



aktiv.

Snorres gate 14, H0302, 4344 BRYNE

**Romslig leilighet i 3. etasje med
god planløsning, 2 soverom og
stor solrik balkong - Parkering i
garasjeanlegg - Heis**



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 4 190 000,-
Omkostn.:	Kr 106 140,-
Total ink omk.:	Kr 4 296 140,-
Felleskostn.:	Kr 3 358,-
Selger:	Stina Nesse Wiig
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2004
BRA-i/BRA Total	74/80 kvm
Tomtstr.:	3213.6 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 2, bnr. 887
Snr.	20
Oppdragsnr.:	1403260228

Lys og delikat leilighet Sentral og attraktiv beliggenhet på Bryne

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Snorres gate 14 for salg.

En delikat leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Bryne. Utmerket for nyetablerte eller for deg som vil flytte til en lettstelt leilighet med alt på ett plan.

Verdt å legge merke til:

- Flott leilighet med god planløsning og fine møbleringsmuligheter
- Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, delvis skjermet fra stuen
- Flere vindusflater og mye dagslys
- Hovedsoverom med walk-in closet
- Helfliset bad med tidløs innredning
- Solrik balkong
- Utsikt mot fellesområdet
- El-billader
- Dagligvarebutikken Kiwi rett utenfor døren
- Fine turområder like ved

Innhold:

3. etg: Entré/gang/stue/kjøkken, 2 soverom, garderobe/bod og bad/vaskerom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	45
Tilstandsrapport	52
Energiattest	75
Nabolagsprofil	156
Budskjema	166

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod

3. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré/gang/stue/kjøkken, 2 soverom, garderobe/bod og bad/vaskerom

TBA

3. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

3213.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomten er pent opparbeidet med gressplen, vintergrønne bed, prydbusker og trær, samt asfalterte gangstier, hellelagte områder, stemningsfull utebelysning, sittebenker og lekeplass.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring/sameievedtekter.

Beliggenhet

Snorres gate 14 har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Bryne. Eiendommen ligger i rolige omgivelser, samtidig som sentrum nås på få minutter til fots eller med sykkel. Her finnes et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, treningssentre, kaféer og spisesteder.

For den som setter pris på tur og rekreasjon, byr nrområdet på svært gode

turmuligheter. Det populære turområdet "Tjødnå" ligger i nærheten, og ved Sandtangen finner man fine turløyper i ulike lengder, lysløyper og grøntområder som benyttes flittig til tur, jogging og andre fritidsaktiviteter. Langs østsiden av Frøylandsvatnet er det opparbeidet turvei fra Bryne mot Kvernaland, over den kjente «Midgardsormen». Nærområdet har også et rikt utvalg av friarealer og flere lekeplasser.

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

Dagligvarehandelen er enkel og tilgjengelig med Kiwi Rosseland i kort avstand. Bryne kan ellers tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Den sjarmerende Storgata byr på butikker, kino, bar- og kafétilbud samt restauranter, og herfra er det kort vei til det populære kjøpesenteret M44.

Det er gode kollektivforbindelser i området med korte avstander til tog- og busstilbud, som gir enkel adkomst nord- og sørover mot blant annet Sandnes og Stavanger. Barnehager, skoler og trygge boomgivelser gjør beliggenheten godt egnet for både barnefamilier, par og enslige.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, småhus og leilighetsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven: Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i 2004.

Bygningen er fundamentert med en grunnmur og plate i stedstøpt betong.

Ytterveggene består av betong og lett bindingsverk, som utvendig er kledd med

trepaneler.

Takkonstruksjonen er et flatt tak tekket med papp.

Etasjeskillerne er konstruert av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Leiligheten har en balkong i betong med flislagt overflate og rekkverk av glass.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Swelling i vindusforing i vindu på soverom ved kjøkken sør. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Begynnende krakelering/avskalling i vindu mot sør.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist andre avvik:

Balkong dør henger, registrert swelling i nedre del av foring innvendig, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger, falming brukslitasje og i toppdekker. Påregnelig normalt ift. alder.

Misfarging i himling i stue skyldes i følge eier bruk av lys.

Riss i veggplate skjøt på mindre soverom ved kjøkken.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres stedvis bom/hulrom i yttervegg av betong, utenfor dusjnisjen.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

Det er påvist andre avvik:

Lokalt fall på gulv i dusjsonen er mindre en referansenivået, registrert noe vannansamling på gulv ved spyling.

Oppbrett av membran er ikke synlig dørterskel grunnet list, funksjon vil være ivaretatt ved oppbrett av membran. Anbefaler nærmere kontroll.

Vannuttak for toalett er plassert i gulv. Løsningen avviker fra vanlig praksis og gir økt risiko for lekkasje og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Mansjett/membran i sluk i dusj mangler dekning av membran.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Stedvis noe svelling og brukslitasje i overflate innredning.

Avskalling i nedre del av speil.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Registrert klukkelyd, trolig fra spjeld.

- Helse, miljø og sikkerhet

Avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom/hulrom og sprekke i større deler av flislagt balkong.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 24.04.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Vannet renner litt dårlig ned mot sluk i dusjen. Kan renne mot sluk under vask om du har dusjhodet hengende på veggen.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Boring i flisene for å henge opp håndkleholder.

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

Ja

Firmanavn: Byggelaget, 2025

Beskrivelse: Det har vært lekkasje i kjelleren/garasjen i naboboden min. Men ingenting i min.

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

Ja

Beskrivelse: Flisene ute på terrassen er ujevne og sprukne.

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

Ja

Firmanavn: Byggelaget, 2025

Beskrivelse: Fukt og vann i kjeller. Ingenting som jeg kjenner til i min bod, men har vært vannlekkasje i naboboden.

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

Ja

Firmanavn: Uvisst, 2021

Beskrivelse: Når jeg kjøpte leiligheten i 2021 var det opplyst om at det hadde vært skjeggkre og sølvkre i leiligheten. Det var sett ut feller og en grundig jobb, så jeg har aldri sett dette med egne øyner men vet det har vært i denne leiligheten og i andre.

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

Ja

Beskrivelse: Varmepumpe lager hakkelyd, akkurat som et egg som koker. Hjelper å støvsuge den. Støvsuger suger litt dårlig.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte

eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det skal bygges rekkehus og leiligheter foran bygget der jeg går inn, ved siden av Rosselands kiwi i Kong Haakons veg. Dette har ingenting å si for utsikten i stua å gjøre da denne vender andre vei.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Skapet på det ene rommet er ødelagt inni på toppen pga. det har vært skrudd fast til veggen før. Varmepumpen lager hakkelyd, men varmer godt. Persiennen i det store vindu bak til venstre er litt knukken oppe. I tillegg er de falmet av solen.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

BRA-i 74 kvm: Entré/gang/stue/kjøkken, 2 soverom, garderobe/bod og bad/vaskerom

BRA-e 6 kvm: Utvendig bod

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Trivelig leilighet i tredje etasje med velholdt standard og parkering i lukket anlegg.

Entré/gang med plass til oppbevaring av sko- og yttertøy i garderobeskap. Det er parkett på gulvet, noe som er gjennomgående i alle tørre rom.

Stue- og kjøkkenløsningen er utnyttet på en svært 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. Man har gode vindusflater som gir et lyst og innbydende uttrykk. Fra stuen har en utgang til en solrik og romslig balkong.

Kjøkkeninnredning med lyse slette fronter og mørk benkeplate av laminat gir et tidløst uttrykk. Kjøkkenet har en praktisk U-form med god skap- skuffe- og benkeplass. I forbindelse med kjøkkenet kan man ha et stort spisebord med utsikt utover friområdet.

Hovedsoverommet fremstår som lyst, luftig og har plass til en stor dobbeltseng med

tilhørende nattbord. Rommet har også tilgang til bod/walk-in garderobeløsning. Soverom nr. 2. kan fungere som et gjesterom, men dette vil også passe perfekt som et kontor eller som et rom for de minste, alt etter behov.

Bad/vaskerommet er fliselagt med varmekabler i gulv og spotter i tak. Tidløs baderomsinnredning med overhengende speil og ekstra side skap. Det er toalett, dusjnisse og vannuttak for vaskemaskin med praktisk benkeplass.

Det kan også nevnes tilhørende biloppstillingsplass med elbillader og sportsbod på ca. 6m² i lukket parkeringsanlegg. En tiltalende leilighet med et moderne preg som fremstår som velholdt. Her kan du flytte rett inn.

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.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten/sameiet er tilknyttet Telia som leverandør av internett og TV.

Parkering

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

Det er installert elbillader tilhørende denne leiligheten, strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk.

Gjesteparkering på fellesareal.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 89417680

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk. Varmepumpe.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 190 000

Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

106 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 296 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 308 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 310 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 084 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2025 utgjør totalt kr. 13 084,- beløpet er fordelt på to

terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing. Det er montert vannmåler i leiligheten.

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

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 704 010 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 816 039 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» 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 om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

75/2572

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet (Forfallsdato: 20. hver md.): Forsikring av bygningen, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, styrehonorar, TV/internett, vaktmester, drift og vedlikehold av fellesområder m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader kr 2 758,-

Fremtidig vedlikehold kr 200,-

TV-Bredbånd kr 400,-

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 21.04.26. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

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

I tillegg betales det A-konto strøm: kr 600,- pr. mnd. Inklusiv a-konto strøm blir da felleskostnader kr 3 958,- pr. md.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 358

Andel fellesformue

Kr 24 410

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Rosselandstunet II

Organisasjonsnummer

991 062 416

Om sameiet

Sameiet består av 100 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 2 bnr 887 i Time kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet inngår som en del av et forpliktende samarbeid med de to andre sameiene i Rosselandstunet sameieforening.

Sameiet Rosselandstunet består av 3 stk sameier men blir driftet som ett sameie, med unntak av offetnlig rapportering da ble det delt.

- Rosselandstunet I består av 3 sameie med følgende info:

- Sameiet Rosselandstunet I - 42 seksjoner- 986 526 633 - gnr 2/bnr 883

- Sameiet Rosselandstunet II-30 seksjoner - 991 062 416 - gnr 2/bnr 887

- Sameiet Rosselandstunet III- 28 seksjoner - 991 062 386 - gnr 2/bnr 84

Sameiet har avrening av energi.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid være under eiers kontroll.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere.

Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene/vedtektene. Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 887, seksjonsnummer 20 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/2/887/20:

14.10.2004 - Dokumentnr: 8918 - Disposisjonsrett

Rettighetshaver: SIGMUND HAUGLAND, f. 28.05.40.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1121 Gnr:2 Bnr:887

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Prioritetsvik til fordel for Den norske Stats Husbank og

Fokus Bank ASA

Prioritetsbestemmelse

Viker prioritet til fordel for pengeheftelser.

14.10.2004 - Dokumentnr: 8920 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2004 - Dokumentnr: 8920 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/2572

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-30.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.03.2005. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Resterende leiligheter i bygg D. Megler kjenner ikke til om

arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 10.03.2003. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.03.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

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

Reguleringsplan:

Plan 0196.02 Området ved Kong Haakons veg og Snorres gate. Vedtaksdato: 22.02.2004.

Plan 0518.00 Reguleringsplan for Kong Haakons veg, Bryne. Vedtaksdato: 04.05.2021.

Kommuneplan:

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

Det er planlagt fremtidig bygging på tomt nord for leiligheten ved Kiwi Gnr. 2 bnr. 183/252/78/145/144

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.

Skifte av eier og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning

krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har 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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 7 900,- og markedsføringspakke kr 28 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.05.2026

Velkommen til Snorres gate 14, H0302

Presentert av Andreas Rage v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Foto: Brian Engen



Rolige omgivelser – nær sentrum. Snorres gate 14 byr på en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Bryne.



Stor, solrik balkong med direkte adkomst fra stue/kjøkken gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og en attraktiv uteplass med gode solforhold gjennom dagen.



Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en stor, solrik balkong.



Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Gjennomgående lys leilighet!





God og funksjonell planløsning.



Den har en god planløsning med naturlig plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet, samt sofagruppe, hyller og øvrig møblement som gir en funksjonell og brukervennlig stue.

Her ligger alt til rette for hyggelige måltider med venner og familie.





Funksjonell planløsning der spisebordet naturlig får sin plass ved kjøkkenet.



Stilrent og tidløst kjøkken.



U-formet kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.



Godt med skap- og benkeplass gir en praktisk arbeidsflate.









Flislagt bad/vaskerom med elektriske varmekabler som gir god komfort året rundt.



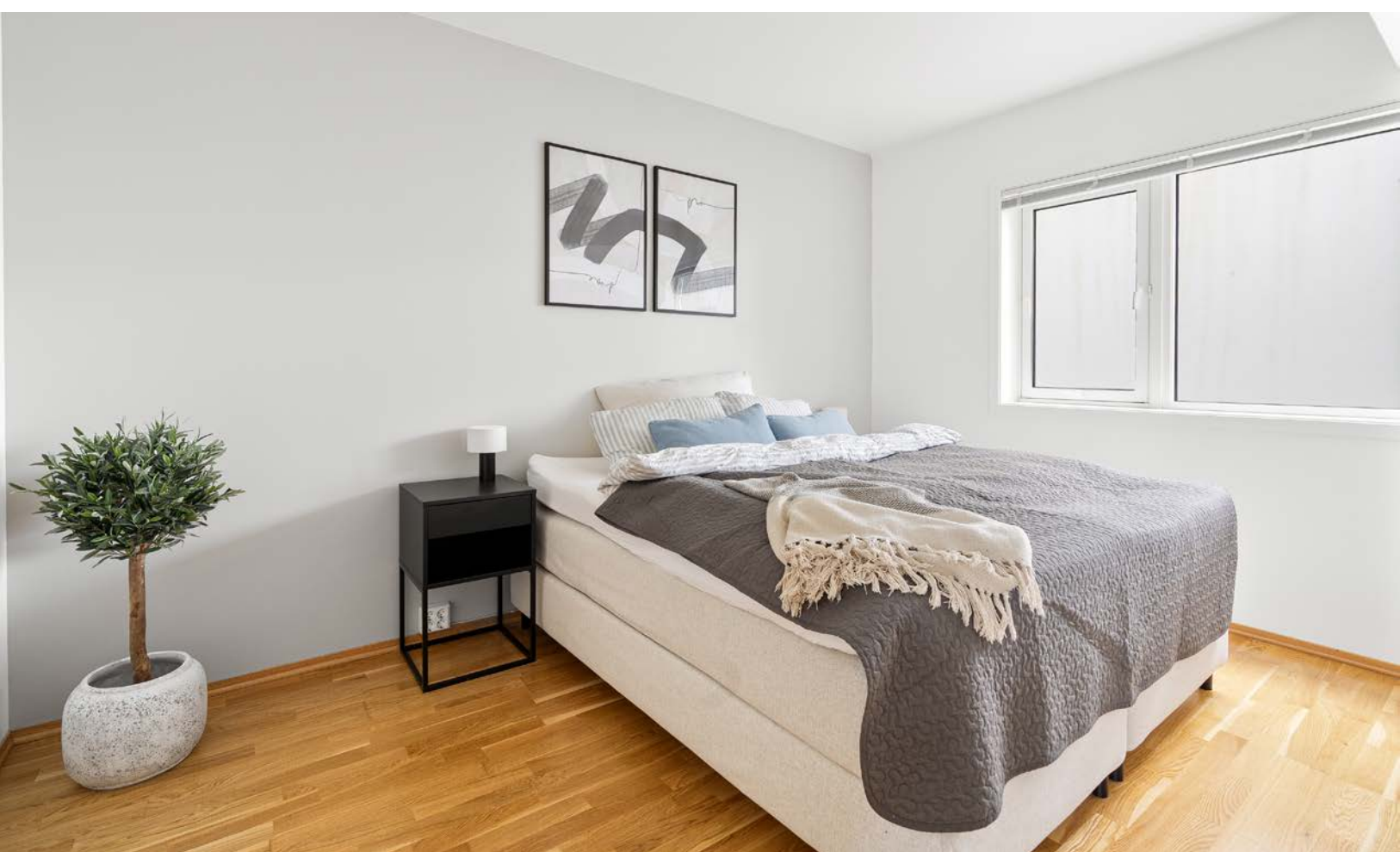
Badet er praktisk innredet med servant i møbel, toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin, som gir en funksjonell og effektiv løsning i hverdagen.



Romslig soverom med walk-in garderobeløsning.



Attraktiv walk-in garderobe for god oppbevaringsplass.



Entré/gang med adkomst til leilighetens rom. Her er det gode muligheter for garderobeløsning, med plass til skap for praktisk oppbevaring.

