>

	Vedlikeh. fond	Vedlikeh. fond Linehuset	Rest opptjent EK	Sum egenkapital
Saldo pr. 31.12.22	1 414 690	28 157	-735 515	707 332
Avsetning 2023	150 720	7 356		158 076
Bruk 2023				
Rest 2023			40 984	40 984
<b>Sum</b>	<b>1 565 410</b>	<b>35 513</b>	<b>-694 531</b>	<b>906 392</b>

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562405. 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 skadeomfanget 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.



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 4697 Selskapsnavn: Eierseksjonssameiet Linehagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.



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

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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:** Kirsten Brynes veg 18  
4344 BRYNE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Jæren  
**Saksbehandler:** Andreas Rage

**Oppdragsnummer:** 1403240142

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.05.2024

**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