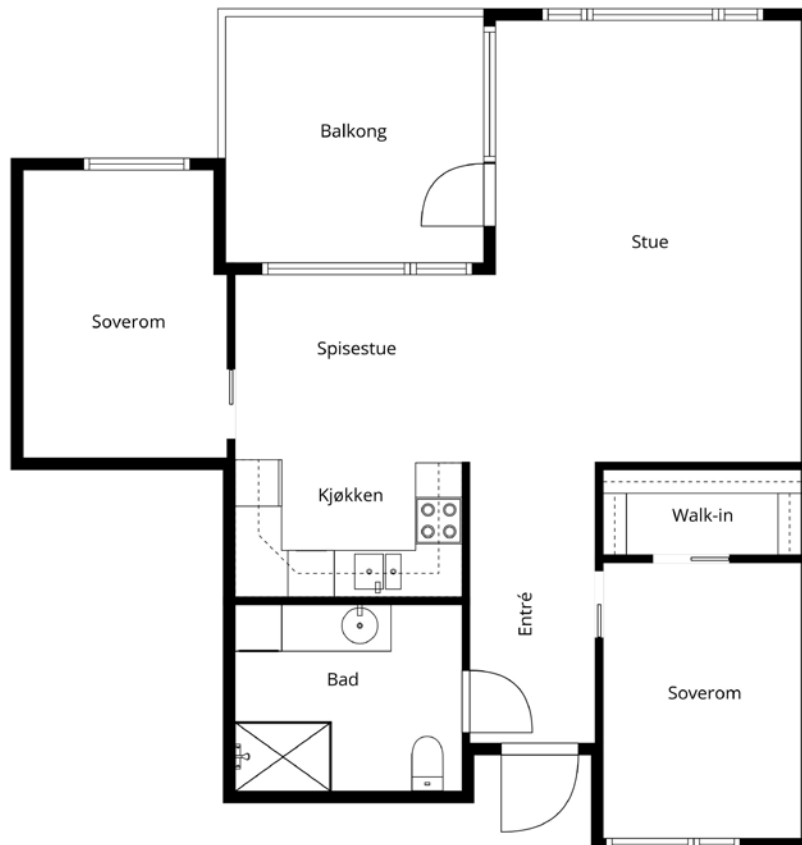


Soverom 2 har adkomst fra spisestuen og fremstår som lyst og trivelig, i likhet med resten av leiligheten.



Soverom 2 har god plass til garderobeskap og praktiske oppbevaringsløsninger.





EV

Plantegning Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



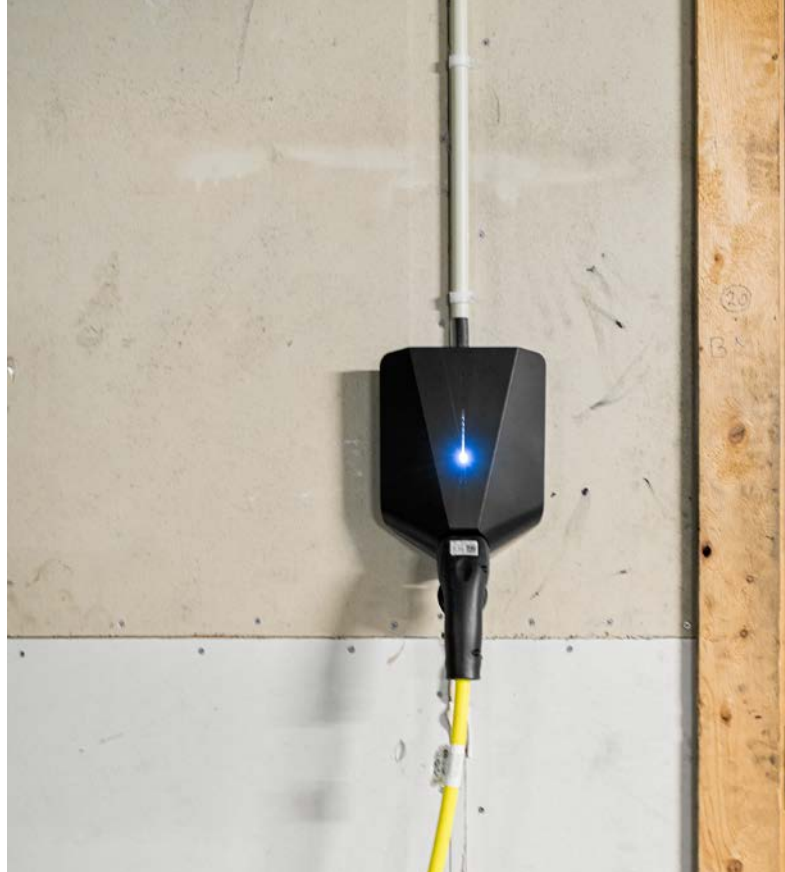
Eiendommen ligger i rolige omgivelser, samtidig som sentrum nås på få minutter til fots eller med sykkel. Fellesarealene er pent opparbeidet med velstelte gressplener, beplantede bed, prydbusker og trær.



Området har asfalterte gangstier og hellelagte soner som gir gode forbindelser mellom byggene. Det er også etablert sittebenker, lekeplass og stemningsfull utebelysning som skaper et trivelig bomiljø.



Tilhørende bod i felles garasjeanlegg.



Elbillader



Egen oppstillingsplass til bil i lukket felles parkeringsanlegg. Gjesteparkering på fellesareal.





Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stina Nesse Wiig

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Snorres Gate 14

4344 Bryne

1121-2/887/0/20



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Vannet renner litt dårlig ned mot sluk i dusjen. Kan renne mot sluk under vask om du har dusjhodet hengende på veggen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Borring i flisene for å henge opp håndkleholder.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært lekkasje i kjelleren/garasjen i naboboden min. Men ingenting i min.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggelaget

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i bod i kjelleren. Byggelaget har fikset skaden. Ikke noe med min leilighet eller bod å gjøre. Var en nabo sin.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Flisene ute på terrassen er ujevne og sprukne.

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



- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Drenering, fukt og lekkasje

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

- Ja

Fukt og vann i kjeller. Ingenting som jeg kjenner til i min bod, men har vært vannlekkasje i naboboden.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Byggelaget

Beskrivelse av arbeidet: Er fikset opp i.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Ja

Når jeg kjøpte leiligheten i 2021 var det opplyst om at det hadde vært skjeggkre og sølvkre i leiligheten. Det var sett ut feller og en grundig jobb, så jeg har aldri sett dette med egne øyner men vet det har vært i denne leiligheten og i andre.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Uvisst, var før jeg flyttet inn

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som har utført arbeidet, men fikk beskjed av megler at sameiet hadde gått inn med faglærte og satt ut feller i de leilighetene det gjaldt.

Tekniske installasjoner

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-



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

♦ **Ja**

Varmepumpe lager hakkelyd, akkurat som et egg som koker. Hjelper å srøvsuge den.

Støvsuger suger litt dårlig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Det skal bygges rekkehus og leiligheter foran bygget der jeg går inn, ved siden av Rosselands kiwi i Kong haakons veg. Dette har ingenting å si for utsikten i stua å gjøre da denne vender andre vei.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skapet på det ene rommet er ødelagt inni på toppen pga. det har vært skrudd fast til veggen før.

Varmepumpen lager hakkelyd, men varmer godt.

Persiennen i det store vindu bak til venstre er litt knukken oppe. I tillegg er de falmet av solen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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


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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Snorres gate 14 , 4344 BRYNE

 TIME kommune

 gnr. 2, bnr. 887, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1258

Eiendomsverdi ref nr: EG1049

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2004.
Grunnmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegg i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak teknet med papp.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje.

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.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkong i betong med flislagt overflate og rekkverk av glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Påregnelig med mindre justering av enkelte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser at fronter tilknyttet innredning ble oppmalt i senere tid.

Det er mekanisk avtrekk.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.
Hulltaking er foretatt ved kjøkken uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 30.1 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt.
Eier opplyser at varmluftfunksjon tilknyttet ovn er i stand.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

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

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk via felles ventilasjonsanlegg med sentral avtrekksvifte, etablert ved byggets oppføring i 2004.

Avtrekk er kontrollert på kjøkken, bad/vaskerom, og det ble registrert tilstrekkelig avtrekk ved befaring.
Anlegget har oppnådd en alder hvor økt behov for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger må påregnes.
Ingen umiddelbare tiltak vurdert nødvendig utover normalt

Beskrivelse av eiendommen

vedlikehold.

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Varmtvannsbereider plassert i hjørne av kjøkkenskap er ikke visuelt kontrollert grunnet begrenset tilgjengelighet. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler da berederen ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

El-anlegget hovedsakelig fra byggeåret, iht. fremviste samsvarserklæringer noe oppgradert i 2012 og 2018.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

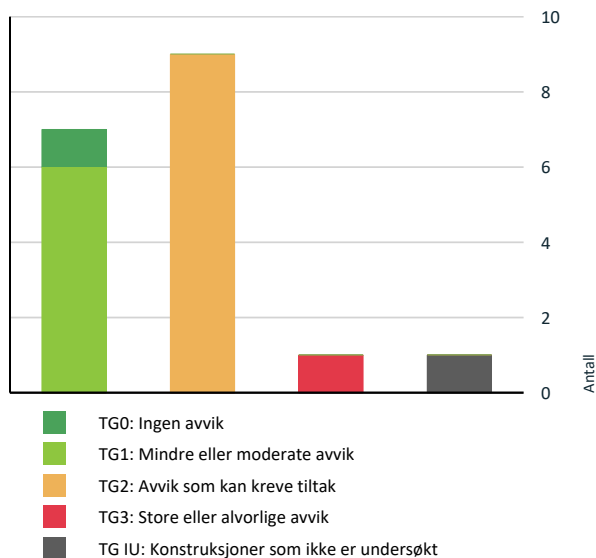
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

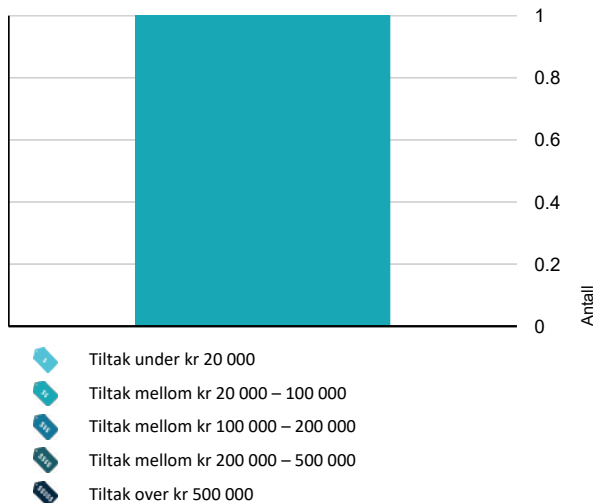
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskillere, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom/hulrom og sprekke i større deler av flislagt balkong.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Svelling i vindusforing i vindu på soverom ved kjøkken sør. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Begynnende krakelering/avskalling i vindu mot sør.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Balkong dør henger, registrert svelling i nedre del av foring innvendig, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Mansjett/membran i sluk i dusj mangler dekning av membran.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger, falming brukslitasje og i toppdekker. Påregnelig normalt ift. alder.

Misfarging i himling i stue skyldes i følge eier bruk av lys.

Riss i veggplate skjøt på mindre soverom ved kjøkken.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Registrert klikkelyd, trolig fra spjeld.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres stedvis bom/hulrom i yttervegg av betong, utenfor dusjnisen.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Lokalt fall på gulv i dusjonen er mindre en referansenivået, registrert noe vannansamling på gulv ved spyling.

Oppbrett av membran er ikke synlig dørterskel grunnet list, funksjon vil være ivaretatt ved oppbrett av membran. Anbefaler nærmere kontroll.

Vannuttak for toalett er plassert i gulv. Løsningen avviker fra vanlig praksis og gir økt risiko for lekkasje og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist andre avvik:

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Stedvis noe svelling og brukslitasje i overflate innredning.

Avskalling i nedre del av speil.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2004

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse

Leilighet

Standard**Vedlikehold**

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svelling i vindusforing i vindu på soverom ved kjøkken sør. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Begynnende krakelering/avskalling i vindu mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svelling i vindusforing kan indikere tidligere fuktpåvirkning, uten påvist forhøyede fuktverdier ved kontroll. Det anbefales nærmere kontroll og eventuell utbedring av tetting.

Utvendig vedlikehold faller normal sett under sameiets ansvar.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Balkong dør henger, registrert svelling i nedre del av foring innvendig, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør som henger og svelling i foring kan føre til redusert funksjon og videre slitasje over tid.
Det anbefales justering av dør og nærmere kontroll/utbedring av tetting og overflatebehandling.

Utvendig vedlikehold faller normal sett under sameiets ansvar.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med flislagt overflate og rekkverk av glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bom/hulrom og sprekk i større deler av flislagt balkong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes full utbedring av flislagt balkong på grunn av utbredt bom/hulrom og sprekker, men tiltak vurderes ikke som umiddelbart nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Når jeg kjøpte leiligheten i 2021 var det opplyst om at det hadde vært skjeggkre og sølvkre i leiligheten. Det var sett ut feller og en grundig jobb, så jeg har aldri sett dette med egne øyner men vet det har vært i denne leiligheten og i andre."

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger, falming brukslitasje og i toppdekker. Påregnelig normalt ift. alder.

Misfarging i himling i stue skyldes i følge eier bruk av lys.

Riss i veggplate skjøt på mindre soverom ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Misfarging i himling og mindre riss i plateskjøter har i hovedsak kosmetisk betydning.

Det anbefales enkel overflatebehandling ved behov.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Påregnelig med mindre justering av enkelte dører



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres stedvis bom/hulrom i yttervegg av betong, utenfor dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom/hulrom i betongvegg utenfor våtsonen har normalt begrenset konsekvens og er i hovedsak et overflateforhold.
Det anbefales å følge med utviklingen og vurdere lokal utbedring ved behov.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

📌 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Vurdering av avvik:

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

Lokalt fall på gulv i dusjsonen er mindre en referansenivået, registrert noe vannansamling på gulv ved spyling.

Oppbrett av membran er ikke synlig dørterskel grunnet list, funksjon vil være ivaretatt ved oppbrett av membran. Anbefaler nærmere kontroll.

Vannuttak for toalett er plassert i gulv. Løsningen avviker fra vanlig praksis og gir økt risiko for lekkasje og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

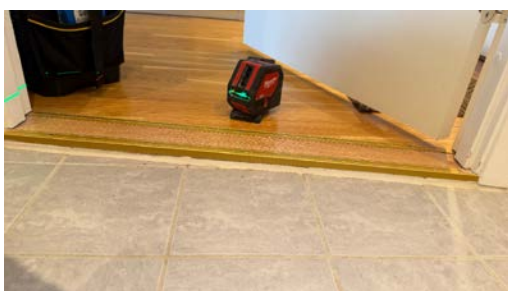
• Andre tiltak:

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

Tiltak kan være å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Anbefaler nærmere kontroll ift. oppbrett av membran i dørterskel.

Det anbefales nærmere kontroll av utførelse og tetting av vannuttak til toalett.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Mansjett/membran i sluk i dusj mangler dekning av membran.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende membrandekning i sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Membranløsningen har passert en betydelig del av forventet levetid, og utbedring/oppgradering bør påregnes.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at fronter tilknyttet innredning ble oppmalt i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Stedvis noe svelling og brukslitasje i overflate innredning.
Avskalling i nedre del av speil.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Hulltaking er foretatt ved kjøkken uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 30.1 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > ENTRÉ/GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt.

Eier opplyser at varmluftfunksjon tilknyttet ovn er i stand.



3. ETASJE > ENTRÉ/GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk via felles ventilasjonsanlegg med sentral avtrekksvifte, etablert ved byggets oppføring i 2004.

Avtrekk er kontrollert på kjøkken, bad/vaskerom, og det ble registrert tilstrekkelig avtrekk ved befaring.

Anlegget har oppnådd en alder hvor økt behov for vedlikehold og eventuelle oppgraderinger må påregnes.

Ingen umiddelbare tiltak vurdert nødvendig utover normalt vedlikehold.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert klukkelyd, trolig fra spjeld.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klukkelyd fra innedel, trolig relatert til spjeldmekanisme.

Anbefaler videre kontroll/service dersom lyd vedvarer eller funksjon påvirkes.

Tilstandsrapport



TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Varmtvannsbereder plassert i hjørne av kjøkkenskap er ikke visuelt kontrollert grunnet begrenset tilgjengelighet. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler da berederen ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegget hovedsakelig fra byggeåret, iht. fremviste samsvarserklæringer noe oppgradert i 2012 og 2018.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

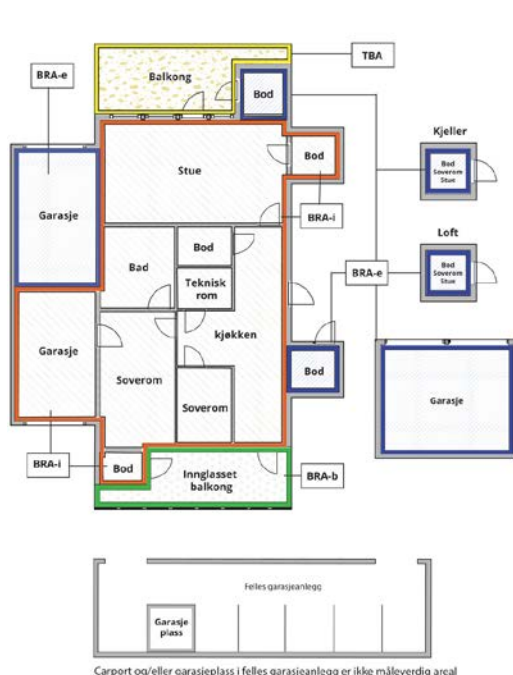
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	74	6		80	10
SUM	74	6			10
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang/stue/kjøkken, 2 soverom, garderobe/bod, bad/vaskerom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Kåre Vatland Stina Nesse Wiig	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	2	887		20	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Snorres gate 14

Hjemmelshaver
Wiig Stina Nesse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Snorres gata på Rosseland utenfor sentrum av Bryne.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	20.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

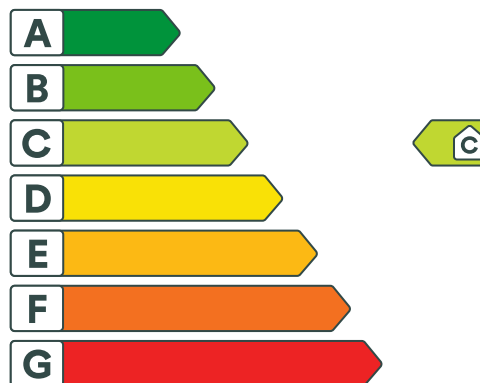
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Snorres gate 14, 4344 BRYNE	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284175
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 23019728
Gårdsnummer 2	Bruksnummer 887
Seksjonsnummer 20	Bruksenhetsnummer H0302



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2004	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 75,0 m²	Oppvarmet bruksareal 75,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
138,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
127,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 593 kWh



Snorres gate 14, 4344 BRYNE



Detaljering

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



Snorres gate 14, 4344 BRYNE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

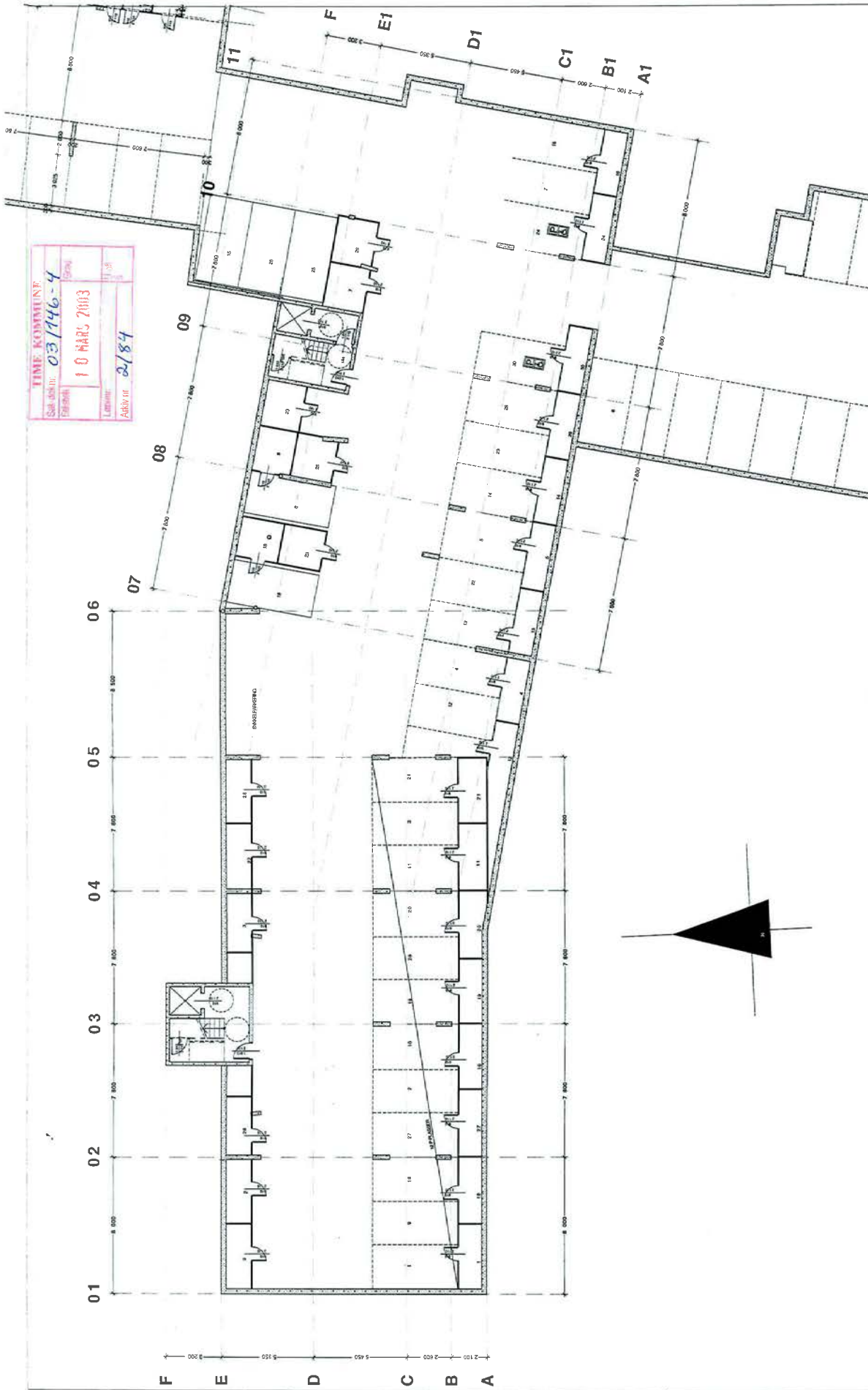


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



TIME KOMMUNE
 Saks. nr: 03/146-4
 Behandlet: 10 MARS 2003
 Lovnr.: 2/84
 Adm. nr.: 2/84

BRUNSGÅRDEN BEA

REG. NO: 141240
 UTS. NO: 10480
 1870 7942
 1870 7942
 4770 4642
 504 20470

BYGG C - PLAN PÅRKERINGSKJELLER

PROJEKTANSVAR: RANMELTJENSE
 TITTEL: 1100/A1 1120/A3
 Dato: 09-01-03
 PROJEKTERING: R1
 TEGNING: 505
 A 505-B3-100

VEGOTYPER:

REGULERT BESHAGT
 UREGULERT BESHAGT
 UREGULERT BESHAGT
 UREGULERT BESHAGT

BRUKSAREAL BEA

BERVOD AREAL BYA (NS 590):
 1124/12

REVISJONSPROTOKOLL

DATO	SPK.	REVISJON	REVISJON	REVISJON

DETAILPROSJEKTERING

0,05:1 2 3m

DETAILED PLAN

0,05:1 2 3m

PROJEKTANT

ROSSELANDSTUNET
 SIGMUND HÅKLAND
 TIME

UTGIVNING

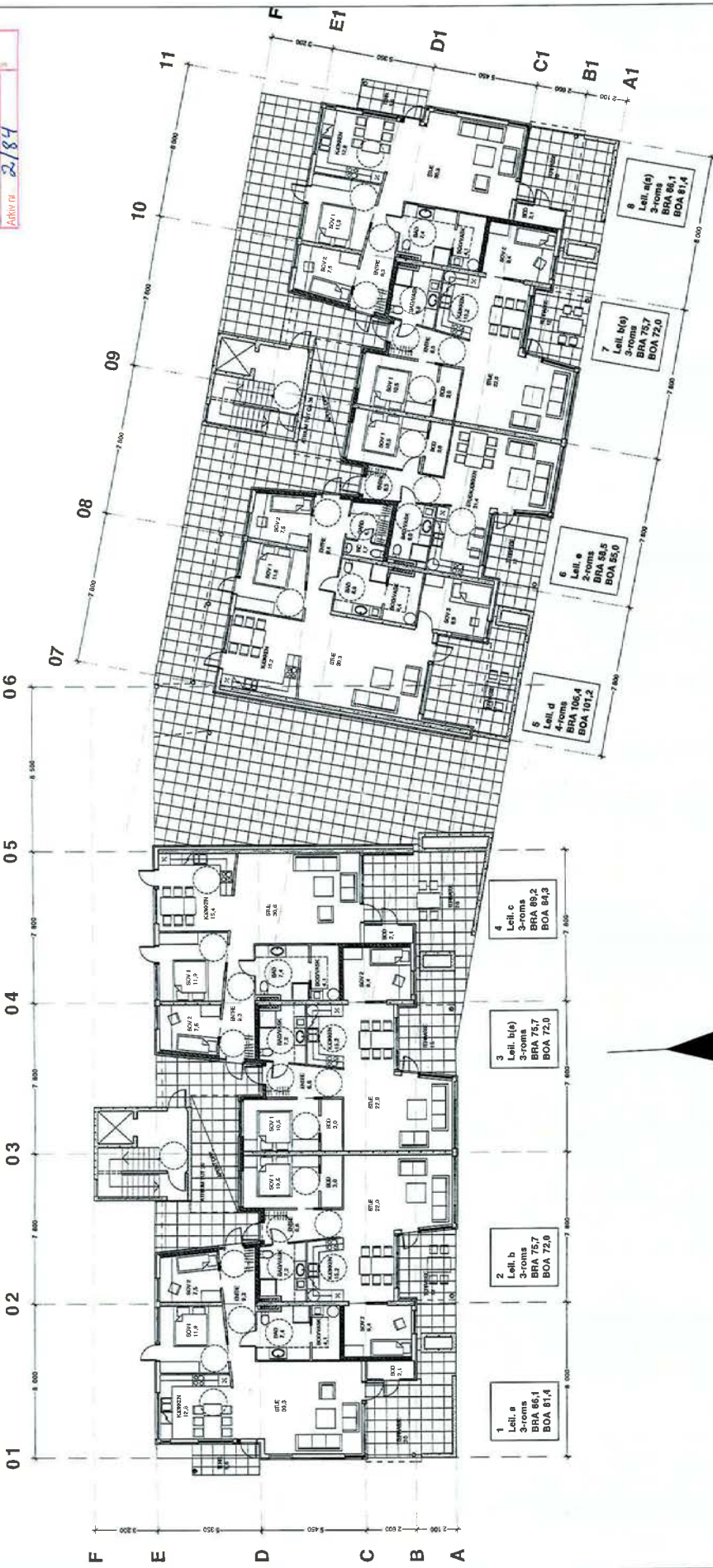
10 MARS 2003

BYGG C - PLAN PÅRKERINGSKJELLER

ROSSELANDSTUNET
 SIGMUND HÅKLAND
 TIME



TIME KOMMUNE
 Sak dok nr. 03/146-4
 Behandlet 10 MARS 2013
 Arkiv nr. 2/84



VEGUTVEIER: EKKELAND BIRKEDAL DE WALLEKØYEN TRANDARØYEN		BRUSAREAL BIA: BIA 193,82 BIA 198,40 BIA 198,40 BIA 198,40 BIA 198,40		BEBYGD AREAL BIA (BIA 300): 1 198,40		DETAILED PROJECTIONS 0,05 1:2 3m		REVOLUSJONSPROTOKOLL B Div. ark. i etterfølger ROLLE: ARKITEKT DATO:		PARAMETERLÅTE SE PROJEKTNR.: 1100A1 1:202/03 DOK.: 09-01-03 PROJEKTERING: H TEGNING: 28.03.03 TITTEL: 1100A1		BYGG C - PLAN 1. ETASJE PROSJEKTANT: ROSSELANDSTUNET SØGNDALHUGLAND TIDSPUNKT:		 Sjø Pasting AS AS 1011 1011	
BRUSAREAL BIA: BIA 193,82 BIA 198,40 BIA 198,40 BIA 198,40 BIA 198,40		BEBYGD AREAL BIA (BIA 300): 1 198,40		DETAILED PROJECTIONS 0,05 1:2 3m		REVOLUSJONSPROTOKOLL B Div. ark. i etterfølger ROLLE: ARKITEKT DATO:		PARAMETERLÅTE SE PROJEKTNR.: 1100A1 1:202/03 DOK.: 09-01-03 PROJEKTERING: H TEGNING: 28.03.03 TITTEL: 1100A1		BYGG C - PLAN 1. ETASJE PROSJEKTANT: ROSSELANDSTUNET SØGNDALHUGLAND TIDSPUNKT:		 Sjø Pasting AS AS 1011 1011			



TIME KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Saksbehandlar
Geir Asle Håpnes, e-post: geir.asle.hapnes@time.kommune.no

Dato: 18.03.2005
Arkiv: GBNR-2/887,
K2-L42
Vår ref (ArkivsakID.): 03/146-21
JournalpostID.: 05/4258

Jærentreprenør AS
P.b. 54PB 468

4368 VARILAUG

**Gnr. 2 bnr. 887 Kong Haakons veg 7/Snorres gate 14 Teknisk
Servicesenter AS: Søknad om mellombels bruksløyve for blokk C med 14
leilegheiter.**

Vi viser til Dykkar søknad om mellombels bruksløyve datert 25.02.05 og til godkjent søknad om byggeløyve i sak 160/04 datert 21.04.04.

Det vert gitt mellombels bruksløyve for bustadhus på gnr 2 bnr 887, Kong Haakons veg 7/ Snorres gate 14, 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 bustad.


Ferdigattest må krevjast når fylgjande arbeid er utført:


- Resterande leilegheiter i bygg D

Arbeid må vera fullført innan 01.06.06.

Tiltakshavar må gi melding til Brannvesenet når eldstad er montert.

For rådmannen i Time


Liv Oftedal
avdelingssjef plan og forvaltnings


Geir Asle Håpnes
saksbehandlar

Kopi til:

Brannvesnet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes.

Gateadresse/Internettadresse:
Arne Garborgs veg 30, 4340 Bryne.
<http://www.time.kommune.no>

Postadresse:
Postboks 38.
4349 Bryne.

Telefon rådhuset: 51 77 60 00
Telefon saksbehandlar: 51776114
Telefaks rådhuset: 51 48 15 00

Bankkonto: 3212 20 24422
Bankkonto skatt: 7855 05 11214
Organisasjonsnr.: 859 223 672



TIME KOMMUNE
 Saks. nr. 01/3481-1
 Saknr. 22 NOV. 2001
 Løpnr. 2/84 242

FASADE NORD BYGG A



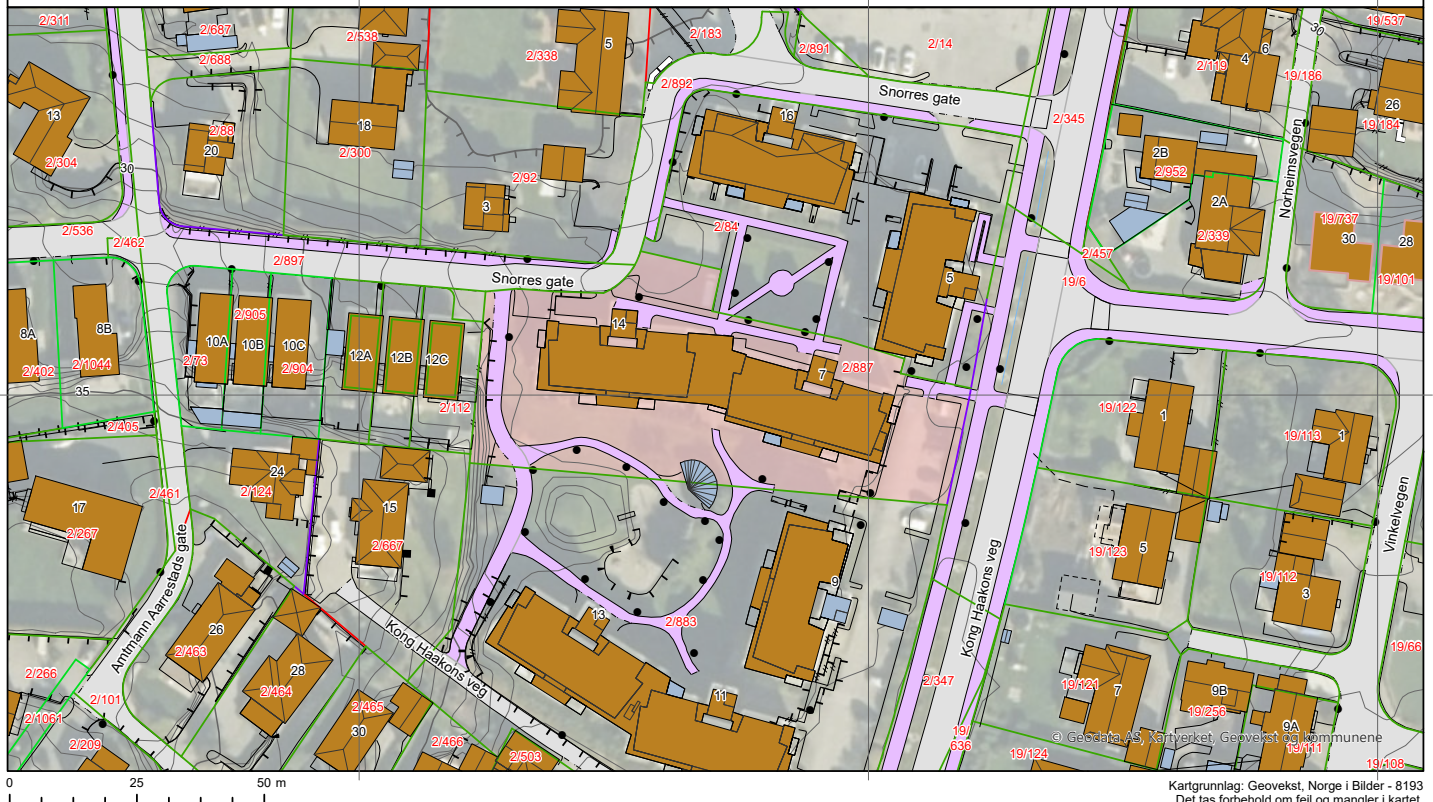
FASADE SØR BYGG A

TEKSTFORLÆNINGER

REVISJONSPROTOKOLL		FAKSELISTE		FASADE NORD BYGG A SØR BYGG A	
REV.	BEMERKING	NO	DA	1:200-A3	ROSSELANDSTUNET
				08-04-01	SIGAUDHUGSLAND T.M.E.
				1:50	Sjø Fasting A/S
				1:50	
				D-201	












Eiendomsgrenser







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









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




Tegnforklaring

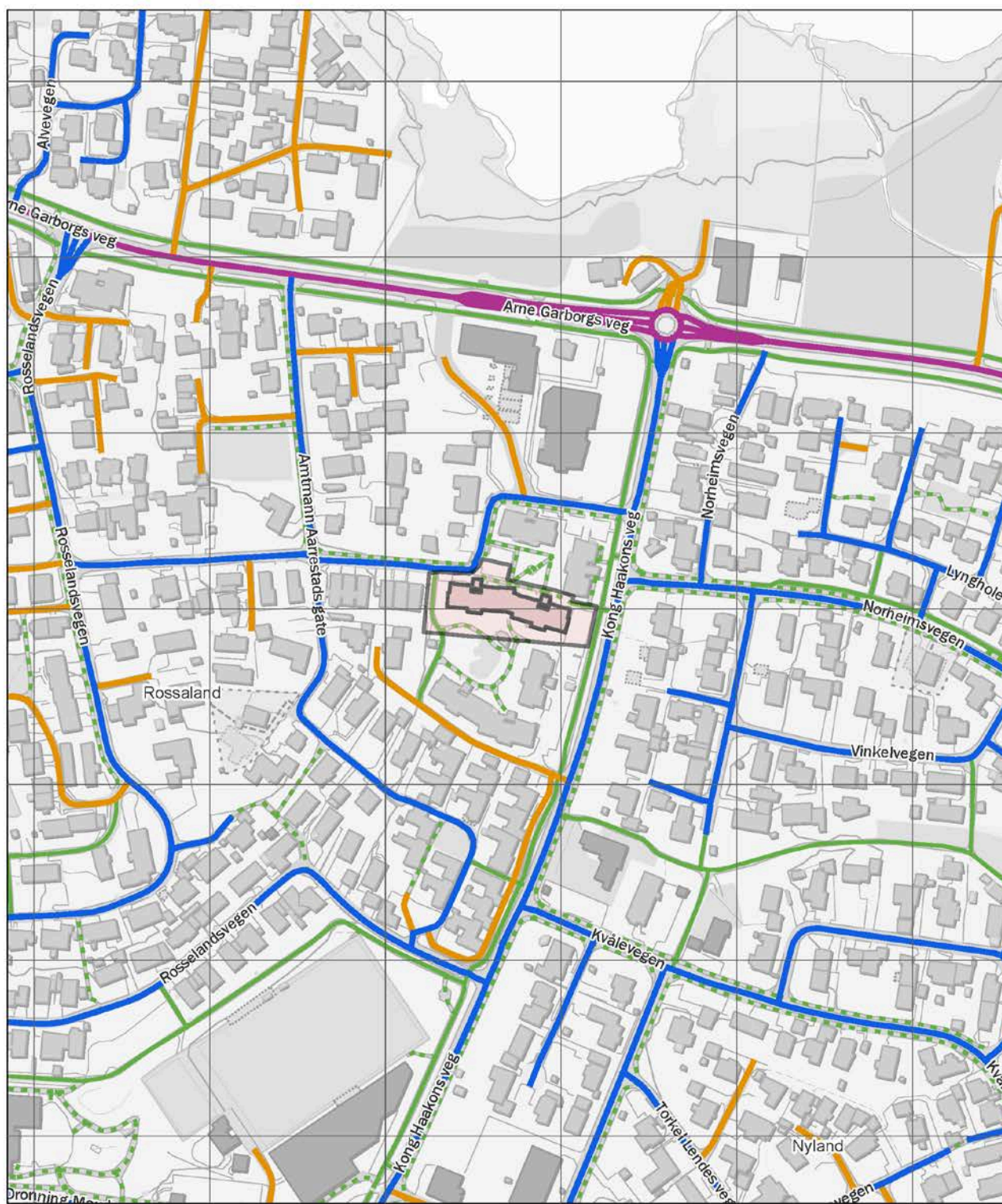
-  Adressepunkt
 -  Kulturminne - punkt
 -  Naturvernområde - punkt
 -  Kulturminne - flate
 -  Naturvernområde - flate
 -  Bygningslinjer
 -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
 -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

Plannummer 0518.00**REGULERINGSPLAN FOR KONG HAAKONS VEG, BRYNE**

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0518.00

Saksnummer 19/91

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med reguleringsarbeidet er å bedre overvannshåndteringen i området, og sikre mot flomskader og å opparbeide flomveger mot Frøylandsvatnet. I tillegg er trafikk-sikkerhet for myke trafikanter og kjørende et sentralt tema.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Arbeid i verneområdet i og ved Frøylandsvatnet

- 2.1.1 Arbeid i og ved verneområdene ved Søndre Frøyland fuglefredningsområde og Søndre Frøyland landskapsvernområde med fuglefredning skal ikke medføre betydelige negative konsekvenser for naturverdier, landskapsverdier og vannmiljøet.
- 2.1.2 Det stilles krav til vurdering av konsekvenser av arbeid i området og behov for avbøtende tiltak i anleggsfasen for å unngå forurensning i Frøylandsvatnet og negative konsekvenser for økosystemet. Vurderingen skal gjøres i forbindelse med tekniske planer og skal legges ved søknad til Statsforvaltaren i Rogaland angående tiltak i verneområdet.
- 2.1.3 Det tillates ikke føring av ubehandlet grøftevann til Frøylandsvatnet. Det er krav om bruk av sedimenteringscontainer og entreprenøren skal dokumentere med prøvetaking at utslippskravet på 50 mg/SS liter vann overholdes.

2.2 Stanse og meldeplikt etter kulturminneloven

- 2.2.1 Tiltakshaver har stanse- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8 andre ledd første punktum.
- 2.2.2 Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.

2.3 Tekniske planer

- 2.3.1 Tekniske planer skal sendes til veimyndigheter for godkjenning.
- 2.3.2 Det skal i god tid før anleggsstart sendes egen søknad om gravetillatelse til Rogaland fylkeskommune.
- 2.3.3 Behov for arbeidsvarslingsplan skal også avklares med Rogaland fylkeskommune.

2.4 Trær

- 2.4.1 Behandling av eksisterende trær skal utføres iht. *Norm for utomhusanlegg i Rogaland*.

2.4.2 Bevaring, behandling og ev. flytting av eksisterende trær skal vurderes i forbindelse med tekniske planer i samråd med arborist eller annen fagspesialist med tilstrekkelig kompetanse på trær.

2.5 Terrenginngrep

2.5.1 Terrenginngrep skal begrenses og skje mest mulig skånsomt.

2.6 Universell utforming

2.6.1 Anlegget skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

2.6.2 Retningslinjer i veilederen *Universell utforming av uteområder* skal legges til grunn.

2.7 Trafikksikkerhet

2.7.1 Belysning

2.7.1.1 Belysning i gangfelt skal som hovedregel være intensivbelysning.

2.7.1.2 Forsterket belysning skal vurderes i forbindelse med tekniske planer dersom det er fare for mørke lommer mellom gangfeltene.

2.7.1.3 Retningslinjer for belysning i veilederen «Universell utforming av uteområder» skal legges til grunn.

2.7.1.4 Det skal utarbeides en belysningsplan som godkjennes av Time kommune og Lyse.

2.7.2 Fartsdempende tiltak

2.7.2.1 Det skal anlegges fartsdempende tiltak i form av humper og opphøyde gangfelt ca. hver 75. meter, i tråd med anbefalinger i håndbok V128.

2.7.2.2 Heving av hele kryss skal vurderes i forbindelse med tekniske planer som tiltak som øker bilførers oppmerksomhet.

2.8 Overvann

2.8.1 Arealer avsatt til annen veggrunn grøntareal skal ha delvis funksjon som regnbed og skal utformes med høy estetisk kvalitet.

2.9 Anleggsfasen

2.9.1 Trafikksikkerhet

2.9.1.1 Trafikksikkerhet skal sikres under hele anleggsfasen, også ved trinnvis utbygging, med fokus på myke trafikanter.

2.9.1.2 Arbeid i hensynssonen H720 er kun tillatt i tidsrommet august til desember, når det ikke er hekkende fugler.

2.9.2 Støy

2.9.2.1 I bygge- og anleggsperioden skal retningslinjene i T-1442 følges.

2.9.3 Universell utforming

2.9.3.1 Området skal så langt det er mulig være universelt tilgjengelig gjennom hele anleggsfasen.

3. FELLESBESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Regulert støttemur

3.1.1.1 Regulert støttemur langs hjørneeieendom ved rundkjøring skal bygges i natursteinsutførelse.

3.1.1.2 Regulert mur ved o_SF6 inngår som del av konstruksjonen for rampen.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg – SKV

- 3.2.1.1 o_SKV1 er videreføring av regulert veg i Kommunedelplanen for Bryne sentrum.
- 3.2.1.2 SKV5 har eierform *Annen*.
- 3.2.1.3 f_SKV6 er felles for Jærtun Lutherske Friskole.

3.2.2 Fortau – SF

- 3.2.2.1 o_SF6 skal opparbeides som en rampe parallelt med o_SF8.

3.2.3 Gang/sykkelveg – SGS

- 3.2.3.1 Gang-sykkelarealene er offentlig areal.

3.2.4 Annen veigrunn – tekniske anlegg – SVT

- 3.2.4.1 Arealer regulert som annen veggrunn tekniske anlegg kan benyttes som areal for rabatter, rekkverk, skrånings-/ skjæringsutslag, riggområde og midlertidig masselager i tilknytning til etablering av nytt anlegg.
- 3.2.4.2 o_SVT1 - o_SVT5 skal opparbeides med overkjørbare materialer.

3.2.5 Annen veigrunn – grøntareal – SVG

- 3.2.5.1 Arealer regulert som annen veggrunn- grøntareal kan benyttes som areal for midlertidig bygge- og anleggsområde.
- 3.2.5.2 Det tillates etablering av sittemuligheter ved egnede steder.
- 3.2.5.3 Det tillates etablering av mindre arealer med faste dekker, i tråd med tekniske planer.
- 3.2.5.4 Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.
- 3.2.5.5 Grøftene skal opparbeides med vegetasjon og skal være frodige.

3.2.6 Holdeplass – SH

- 3.2.6.1 Offentlig areal for henting og avsetting av passasjerer, en *drop off*-sone.
- 3.2.6.2 Det er tillatt med stans, men ikke parkering.

3.2.7 Tekniske bygg/konstruksjoner – STB

- 3.2.7.1 Offentlige arealer som skal benyttes til en pumpestasjon.
- 3.2.7.2 Det tillates å tilrettelegge for en parkeringsplass for servicebil ved pumpestasjonen.

3.2.8 Parkeringsplasser – SPP

- 3.2.8.1 o_SPP1 er offentlige parkeringsplasser med adkomst via *drop off*-sonen.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Blå/grønn struktur – BG

- 3.3.1.1 Arealene er offentlige og kan inneholde møblering, aktiviteter, kunstneriske elementer, regnbed og interne gangveger.
- 3.3.1.2 Arealene kan formes som et trivelig møtested med oppholdsmuligheter og grønne omgivelser.
- 3.3.1.3 Arealene tillates brukt til midlertidig bygge- og anleggsområde.

3.3.2 Naturområde – GN

- 3.3.2.1 o_GN er offentlig areal.
- 3.3.2.2 Det tillates graving av grøft for å føre ledningstrase for VA-infrastruktur fra Kong Haakons veg via rundkjøring og ned til Frøylandsvatnet.
- 3.3.2.3 Etter anleggsarbeidene skal området tilbakeføres med mål om å få et så naturlig, tilfeldig og vilt preg som mulig.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – V

- 3.4.1.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, o_V, er offentlige arealer. Bestemmelser i opprinnelig plan gjelder for dette arealet.
- 3.4.1.2 Det tillates overvannsledninger (2 stk) til Frøylandsvatnet og ny spillvannsledning som kobles til rør for Kvernelandskloakken som ligger langs Frøylandsvatnet.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssoner (§12-6 a1)

4.1.1 Frisiktsone - H140

- 4.1.1.1 I frisiktsonene H140 skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

4.1 Faresoner (§12-6 a3)

4.1.2 Flomfare – H320

- 4.1.2.1 Det tillates ikke tiltak i faresonen som øker faren for oversvømmelse.
- 4.1.2.2 Det skal ved søknad om byggetillatelse vurderes om det er behov for flomsikring av tiltak.

4.2 Særlige krav til infrastruktur (§12-6 b)

4.2.1 Krav vedrørende infrastruktur – H410

- 4.2.1.1 Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til avløpsledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor avløpsledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av avløpsledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

4.3 Båndleggingssoner (§12-6 d)

4.3.1 Båndlegging for krav etter PBL – H710

- 4.3.1.1 Området H710 er en videreføring av båndleggingssone i kommunedelplanen for Bryne sentrum. Området er båndlagt i påvente av regulering og det kan tillates ikke arealbruk eller tiltak som kan komme i konflikt med eventuell utvidelse av fv 506 Arne Garborgs veg med kollektivfelt.

4.3.2 Båndlegging etter lov om naturvern – H720

- 4.3.2.1 Område H720 er angitt sikringssone for å bevare arealene i landskaps- og fuglefredningsområdet etter naturmangfoldloven. Arbeid i hensynssonen er kun tillatt i tidsrommet august til desember når det ikke er hekkende fugler.

4.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (§12-6 f)

4.4.1 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde – H910

- 4.4.1.1 Innenfor hensynssone H910 videreføres reguleringsplan uendret.
- 4.4.1.2 Grunneier kan for disse arealene søke om tiltak med bakgrunn i gjeldende plan selv om arealene er tatt med i denne plan for å sikre bygge- og anleggsområde.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Bestemmelsesområder – #

5.1.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

- 5.1.1.1 Bestemmelsesområder #1 - #9 er områder avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde.
- 5.1.1.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde skal sikre nødvendig areal til bygging og gjennomføring av anlegget.
- 5.1.1.3 Områdene skal tilbakeføres til samme arealbruk ved anleggets slutt dersom annet ikke er avtalt.
- 5.1.1.4 Midlertidig bygge- og anleggsområder i planen er gyldige til 01.01.2024.

5.1.2 Grenseverdier/ krav til forurensning og miljøkvalitet

- 5.1.2.1 Ved terrenginngrep i bestemmelsesområde #10 skal det utarbeides tiltaksplan for gjennomføringen av arbeidet.
- 5.1.2.2 Tiltaksplanen skal godkjennes av Time kommune.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse

- 6.1.1 Tekniske planer skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis.
- 6.1.2 Tekniske planer som berører naturverneområde skal sendes til Statsforvaltaren i Rogaland for gjennomsyn.
- 6.1.3 Tekniske planer som berører fv 506 skal sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.
- 6.1.4 Tiltaksplan for gjennomføringen av arbeidet skal godkjennes av Time kommune.

6.2 I anleggsperioden

- 6.2.1 Arbeid i hensynssonen H720 er kun tillatt i tidsrommet august til desember når det ikke er hekkende fugler.

6.3 Før anlegget tas i bruk

- 6.3.1 Områder som ble brukt til midlertidig bygge- og anleggsområde skal tilbakeføres til samme arealbruk ved anleggets slutt dersom annet ikke er avtalt.



**FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VED
KONG HAAKONS VEG OG SNORRES GATE, BRYNE.
PLAN NR. 196 B.**

GENERELT.

§ 1. Planområde.

Planområdet er vist med reguleringsgrense. Tillatt bebyggt areal er vist på planen. Området skal nyttast til bustader med tilhøyrande friområde, trafikkareal m.m.

§ 2. Plankrav.

Innafor viste byggegrensar og maksimale byggehøgder kan det først opp bustader i tråd med illustrasjonsplanen utan at det vert stilt krav om utarbeiding av busetnadsplan.

Søknad om rammeløyve skal vise planlagte bygningsvolum og terrengbehandling i samanheng med omkringliggande bygningar, terreng og vegetasjon.

Det skal gjerast greie for disponering av den ubebygde delen av området til private uterom, felles opphalds- og leikeareal, vern og nyplanting av vegetasjon, avfallshandtering, faste skjermveggar og gjerder for å skjerma mot innsyn, samt framtidige terrenghøgder. Dette skal dokumenterast i plan og representative snitt og oppriss frå ulike sider.

BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER, B1, B2, B4 OG B5.

§ 3. Byggegrenser.

Området skal nyttast til bustadformål og bygningenes hovudform kan først opp innafor viste byggegrensar. Volumet for trapperom kan gå ut over byggegrensa. Balkongar og innglassa balkongar i 1. -3. etasje kan gå ut over byggegrensa med inntil 1 meter.

Tak over utbygg 4. etasje kan bryte byggegrensa for etasjen med inntil 10 m² på kvar side i lengeretninga av bygget.

§ 4. Tillatt bruksareal.

Tillatt bruksareal (BRA) fordelt på dei enkelte etasjane er:

- U-etasje: Inntil 5600 m².
- 1.-3. etasje: 3600 m². per etasje fordelt på dei enkelte blokkene, B1: 1000 m², B2: 500 m², B3: 1100 m², B4: 500 m², B5: 500 m².
- 4. etasje: 2400 m² fordelt på dei enkelte blokkene, B1: 600 m², B2: 300 m², B3: 700 m², B4: 300 m², B5: 300 m².

Bruksarealet for den enkelte etasje inkluderer felles inngangsareal, trapperom og heis. Totalt tillatt bruksareal over underetasje er 13000 m².

§ 5. Tillatt byggehøgd.

Maks kotehøgd for topp golv (t.g.) for dei enkelte etasjane:

U-etasje: kote 25,2
4.etasje kote 37,5

Maks bygningshøgd: kote 41,0 (ca 14 meter over terreng)
Maks høgd for gesims
for B2 og B4 mot aust: kote 39,5 (ca 12,5 meter over terreng)
Maks samanhengande
Bygningsvolum 1.-3. etasje: kote 38,5
(ca 11,5 meter over terreng
innkl. rekkverk 4. etasje)

Heis kan tillatast å bryte bygningshøgd.

§ 6. Detaljutforming av bygningsvoluma.

Fasadane til dei viste bygningsvoluma skal løysast opp ved hjelp av veksling mellom opne og lukka flater. Gjennomgåande opne svalganger som ikkje er delt opp med fasadeelement, skal unngås.

§ 7. Gangsamband mellom friområde F1 og F2.

Det skal etablerast ein 3 meter brei trinnfri gjennomgang i 1. etasje som forbindelse mellom F1 og F2, ca plassering som vist i plan. Denne kan ikkje stengast.

§ 8. Parkeringskrav.

Det skal opparbeidast 1,5 parkeringsplass for bil per husvære i fellesanlegg.

§ 9. Støy.

Maksimalt tillatt vegtrafikkstøy er 55 dB(A) framføre fasade.

Støybidrag for industristøy frå etablert verksemd innafor planområdet skal vere under grenseverdiane etter gjeldande forskrift og skal, kombinert med vegtrafikkbidraget ikkje føra til overskriding av grenseverdien på 55 dB(A).

§ 10. Forureining i grunnen.

Før byggeløyve kan gis skal det gjennomførast kontroll/prøvetaking av mogeleg grunnforureining på tidlegare industriområde.

§ 11. Radon.

Dersom radonmålingar viser for høge konsentrasjoner av radonstråling skal nødvendige tiltak som sikrar eit akseptabelt strålingsnivå, utførast.

§ 12. Fellesareal for gangsamband, opphald, boder og parkering i underetasje.

Området skal nyttast til felles parkeringsanlegg for bil og sykkel og boder i underetasjen, samt felles opphaldsareal/gangsamband på 1. etasje nivå.

Det skal opparbeidast trinnfri adkomst til sykkelparkering. Parkeringsanlegget i underetasje kan tillatast å bryte byggelinja med inntil 1 meter.

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE.

§ 13. Krav til plan og opparbeiding.

Det skal opparbeidast tekniske planer for trafikkområda. Kommunen skal godkjenne desse. Offentleg veg, gang-og sykkelveg skal opparbeidast etter kommunal standard. Nødvendige trafiksikringstiltak, m.a. opphøgd gangfelt over Kong Haakons veg nord for Nyland barnehage, skal etablerast.

Det kan tillatast køyring på gang-og sykkelveg tileigedommane gnr. 2 bnr. 511, 507, 503 og 667 der dette er avmerka i plan.

§ 14. Trafikkplan.

Det skal utarbeidast opparbeidingsplan for trafikk og fartsdempande tiltak i Kong Haakons veg med omsyn til kryssing mot Ungdomsskogen.

FELLESOMRÅDE.

§ 15. Fellesparkering.

Felles gjesteparkering samt nedkøyring til felles parkeringsanlegg skal opparbeidast etter prinsipp vist i reguleringsplanen. Nedkøyring til felles p-anlegg i underetasjen skal bare skje via avkøyringa frå Snorresgata via T4.

Plan for opparbeiding i vegetasjonsbelte innkludert skråning i vest og rabattar mellom køyreveg og gangvegen skal føreligga ved søknad om rammeløyve.

Plan for beplanting/skjerming av parkeringsplass T3 skal inngå i utomhusplan for F2.

Plan for utforming av nivåforskjell med beplantning mellom fortau og T 4 skal inngå i utomhusplan og skal føreligga ved søknad om igangsettingsløyve for B4.

SPECIALOMRÅDE.

§ 16. Frisiktsoner.

I regulerte frisiktsoner er det ikkje tillatt med gjerde, vegetasjon m.m. over ei gøgd på 0,5 meter over tilgrensande gateplan.

§ 17. El-forsyning.

Trafostasjon og lignende skal gis ei utforming og overflatebehandling som harmonerer med planlagt busetnad, eventuelt byggast saman med skjul for avfallskontainere. Plan for dette skal leverast samtidig med søknad om rammeløyve.

FRIOMRÅDE.

§ 18. Leikeplasser m.m.

Felles privat leikeareal F1 skal opparbeidast med sandleikeplass på minimum 200 m².

Eksisterande vegetasjon langs steingard på gnr. 2 bnr. 197 skal målast inn og inngå i opparbeidingsplanen for F1. Vegetasjonen skal sikrast med eige byggegjerde under utbygging.

På område F1 kan det førast opp byggverk på inntil 30 m² i en etasje for aktiviteter som naturleg knyter seg til friområdet slik som grillplass o l.

Området F2 skal opparbeidast i samsvar med intensjonane vist i illustrasjonsplan med store deler fast dekke for sykling o. l. Det kan ikkje tillatast køyring eller parkering i gatetun.

Detaljplan for friområda skal leverast samtidig med søknad om rammeløyve for tilgrensande bygningar.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE.

§ 19. Opphøgd gangfelt over Kong Haakons veg.

Opphøgd gangfelt over Kong Haakons veg skal ferigstillast før bruksløyve for bustadene kan gis.

§ 20. Krav til utbygging av byggetrinn B1 og B2.

Gang-og sykkelveg i sør, leikeplass F1 og parkeringsplass T1, T2 skal vere opparbeidd før innflytting i felt B1 og B2. Det kan opparbeidast mellombels adkomst frå Snoresgate ved planlagt avkøyring til T4 til parkeringsanlegg i underetasjen i nordenden av B2 dersom denne delen skal byggast ut først.

§ 21. Krav til utbygging av byggetrinn B3 og B4.

Omlegging av Snorresgate skal vera opparbeidd før innflytting i felt B3, B4 og B5. Parkeringsplass T3 og T4, leikeplass F1 og F2 skal vere opparbeidd før innflytting i siste byggetrinn.

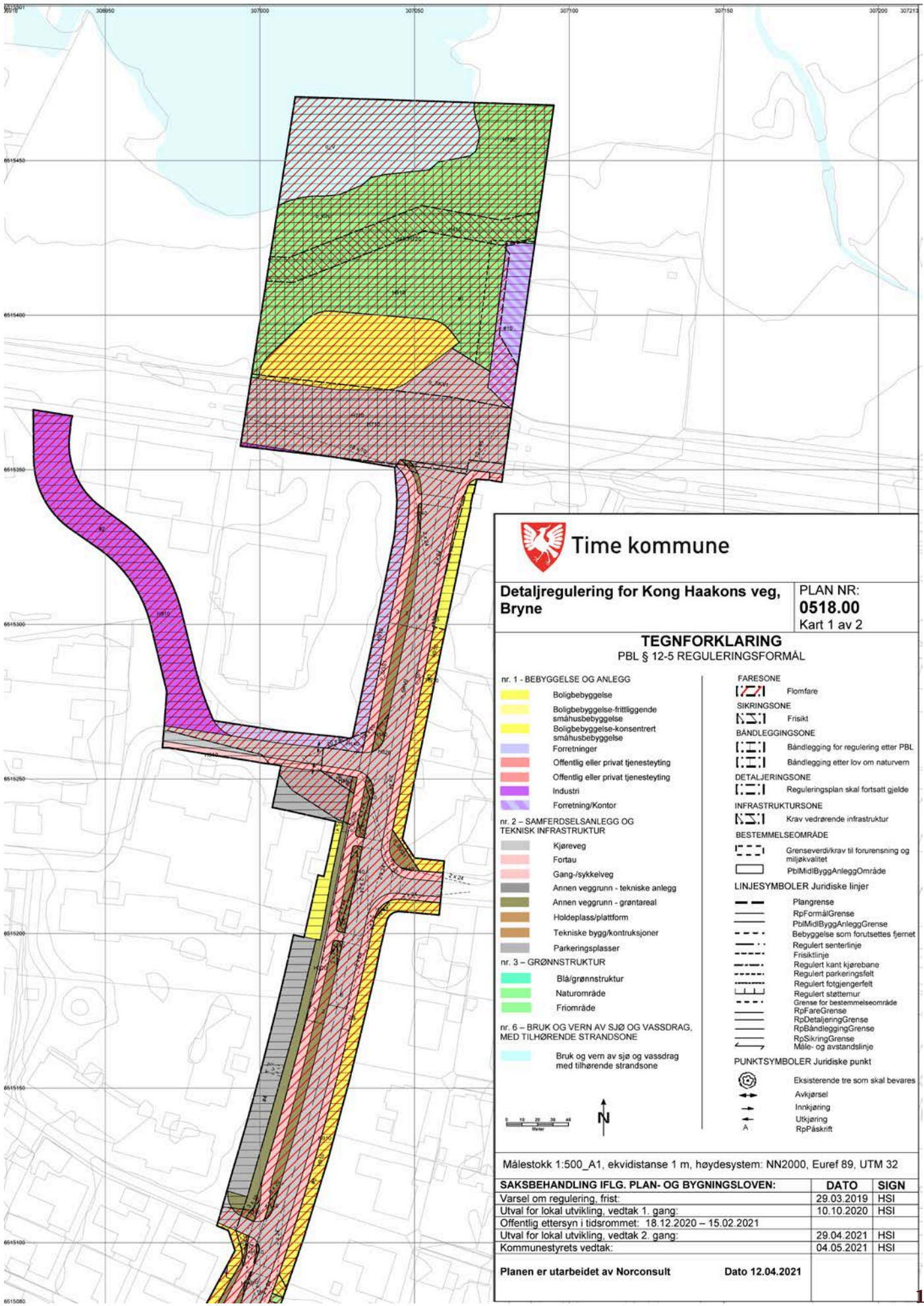
§ 22. Riving av industribygg på B3 før år 2008.

Noverande industribygg på tomte skal rivast før utbygging av felt B3, og seinast innan utgangen av 2008.

Bryne, 12.05.00.

Revidert 20.09.00.

Revidert 17.11.03



Time kommune

Detaljregulering for Kong Haakons veg, Bryne

PLAN NR:
0518.00
Kart 1 av 2

TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Industri
- Forretning/Kontor

nr. 2 - SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkeveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grantareal
- Holdeplass/plattform
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Parkeringsplasser

nr. 3 - GRØNNSTRUKTUR

- Blå/grønnstruktur
- Naturområde
- Friområde

nr. 6 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

FARESONE

- Flomfare

SIKRINGSONE

- Frisikt

BÅNDELEGGINGSONE

- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om naturvern

DETALJERINGSONE

- Reguleringssplan skal fortsatt gjelde

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur

BESTEMMELSEOMRÅDE

- Grenseverdi/krav til forurensning og miljøkvalitet
- PblMidl/ByggAnleggOmråde

LINJESYMBOLER Juridiske linjer

- Plangrense
- RpFormålGrense
- PblMidl/ByggAnleggGrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friskitlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Grense for bestemmelseområde
- RpFareGrense
- RpDetaljeringsGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringGrense
- Måle- og avstandslinje

PUNKTSYMBOLER Juridiske punkt

- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- RpPåskrift

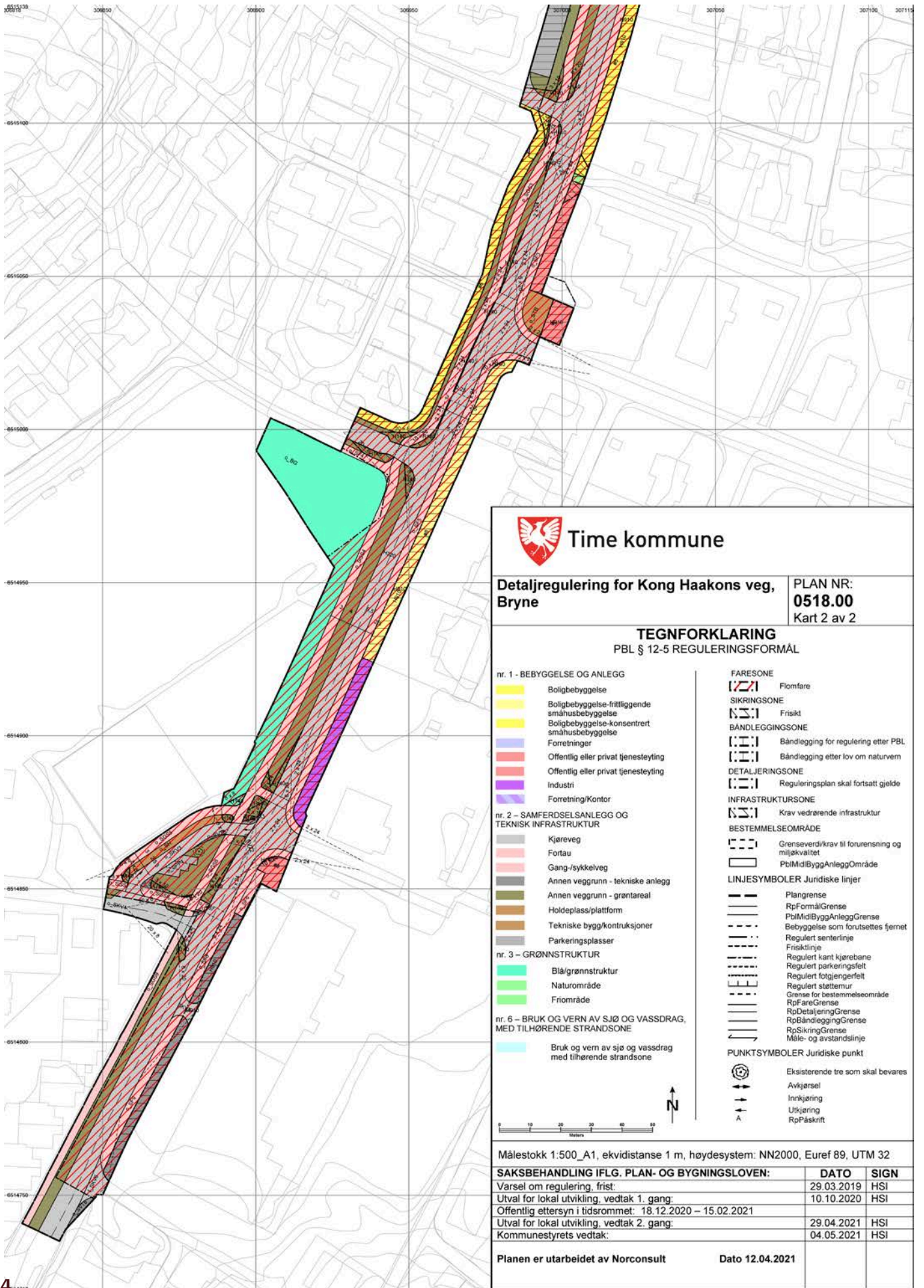


Målestokk 1:500_A1, ekvidistanse 1 m, høydesystem: NN2000, Euref 89, UTM 32

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN
Varsel om regulering, frist:	29.03.2019	HSI
Utval for lokal utvikling, vedtak 1. gang:	10.10.2020	HSI
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 18.12.2020 – 15.02.2021		
Utval for lokal utvikling, vedtak 2. gang:	29.04.2021	HSI
Kommunestyrets vedtak:	04.05.2021	HSI

Planen er utarbeidet av Norconsult

Dato 12.04.2021



Time kommune

Detaljregulering for Kong Haakons veg, Bryne

PLAN NR: 0518.00
Kart 2 av 2

TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Industri
- Forretning/Kontor

nr. 2 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkeveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grantareal
- Holdeplass/plattform
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Parkeringsplasser

nr. 3 - GRØNNSTRUKTUR

- Blå/grønnstruktur
- Naturområde
- Friområde

nr. 6 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

FARESONE

- Flomfare

SIKRINGSONE

- Frisikt

BÅNDELEGGINGSONE

- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om naturvern

DETALJERINGSONE

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur

BESTEMMELSEOMRÅDE

- Grenseverdi/krav til forurensning og miljøkvalitet
- PblMidlByggAnleggOmråde

LINJESYMBOLER Juridiske linjer

- Plan grense
- RpFormålGrense
- PblMidlByggAnleggGrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisklinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert sløttemur
- Grense for bestemmelseområde
- RpFareGrense
- RpDetaljeringsGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringGrense
- Måle- og avstandslinje

PUNKTSYMBOLER Juridiske punkt

- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- RpPåskrift

Målestokk 1:500_A1, ekvidistanse 1 m, høydesystem: NN2000, Euref 89, UTM 32

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN
Varsel om regulering, frist:	29.03.2019	HSI
Utval for lokal utvikling, vedtak 1. gang:	10.10.2020	HSI
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 18.12.2020 – 15.02.2021		
Utval for lokal utvikling, vedtak 2. gang:	29.04.2021	HSI
Kommunestyrets vedtak:	04.05.2021	HSI

Planen er utarbeidet av Norconsult

Dato 12.04.2021

Returernes etter tinglysing til
 Eiendomsmegler, Jæremegleren
 P.b. 334
 4349 Bryne

TIME KOMMUNE
 04/2539 1
 0 4 DKT

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
 eierseksjoner/reseksjonering
 (stryk det som ikke passer)
 TINGLYST
 14 DKT, 2004
 JÆREN TINGRETT
 DAGBOKNR.: 8920

Journalspost nr. 04/13040 Grad 8
 Arkivkode 2/84 Arkivkode L36


Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Adm. enhet	Saksnr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	1121 Time	PLFO	ESPGEI	2	887		

2. Hjemmelshaver(e)

Fodselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
8.110.873.27.2	TEKNISK SERVICESENTER AS	



Doknr: 8920 Tinglyst: 14.10.2004 Emb. 044
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾		
1	B	86	B	13	B	81	B	25	B	75	B	37				49					
2	B	75	B	14	B	106	B	26	B	86	B	38				50					
3	B	75	B	15	B	58	B	27	B	109	B	39				51					
4	B	89	B	16	B	75	B	28	B	109	B	40				52					
5	B	106	B	17	B	86	B	29	B	133	B	41				53					
6	B	58	B	18	B	86	B	30	B	109	B	42				54					
7	B	75	B	19	B	75	B	31				43				55					
8	B	86	B	20	B	75	B	32				44				56					
9	B	86	B	21	B	89	B	33				45				57					
10	B	75	B	22	B	81	B	34				46				58					
11	B	75	B	23	B	106	B	35				47				59					
12	B	89	B	24	B	58	B	36				48				60					
Sum tellere:								2572	= nevner:				2572								

4. Supplerende tekst⁷⁾

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) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

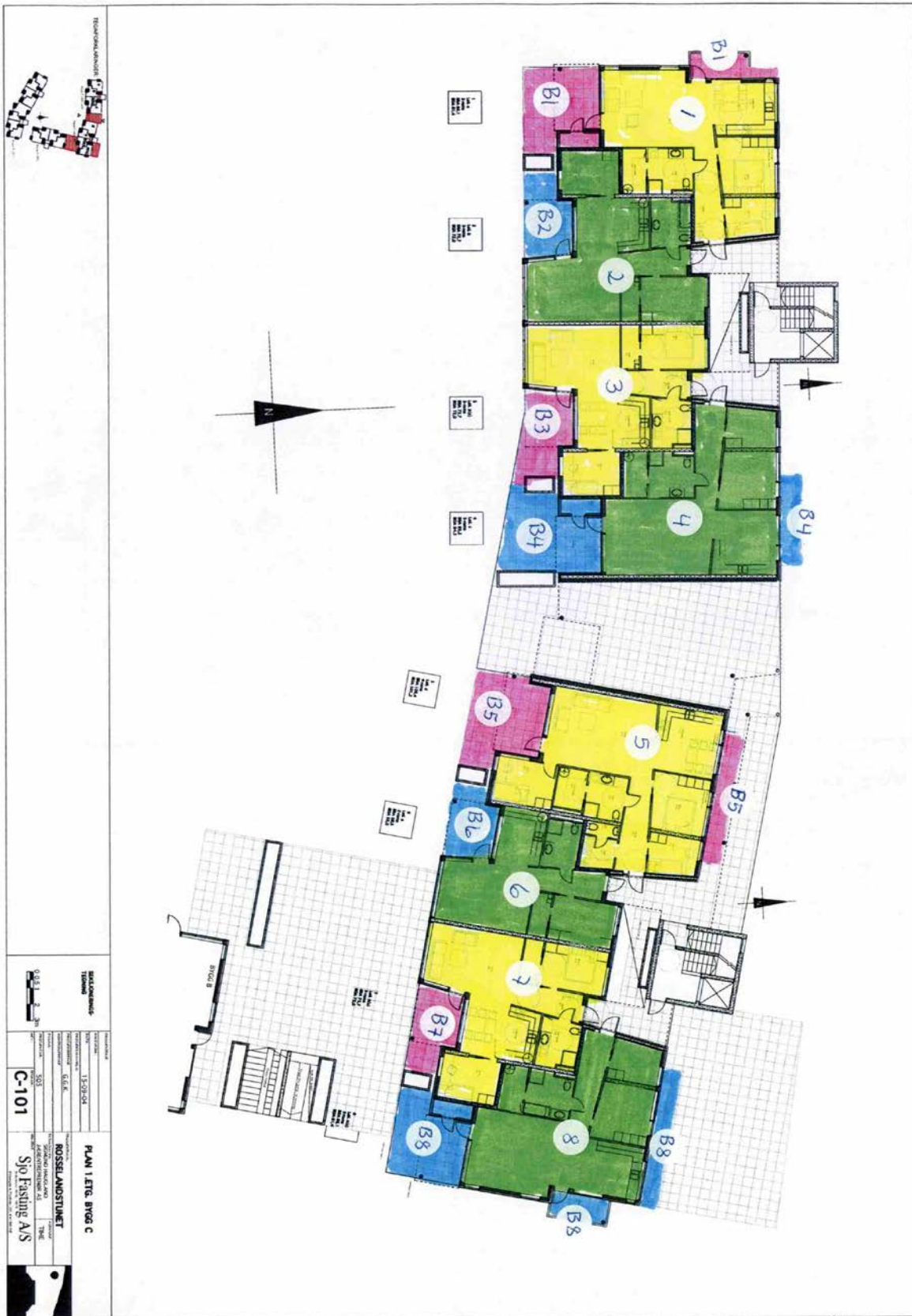
Sted, dato Bygne 29/9-04	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Eldrid Hånglum	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
-----------------------------	--	---

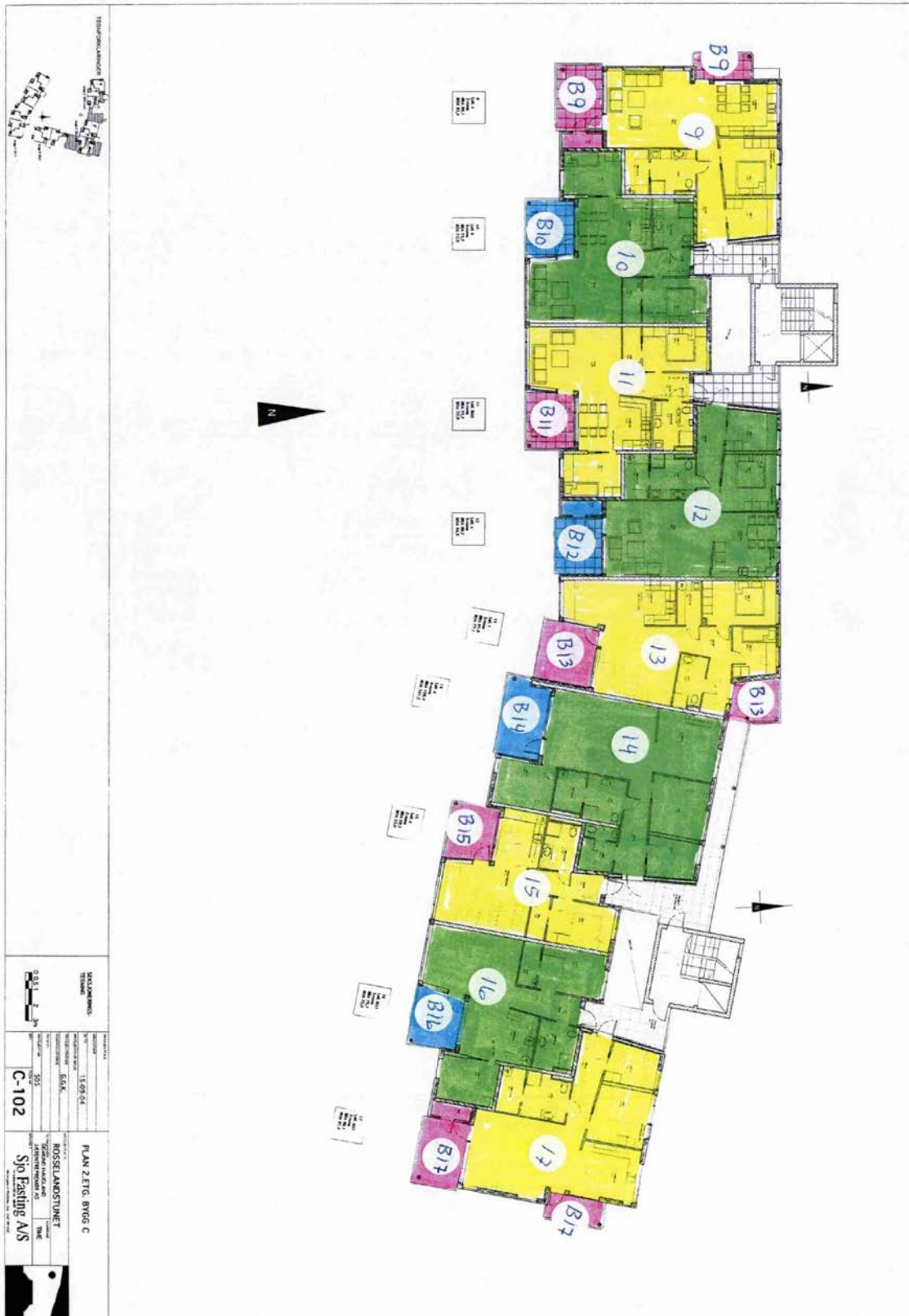
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet møtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

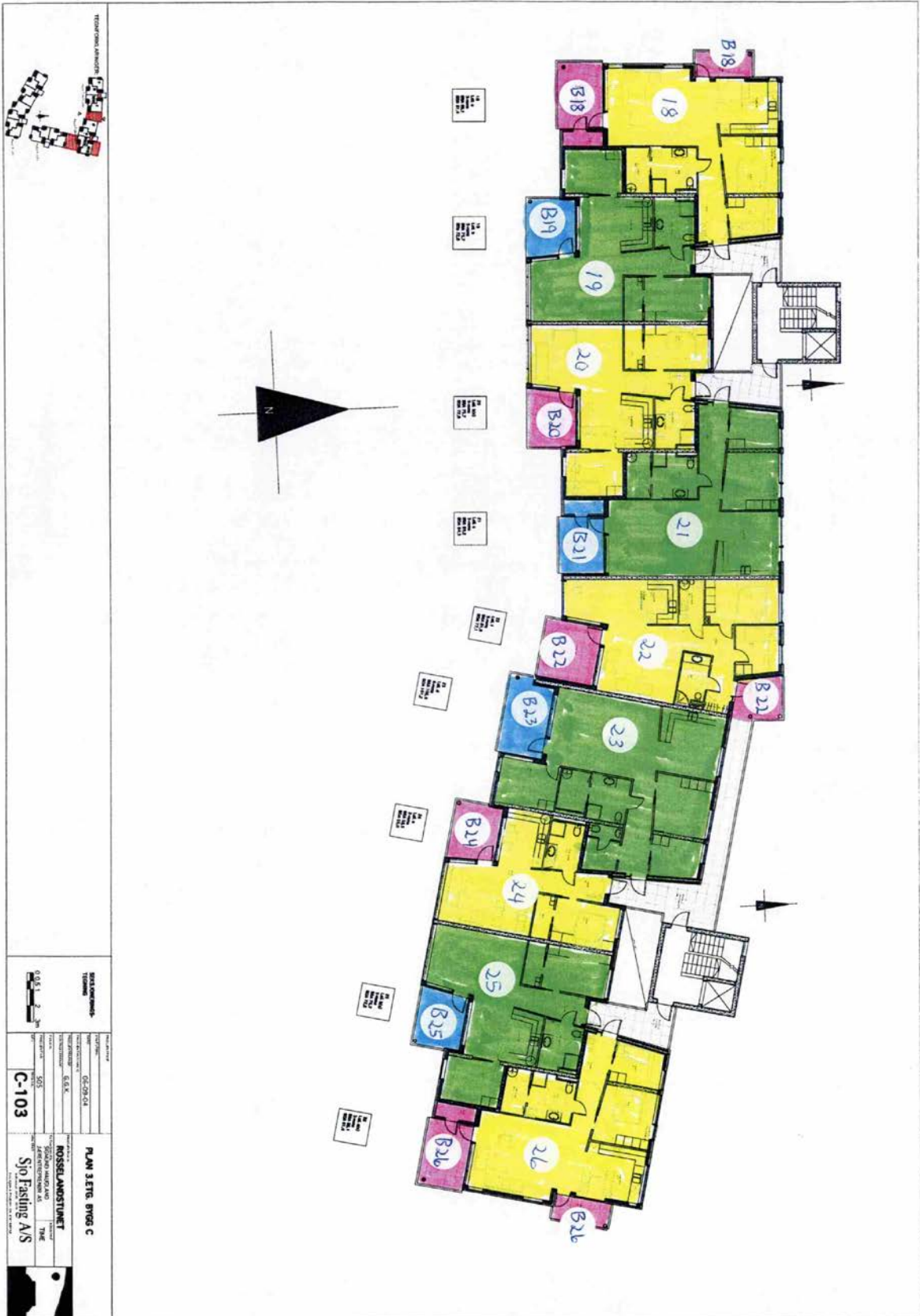
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
2	887			Time kommune
Dato		Stempel og underskrift		
08.10.2004		ETC Spedal TIME KOMMUNE 4340 BRYNE		

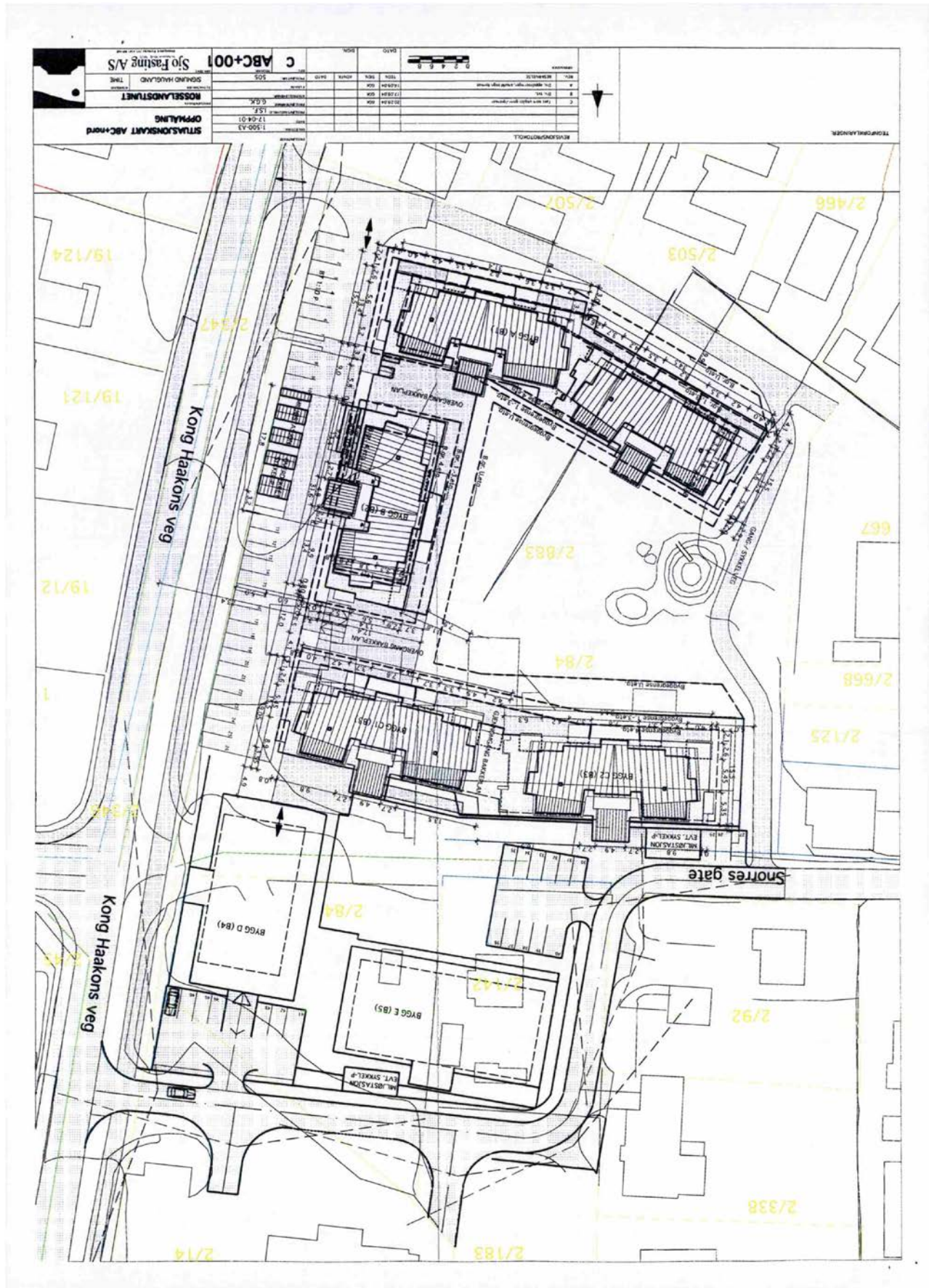
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet 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 sameiebrot med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som 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 møtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.









SAMEIEVEDTEKTER

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

ROSSELANDSTUNET II SAMEIERFORENING

Revidert sameievedtekter sist endret på årsmøtet som ble avholdt på Bryne Kro & Hotell 28.05.2024

Her er vedtektene for gnr. 2 bnr 887 i Time kommune.

Styret
28.05.2024

SAMEIEVEDTEKTER

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ROSSELANDSTUNET.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Kong Haakons veg, Bryne. Sameiet består av 100 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 2 bnr 887 i Time kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet inngår som en del av et forpliktende samarbeid med de to andre sameiene i Rosselandstunet sameieforening.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, sameievedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonseier disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

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 seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, herunder ved vann- og el-kontroll.

De som ønsker det kan installere varmepumper etter felles retningslinjer fra styret. Styret må godkjenne installasjonen i forkant.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Sameiet kan ha avtale om felles leveranse av kabel-tv og bredbånd. Kostnaden for dette faktureres i tilfellet sameiet. Kostnaden er å betrakte som en del av fellesutgiftene, og skal likelig fordeles mellom seksjonseierne uavhengig av sameiebrøk.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er tilgjengelige fra seksjonen.

Vedlikehold/utskifting av fliser i inngangsparti (mellom inngangsdør og trappesjakt) er seksjonseiers ansvar. Detaljerte opplysninger om omfang kan leses ut fra lovens § 32.

Innglassing 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.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Unnlatelse av dette kan medføre erstatningsansvar for eier. Tilsvarende dersom eier forårsaker skader som medfører egenandel på sameiets forsikring.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert

reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Indre deler av private balkonger og avsatser mellom felles trappehus og den enkelte leilighet, herunder avløp, sluker, glass og rekkverk skal vedlikeholdes av den enkelte og de tilstøtende leiligheter i lag. Sluker og avløp skal holdes rene og åpne for ikke å skape lekkasjer og skader på ytre deler av bygningsmassen og i tilstøtende leiligheter. Glassene, rekkverk og plattinger holdes rene og fri for grønske, sopp og lignende.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Skifte av eier og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og ett til fire medlemmer med to varamedlemmer etter årsmøtets bestemmelse. Det bør fortrinnsvis velges ett medlem fra hver oppgang.

Dette styret inngår automatisk i sammenslutningen Rosselandstunet sameieforening. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har hjemmel herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle

bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne 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 treffe vedtak 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 til stede, 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 ÅRSMØTET

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

Hver seksjon har en stemme.

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

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

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, 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 årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

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

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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 årsmøtet 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 seksjonseierne 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 seksjonseierne bo - eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne 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 seksjonseiere.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Seksjonseier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike seksjonseier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i regnskapslovgivningen.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvar for 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 årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel

gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

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 seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting 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 seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SEKSJONSEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet 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 tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-postadresse og har dermed samtykket i at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon pr. post.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ROSSELANDSTUNET

”Du skal ikke plage andre, du skal være god og snill,
for øvrig kan du gjøre som du vil – nesten.”

Husordensreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø.

- Leiligheten må ikke nyttes slik at det sjenerer andre. Du er også ansvarlig for de som gis adgang til din leilighet.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og kl 07.00. Det må ikke spilles høy musikk eller utføres støyende gjøremål i dette tidsrommet.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike inngangene. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal benyttes. Gjester skal henvises til gjesteparkering.
- Sykler, barnevogner etc skal oppbevares slik at det ikke hindrer ferdsel.
- Dører til trappeoppgang og kjeller skal holdes låst.
- Papir, restavfall og matavfall kastes i beholdere som er merket for avfallstypen. Ekstraordinært avfall i større mengder må hver enkelt fjerne selv.
- Endringer som berører utvendig fasade skal godkjennes av arkitekt og styret. Oppsetning av private parabolantenner er ikke tillatt.

Det greieste hadde vært at disse reglene var overflødige. Den beste regelen er derfor å bidra aktivt selv, både med å ta hensyn til andre beboere og med å bidra positivt i miljøet.

Sameiet Rosselandstunet

- enstemmig vedtatt på årsmøtet 2004

Innkalling til ordinært årsmøte 09.04.2026 for Rosselandstunet II.

Møtested: Kommunestyresalen (Time Rådhus)

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - Parkering

Sak 6: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - rekruttering av styremedlemmer

Sak 7: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - Individuelle målere for elektrisk energi

Sak 8: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - TV og internett

Sak 9: Skifte av revisor

Sak 10: Valg av styremedlemmer og valgkomite

Sak 11: Informasjonssak angående brannvarsling

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

Sverre Bokn velges som møteleder og Edel Alvestad velges som sekretær. Petter Haga signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmelding fra styret

Plassering og virksomhet

Rosselandstunet Sameieforening er fellesnavnet for Rosselandstunet I, II og III og ligger i Time kommune. Virksomheten består i drift og forvaltning av eiendommene. Det er totalt 100 boenheter i de tre sameiene. Av klart praktiske årsaker blir de tre sameiene presentert som en enhet. Hvert sameie leverer eget regnskap.

Om styret sitt arbeid

Styret har etter beste evne prøvd å fremme eierne sine interesser i henhold til vedtektene til sameiet. Styret har i perioden april 2025 – mars 2026 hatt 6 styremøter og behandlet 92 saker som er protokollført.

Arbeidet i styret har vært konsentrert om disse områdene:

- Økonomi:

Kontroll og oppfølging av utviklingen på sameiet sin økonomi.

- Vedlikehold

Reparasjon av flere lekkasjer i trappehus. Vedlikehold av uteområde. Har begynt å bytte ut lyktestolper til LED. Reparasjon/bytte av diverse vindu. Reparasjon av heis.

Styret har også kartlagt hva som skal males i år.

- Samarbeidsparter:

Forretningsdrift og vaktmestertjenester vert utført av Viden forvaltning AS og Boservice AS.

- TV og internett:

Avtalen med Telia er gunstig i pris for vårt bruk.

- Skadesaker:

Det er konstatert flere lekkasjer i trappehus, og noen skader i leiligheter. Dette er tidkrevende og vanskelig arbeid i det våte ustabile været.

- Brannsikkerhet:

Det utføres jevnlig kontroll og testing av brannvarslingsinstallasjonene.

Brannvarslingssystem må oppgraderes og styret er i gang med innhenting av tilbud fra leverandører.

- Informasjonsbrev:

Styret har sendt ut 4 informasjonsskriv til beboere. Viktig informasjon som alle skal ha, blir gitt på informasjonsskriv og lagt i postkassene.

- Dugnad:

Det ble i 2025 avholdt 2 dugnader på uteområdet, en i mai og en i oktober. Veldig godt oppmøte på begge dugnadene, og vi fikk gjort mye på uteområdet med rengjøring, luking og barking.

• Grøtfest:

Det var stor suksess med grøtfest i slutten av november.

Helse miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet lagrer alle dokumenter digitalt knyttet til HMS.

Boservice bruker verktøyet Plania hvor all relevant dokumentasjon blir lagret. Styret sender rapporter fra service til Boservice.

Indre og ytre miljø

Drift av sameiet sin virksomhet forurenses i ubetydelig grad det ytre miljøet. Kildesortering fungerer veldig godt, og det sørger for at avfallet kommer på rett sted.

Styrets planer

Følgende planer for 2026:

Fortløpende vedlikehold i samråd med Boservice. Vasking av A og B blokk.

Innhenting av tilbud på nytt/oppgradert brannvarslingsanlegg.

Arrangere to dugnader ila. året.

Arrangere grøtfest før jul.

Sameiet sin drift og vedlikehold

Vedlagte regnskap viser økonomisk drift og resultat det siste år. Styret legger stor vekt på å ha en økonomi som gir rom for å løse de utfordringene som kommer i fremtidig vedlikehold.

Styret ønsker å styrke sameiet sin egenkapital, og har derfor økt fellesutgiftene noe fra 1.1.2026. Anbefalt egenkapital pr. boenhet er stipulert til 15 000-20 000 kr. Vi har 22 000 kr pr. boenhet per 25.03.25.

Sameiet sine løpende avtaler:

Avtale om forretningsførsel med Viden forvaltning AS.

Avtale om vaktmestertjenester med Boservice AS.

Avtale med Telia om TV og internett.

Avtale om rengjøring i fellesområde med Helt Rent Tjenester AS.

Serviceavtale for heis med Thyssen Krupp AS.

Serviceavtale for brannvernustyr med Stavanger Brannsikring AS.

Serviceavtale for kontroll av røykventilasjon med Tangen RVA.

Serviceavtale for brannvarslingsanlegg med Schneider Electric AS.

Serviceavtale for elektriske anlegg, Time Elektro.

Serviceavtale for videoovervåking med Rogaland Sikkerhet AS.

Serviceavtale for årlig kontroll av sprinkleranlegg med Bryne Rør AS.

Serviceavtale for Grunnvannspumper med Vann Avløp & Vedlikehold A/S.

Tillitsvalgte

Sameiet har ingen tilsette. Sameiet følger likestillingsloven, og ønsker likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke gjort likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Styret har i denne perioden vært:

Styreleder: Sverre Bokn

Styremedlemmer: Aina Neraas, Stein Egil Johannesen, Kari Skrettingland og Stina Nesse Wiig.

Varamedlem: Kristin Sando og Solveig Lima Monsen.

Valgkomité: Petter Haga, Ole Martin Gjerden og Kari Vaaland.

Rosseland, den 27. mars 2026

Styret i Rosselandstunet Sameieforening

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 4 548 466,-

Utgifter: kr 4 313 073,-

Resultat: kr 299 287,-

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200 000

Sak 5: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - Parkering

Parkering Rosselandstunet – innvendig og utvendig parkering.

Det er 1 parkeringsplass for hver boenhet i garasjene. I tillegg er det et antall innvendige parkeringsplasser til utleie.

Utendørs er det følgende parkeringsplasser:

- V Snorres gate 16: 5 plasser
- Ved Snorres gate 14 (nedkjøring garasje): 11 plasser og
- Langs Kong Haakons veg: 29 plasser, til sammen 45 plasser hvorav 6-7 er HC plasser

De utvendige plassene er unntatt HC plassene alle små med en bredde på ca. 135 cm. og korte og tydeligvis beregnet for personbiler. Bredden på parkeringsbåsene medfører at selv med personbilene stående midt i båsene, må bildørene åpnes godt innover naboplassene for at det i det hele tatt skal være mulig med på- og avstigning. Dvs. at større biler er til stor sjenanse for bruk av parkeringsplassene.

Ved Snorres gate 14 er det en spesiell utfordring ved at det er 2 bilrekker mot hverandre, noe som gjør inn- og utkjøring ekstra utfordrende når det er biler utover normal personbilstørrelse – og spesielt i mørke, svak belysning og dårlig vær mv.

I og med at alle boenhetene fikk plass i garasjen, må hensikten med de utvendige plassene ha vært at de skulle være for gjesteparkering og for beboerne ved behov for korttidsparkering utendørs.

Nåværende parkeringsregler fra 2004:

Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike inngangene. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal benyttes. Gjester skal henvises til gjesteparkering.

Sameiet er et boligsameie uten næringsarealer og følgelig heller ikke med parkering for firmabiler. Noe misbruk har det vært opp gjennom årene, men det har i stor grad gått seg til ved at bileierne med kjøretøyer som ikke har noe på parkeringsplassene å gjøre, har innsett og akseptert dette som normale regler, skikk og bruk og hensynsfull adferd i forhold til øvrige beboere.

Endringer

Det er vesentlige endringer av bilparken og bilholdet siden 2004. For mange boenheter er det nå 2 biler og utover de få som leier – og betaler – for ekstra plass i garasjen, beslaglegger disse de utendørs parkeringsplassene. Dvs. benytter sameiets felles parkeringsarealer uten å betale noe for dette.

En god løsning vil dermed kunne være å dele de utendørs parkeringsplassene inn i 2 grupper hhv

1. Parkeringsplasser for gjester og
2. Parkeringsplasser for utleie til boenheter med 2 biler knyttet til boenheten

Dette er for beboernes private biler og uansett ikke for firmabiler.

Betaling må dessuten anses som rettferdig overfor alle borettslavere. Alle betaler for de innendørs plassene via fellesutgiftene så det bør naturligvis være rettferdig å betale for den ekstra plassen utendørs. Dette vil dessuten gi sameiet nødvendige ekstra inntekter.

Styret bør avgjøre leiesatser med en rimelig differensiering mellom innendørs (f.eks. kr. 600) og utendørs (f.eks. 400) leieparkering.

Styret bør også ha fullmakt til å kunne gjøre endringer med senere orientering til generalforsamlingen.

Ordningen med utleieplasser kan f.eks. i første omgang gjøres gjeldende fram til 30.06.2027. Styret bør avgjøre hvilke parkeringsplasser som er til utleie og hvor mange plasser som kan / bør leies ut.

Forslag til nye parkeringsregler for Rosselandtunet Sameie fra 09.04.2026:

1. Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike inngangene og parkeringsplassene skal benyttes etter følgende regler:
2. Tildelte parkeringsplasser i lukket garasje – en pr. boenhet - skal kun benyttes til parkering. Plassene skal være ryddige og rene. Øvrige gjenstander, kan og vil bli fjernet på beboers bekostning
3. Ved behov for ekstra parkeringsplass (bil nr. 2) kan plass leies innvendig eller utvendig. Leietildeling avgjøres av styret etter ansiennitet mht. eie av egen leilighet.
4. Ikke utleide plasser er forbeholdt gjesteparkering og skal ikke benyttes til regelmessig / fast parkering utover av / pålessing, å bringe og / eller hente gjester og annen korttidsparkering
5. Firmabiler av ethvert slag, bobiler og andre kjøretøyer (over 5 m) tildeles ikke utleieplass og skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene
6. HC plasser er kun for kjøretøy med synlig HC-parkeringstillatelse
7. De aktuelle parkeringsplassene for utleie merkes med leilighetsnummer

Bryne, 6. mars 2026

Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge
Sign. Sign.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Vedtak: Styret foreslår følgende vedtak: forslaget avvises.

Styret anbefaler ikke å foreta større endringer i garasjeanlegget, verken når det gjelder fordeling eller lignende forhold. Dagens fordeling er godt innarbeidet over tid, og det vurderes som hensiktsmessig å videreføre denne uten endringer.

Samtidig oppfordrer styret alle til å bidra til å holde det rent og ryddig rundt egen parkeringsplass.

Det kan også nevnes at parkeringsregler på gjesteparkering nylig er blitt revidert.

Når det gjelder utleie, er det per i dag tre parkeringsplasser som leies ut.

Gjesteparkeringsplasser kan ikke leies ut.

Sak 6: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - rekruttering av styremedlemmer

Forslag til generalforsamlingen 09.04.2026 - Rekruttering av styremedlemmer

Den viktigste oppgaven for den årlige generalforsamlingen er å velge styre som bør settes sammen slik at det er best mulig samlet kompetanse innen aktuelle ansvars- og arbeidsområder. Dessuten bør det tilstrebes et styre med gode interne personlige relasjoner for en effektiv gjennomføring av arbeidsoppgavene.

Valgkomite

Generalforsamlingen velger hvert år en valgkomite som avgir innstilling direkte til generalforsamlingen. Valgkomiteen skal arbeide helt uavhengig av styret.

Komiteen bør utelukkende vektlegge faglig kompetanse, dvs. evne til å drive etter faglige krav og evne og vilje til håndtering av konflikter og motstridende interesser.

Fellesskapets interesser er det primære og skal ikke overstyres av enkelte andelshaveres egeninteresser eller av utenforliggende synspunkter.

Styret

Styret arbeider etter lover og vedtekter og har et betydelig / stort ansvar overfor andelseierne.

Med så mange som 100 andelshavere skulle det forventes å være fullgod kompetanse til alle enkeltoppgaver. Andelseiere kan av ulike grunner ikke ville stille til valg. Dette må selvsagt respekteres.

Styret har jo også anledning til å søke ulik ekstern fagkompetanse som f.eks. juridisk, teknologisk mv. Rekruttering av eksterne styremedlemmer kan også være aktuelt.

Driften av sameiet ut fra driftens omfang og økende kompleksitet, krever ofte en betydelig innsats både mht. medgått tid og mht. faglig kompetanse. Dette bør selvfølgelig honoreres både for arbeidsinnsatsen og ikke minst for ansvaret.

Det er framkommet synspunkter om at tida nå er inne til å rekruttere en eller flere eksterne styremedlemmer. En positiv dimensjon med eksterne medlemmer er at disse lettere vil

kunne opptre upåvirket og ubundet av interne hensyn og press fra enkelte andelshavere / beboeres særinteresser.

Forøvrig bør det være obligatorisk med kurs i styrearbeid.

Forslag for generalforsamlingen i Rosselandstunet Sameie 09.04.2026 om framtidig rekruttering / valg av styre (styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer):

1. I god tid før valgkomiteens arbeid med innstillingen til generalforsamlingen 2027 utarbeider styret oversikt over hvilke arbeids- og ansvarsområder som vil være vesentlige de kommende åra.

2. Innstillingen fra valgkomiteen til generalforsamlingen 2027 forutsette å legge stor vekt på:

1. Hvilke spesifikke krav til faglige kompetanse som ligger til grunn for innstillingen

2. Hvordan kompetansekravene best kan oppfylles ved forslag til interne og/eller eksterne kandidater

Bryne, 6. mars 2026

Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge

Sign. Sign.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Vedtak: Styret foreslår følgende vedtak: forslaget avvises.

I eierseksjonsloven er det ingen krav til å ha en valgkomite, men årsmøte kan bestemme om det skal være en valgkomite hvor det kreves vanlig flertall for å få dette vedtatt.

Styret sitt forslag til valg er valgkomite er å sjekke om noen ønsker å sitte i en valgkomite før saken kommer til avstemming. Det bør fremkomme antall personer, eks to stk og valgkomiteen oppgave er å finne kandidater til styret og innstille på valg. Andre instruksjoner bør ikke tas med.

Sak 7: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - Individuelle målere for elektrisk energi

Forslag til generalforsamlingen 09.04.2026 – Individuelle målere for elektrisk energi.

Forbrukermyndighetene har over lengre tid arbeidet intenst for å sikre forbrukerne individuelle valgmuligheter mht. valg av strømleverandør, TV og Internett og telefoni. Dette med sikte på at forbrukerne både skal være bevisste sine valgmuligheter, men viktigst at de skal kunne påvirke sine utgifter gjennom valg av strømleverandør og styring av forbruket hver time gjennom døgnet.

Nettselskapene / netteierne er forpliktet til å levere / installere målere med automatisk og månedlig avlesning av strømforbruket. Men netteierne er sannsynligvis ikke spesielt opptatt av lave utgifter for forbrukerne, men mer interessert i størst mulig energiforbruk til høyest

mulig priser.

Det er ikke installert slike målere i Rosselandstunet Sameiet – angivelig pga. gammelt kabelopplegg og en løselig anslått kostnad. Det påligger netteier forpliktelser til å gi forbrukerne de valgmulighetene som forbrukermyndighetene har lagt til rette for. Nettheiernes utgifter inngår i kalkulasjonsgrunnlaget for prisen på nettleien, og er dermed allerede i stor grad innkalkulert i den prisen på nettleie som betales i Rosselandstunet.

Dages Norgespris gjelder til 31.12.2026. Denne ordningen sikrer forbrukerne en maks pris. Hvorvidt ordningen blir videreført i 2027 er usikkert – og ikke mulig å forutse idet det er en politisk bestemt pris hvor partiene posisjonerer seg for framtidige valg..

På denne bakgrunn framsettes følgende forslag for generalforsamlingen i Rosselandstunet Sameie 09.04.2026:

1. Styret framlegger snarest og senest innen 30.09.2026 en redegjørelse for arbeidet med og mulighetene for installasjon av målere med individuell og automatisk månedlig avlesning av forbruket av elektrisk energi for hver boenhet
2. Forslag til framtidig løsning forelegges ekstraordinær generalforsamling senest 31.10.2026.

Bryne, 6. mars 2026

Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge
Sign. Sign.

Styret forslag ★ **Styrets innstilling**

Vedtak: Styret foreslår følgende vedtak: forslaget avvises.

Styrets innstilling er at forslagsstiller får myndighet til å sjekke og innhente tilbud på kostnad for sameiet for å få installert individuelle målere hos alle seksjonseiere.

Forslagstiller fremlegger tilbudene som er innhentet på et ekstraordinært årsmøte i løpet av høsten 2026.

Sak 8: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - TV og internett

Forslag til generalforsamlingen 09.04.2026 – TV og internett.

Forbrukermyndighetene har over lengre tid arbeidet intenst for å sikre forbrukerne individuelle valgmuligheter mht. valg av strømleverandør, TV og Internett og telefoni. Dette med sikte på at forbrukerne både skal være bevisste sine valgmuligheter, men viktigst at de skal kunne påvirke sine utgifter gjennom valg av leverandør – også - mht.TV og

Internett.

Nåværende avtale med Telia gjelder til (juni?) 2027

Forbrukerrådet har følgende generelle råd til boligsammenslutninger:

- "Finn ut hvilke behov beboerne faktisk har
- Tenk dere godt om før dere aksepterer en kollektiv standardløsning for hele boligsammenslutningen
- Legg ut tjenestene på anbud og se etter flere tilbud, og leverandøren av bredbånd trenger ikke være den samme som leverer TV-tjenester
- Inngå korte (maks tre år) eller løpende kontraktperioder
- Pass på at boligsammenslutningen eier infrastrukturen i bygget, enten fra dag en eller i løpet av få år"

Videre anbefaler Forbrukerrådet følgende 4 valgmuligheter:

1. Valg av bare TV
2. Valg av TV og internett
3. Valg av bare internett
4. Valg om ingen av delene

Forbrukerombudet (Gry Nergård)

"Forbrukerombud Gry Nergård synes det er fint at Forbrukerrådet oppfordrer sammenslutninger til å si nei til koblingsalg".

Nasjonal kommunikasjonsmyndighet - nKom

nKom uttalte i 2023 at konkurransen innen markedet for telekommunikasjon (altså TV og internett) i Rogaland var dårlig.

De store leverandørene – Telenor, Telia og Lyse Altibox - synes å ha vært svært oppfinnsomme med å tilby løsninger som i realiteten binder forbrukerne til sine selskaper, bl.a. gjennom ulike former for tilgangsgifter (aksessgebyr) og bindingsperioder. Uttalelsen fra Nasjonal kommunikasjonsmyndighet må ses på spesielt i denne sammenhengen.

På denne bakgrunn framsettes følgende forslag for generalforsamlingen i Rosselandstunet Sameie 09.04.2026:

Generalforsamlingen i Rosselandstunet Sameie 09.04.2026 forutsetter at styret forbereder en sak til ordinær generalforsamlingen 2027 eller alternativt til ekstraordinær generalforsamling 2026 / 2027 basert på Forbrukermyndighetens anbefalinger og forutsetninger.

Bryne, 6. mars 2026

Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge

Sign. Sign.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Vedtak: Styret foreslår følgende vedtak: forslaget avvises.

Styret anser nåværende leverandør som bra og har ikke noen planer om innhenting av ny avtale. Men blir det aktuelt så tar styret med innspillene som er fremlagt.

Sak 9: Skifte av revisor

Viden har inngått samarbeid med ny revisor som er Relevant Revisjon

Ny revisor ★ **Styrets innstilling**

Relevant Revisjon

Sak 10: Valg av styremedlemmer og valgkomite

Styreleder: Sverre Bokn Ikke på valg

Styremedlem: Kari Skrettingland På valg (tar gjenvalg til 1 års varamedlem)

Styremedlem: Aina Neraas På valg (tar gjenvalg)

Styremedlem: Stein Egil Johannesen Ikke på valg

Styremedlem: Stina Nesse Wiig Ikke på valg

Varamedlem : Kristin Sando På valg (tar ikke gjenvalg)

Varamedlem: Solveig Lima Monsen På valg (tar ikke gjenvalg)

Valgkomité: Ole Martin Gjerden På valg

Valgkomité: Petter Haga På valg

Valgkomité: Kari Astrid Vaaland På valg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Ole Martin Gjerden
- Aina Neraas

Kandidater til **Valgkomite**:

- Petter Haga
- Kari Astrid Vaaland
- Solveig Lima Monsen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Kari Skrettingland

- Håvard Gåsland

Sak 11: Informasjonssak angående brannvarsling

Styret jobber med innhenting av tilbud på nytt/ oppgradering av brannvarslingsanlegg

Kun info fra styret ★ [Styrets innstilling](#)

Rosselandstunet II

Protokoll for ordinært årsmøte 09.04.2026

3 av 30 mulige stemmegivere var representert.

3 deltok fysisk, 0 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Sverre Bokn velges som møteleder og Edel Alvestad velges som sekretær. Petter Haga signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmelding fra styret

Plassering og virksomhet

Rosselandstunet Sameieforening er fellesnavnet for Rosselandstunet I, II og III og ligger i Time kommune. Virksomheten består i drift og forvaltning av eiendommene. Det er totalt 100 boenheter i de tre sameiene. Av klart praktiske årsaker blir de tre sameiene presentert som en enhet. Hvert sameie leverer eget regnskap.

Om styret sitt arbeid

Styret har etter beste evne prøvd å fremme eierne sine interesser i henhold til vedtektene til sameiet. Styret har i perioden april 2025 – mars 2026 hatt 6 styremøter og behandlet 92 saker som er protokollført.

Arbeidet i styret har vært konsentrert om disse områdene:

- Økonomi:
Kontroll og oppfølging av utviklingen på sameiet sin økonomi.
- Vedlikehold
Reparasjon av flere lekkasjer i trappehus. Vedlikehold av uteområde. Har begynt å bytte ut lyktestolper til LED. Reparasjon/bytte av diverse vindu. Reparasjon av heis.
Styret har også kartlagt hva som skal males i år.
- Samarbeidsparter:
Forretningsdrift og vaktmestertjenester vert utført av Viden forvaltning AS og Boservice AS.

- TV og internett:

Avtalen med Telia er gunstig i pris for vårt bruk.

- Skadesaker:

Det er konstatert flere lekkasjer i trappehus, og noen skader i leiligheter. Dette er tidkrevende og vanskelig arbeid i det våte ustabile været.

- Brannsikkerhet:

Det utføres jevnlig kontroll og testing av brannvarslingsinstallasjonene.

Brannvarslingssystem må oppgraderes og styret er i gang med innhenting av tilbud fra leverandører.

- Informasjonsbrev:

Styret har sendt ut 4 informasjonsskriv til beboere. Viktig informasjon som alle skal ha, blir gitt på informasjonsskriv og lagt i postkassene.

- Dugnad:

Det ble i 2025 avholdt 2 dugnader på uteområdet, en i mai og en i oktober. Veldig godt oppmøte på begge dugnadene, og vi fikk gjort mye på uteområdet med rengjøring, luking og barking.

- Grøtfest:

Det var stor suksess med grøtfest i slutten av november.

Helse miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet lagrer alle dokumenter digitalt knyttet til HMS.

Boservice bruker verktøyet Plania hvor all relevant dokumentasjon blir lagret. Styret sender rapporter fra service til Boservice.

Indre og ytre miljø

Drift av sameiet sin virksomhet forurensar i ubetydelig grad det ytre miljøet.

Kildesortering fungerer veldig godt, og det sørger for at avfallet kommer på rett sted.

Styrets planer

Følgende planer for 2026:

Fortløpende vedlikehold i samråd med Boservice. Vasking av A og B blokk.

Innhenting av tilbud på nytt/oppgradert brannvarslingsanlegg.

Arrangere to dugnader ila. året.

Arrangere grøtfest før jul.

Sameiet sin drift og vedlikehold

Vedlagte regnskap viser økonomisk drift og resultat det siste år. Styret legger stor vekt på å ha en økonomi som gir rom for å løse de utfordringene som kommer i fremtidig vedlikehold.

Styret ønsker å styrke sameiet sin egenkapital, og har derfor økt fellesutgiftene noe fra 1.1.2026. Anbefalt egenkapital pr. boenhet er stipulert til 15 000-20 000 kr. Vi har 22 000 kr pr. boenhet per 25.03.25.

Sameiet sine løpende avtaler:

Avtale om forretningsførsel med Viden forvaltning AS.

Avtale om vaktmestertjenester med Boservice AS.

Avtale med Telia om TV og internett.

Avtale om rengjøring i fellesområde med Helt Rent Tjenester AS.

Serviceavtale for heis med Thyssen Krupp AS.

Serviceavtale for brannvernutstyr med Stavanger Brannsikring AS.

Serviceavtale for kontroll av røykventilasjon med Tangen RVA.

Serviceavtale for brannvarslingsanlegg med Schneider Electric AS.

Serviceavtale for elektriske anlegg, Time Elektro.

Serviceavtale for videoovervåking med Rogaland Sikkerhet AS.

Serviceavtale for årlig kontroll av sprinkleranlegg med Bryne Rør AS.

Serviceavtale for Grunnvannspumper med Vann Avløp & Vedlikehold A/S.

Tillitsvalgte

Sameiet har ingen tilsette. Sameiet følger likestillingsloven, og ønsker likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke gjort likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Styret har i denne perioden vært:

Styreleder: Sverre Bokn

Styremedlemmer: Aina Neraas, Stein Egil Johannesen, Kari Skrettingland og Stina Nesse Wiig.

Varamedlem: Kristin Sando og Solveig Lima Monsen.

Valgkomité: Petter Haga, Ole Martin Gjerden og Kari Vaaland.

Rosseland, den 27. mars 2026

Styret i Rosselandstunet Sameieforening

Styrets forslag **Enstemmig vedtatt**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: kr 4 548 466,-

Utgifter: kr 4 313 073,-

Resultat: kr 299 287,-

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200 000

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - Parkering

Parkering Rosselandstunet – innvendig og utvendig parkering.

Det er 1 parkeringsplass for hver boenhet i garasjene. I tillegg er det et antall innvendige parkeringsplasser til utleie.

Utendørs er det følgende parkeringsplasser:

- V Snorres gate 16: 5 plasser
- Ved Snorres gate 14 (nedkjøring garasje): 11 plasser og
- Langs Kong Haakons veg: 29 plasser, til sammen 45 plasser hvorav 6-7 er HC plasser

De utvendige plassene er unntatt HC plassene alle små med en bredde på ca. 135 cm. og korte og tydeligvis beregnet for personbiler. Bredden på parkeringsbåsene medfører at selv med personbilene stående midt i båsene, må bildørene åpnes godt innover naboplassene for at det i det hele tatt skal være mulig med på- og avstigning. Dvs. at større biler er til stor sjenanse for bruk av parkeringsplassene.

Ved Snorres gate 14 er det en spesiell utfordring ved at det er 2 bilrekker mot hverandre, noe som gjør inn- og utkjøring ekstra utfordrende når det er biler utover normal personbilstørrelse – og spesielt i mørke, svak belysning og dårlig vær mv.

I og med at alle boenhetene fikk plass i garasjen, må hensikten med de utvendige plassene ha vært at de skulle være for gjesteparkering og for beboerne ved behov for korttidsparkering utendørs.

Nåværende parkeringsregler fra 2004:

Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike inngangene. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal benyttes. Gjester skal henvises til gjesteparkering.

Sameiet er et boligsameie uten næringsarealer og følgelig heller ikke med parkering for firmabiler. Noe misbruk har det vært opp gjennom årene, men det har i stor grad gått seg til ved at bileierne med kjøretøyer som ikke har noe på parkeringsplassene å gjøre, har innsett og akseptert dette som normale regler, skikk og bruk og hensynsfull adferd i forhold til øvrige beboere.

Endringer

Det er vesentlige endringer av bilparken og bilholdet siden 2004. For mange boenheter er det nå 2 biler og utover de få som leier – og betaler – for ekstra plass i garasjen, beslaglegger disse de utendørs parkeringsplassene. Dvs. benytter sameiets felles parkeringsarealer uten å betale noe for dette.

En god løsning vil dermed kunne være å dele de utendørs parkeringsplassene inn i 2 grupper hhv

1. Parkeringsplasser for gjester og
2. Parkeringsplasser for utleie til boenheter med 2 biler knyttet til boenheten

Dette er for beboernes private biler og uansett ikke for firmabiler.

Betaling må dessuten anses som rettferdig overfor alle borettslavere. Alle betaler for de innendørs plassene via fellesutgiftene så det bør naturligvis være rettferdig å betale for den ekstra plassen utendørs. Dette vil dessuten gi sameiet nødvendige ekstra inntekter. Styret bør avgjøre leiesatser med en rimelig differensiering mellom innendørs (f.eks. kr. 600) og utendørs (f.eks. 400) leieparkering.

Styret bør også ha fullmakt til å kunne gjøre endringer med senere orientering til generalforsamlingen.

Ordningen med utleieplasser kan f.eks. i første omgang gjøres gjeldende fram til 30.06.2027. Styret bør avgjøre hvilke parkeringsplasser som er til utleie og hvor mange plasser som kan / bør leies ut.

Forslag til nye parkeringsregler for Rosselandtunet Sameie fra 09.04.2026:

1. Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike inngangene og parkeringsplassene skal benyttes etter følgende regler:
2. Tildelte parkeringsplasser i lukket garasje – en pr. boenhet - skal kun benyttes til

parkering. Plassene skal være ryddige og rene. Øvrige gjenstander, kan og vil bli fjernet på beboers bekostning

3. Ved behov for ekstra parkeringsplass (bil nr. 2) kan plass leies innvendig eller utvendig. Leietildeling avgjøres av styret etter ansiennitet mht. eie av egen leilighet.

4. Ikke utleide plasser er forbeholdt gjesteparkering og skal ikke benyttes til regelmessig / fast parkering utover av / pålessing, å bringe og / eller hente gjester og annen korttidsparkering

5. Firmabiler av ethvert slag, bobiler og andre kjøretøyer (over 5 m) tildeles ikke utleieplass og skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene

6. HC plasser er kun for kjøretøy med synlig HC-parkeringstillatelse

7. De aktuelle parkeringsplassene for utleie merkes med leilighetsnummer

Bryne, 6. mars 2026

Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge

Sign.

Sign.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Vedtak: Styret foreslår følgende vedtak: forslaget avvises.

Styret anbefaler ikke å foreta større endringer i garasjelegget, verken når det gjelder fordeling eller lignende forhold. Dagens fordeling er godt innarbeidet over tid, og det vurderes som hensiktsmessig å videreføre denne uten endringer.

Samtidig oppfordrer styret alle til å bidra til å holde det rent og ryddig rundt egen parkeringsplass.

Det kan også nevnes at parkeringsregler på gjesteparkering nylig er blitt revidert.

Når det gjelder utleie, er det per i dag tre parkeringsplasser som leies ut.

Gjesteparkeringsplasser kan ikke leies ut.

Mot - 0 stemmer

Sak 6: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - rekruttering av styremedlemmer

Forslag til generalforsamlingen 09.04.2026 - Rekruttering av styremedlemmer

Den viktigste oppgaven for den årlige generalforsamlingen er å velge styre som bør

settes sammen slik at det er best mulig samlet kompetanse innen aktuelle ansvars- og arbeidsområder. Dessuten bør det tilstrebes et styre med gode interne personlige relasjoner for en effektiv gjennomføring av arbeidsoppgavene.

Valgkomite

Generalforsamlingen velger hvert år en valgkomite som avgir innstilling direkte til generalforsamlingen. Valgkomiteen skal arbeide helt uavhengig av styret. Komiteen bør utelukkende vektlegge faglig kompetanse, dvs. evne til å drive etter faglige krav og evne og vilje til håndtering av konflikter og motstridende interesser. Fellesskapets interesser er det primære og skal ikke overstyres av enkelte andelshaveres egeninteresser eller av utenforliggende synspunkter.

Styret

Styret arbeider etter lover og vedtekter og har et betydelig / stort ansvar overfor andelseierne.

Med så mange som 100 andelshavere skulle det forventes å være fullgod kompetanse til alle enkeltoppgaver. Andelseiere kan av ulike grunner ikke ville stille til valg. Dette må selvsagt respekteres.

Styret har jo også anledning til å søke ulik ekstern fagkompetanse som f.eks. juridisk, teknologisk mv. Rekruttering av eksterne styremedlemmer kan også være aktuelt.

Driften av sameiet ut fra driftens omfang og økende kompleksitet, krever ofte en betydelig innsats både mht. medgått tid og mht. faglig kompetanse. Dette bør selvfølgelig honoreres både for arbeidsinnsatsen og ikke minst for ansvaret.

Det er framkommet synspunkter om at tida nå er inne til å rekruttere en eller flere eksterne styremedlemmer. En positiv dimensjon med eksterne medlemmer er at disse lettere vil kunne opptre upåvirket og ubundet av interne hensyn og press fra enkelte andelshavere / beboeres særinteresser.

Forøvrig bør det være obligatorisk med kurs i styrearbeid.

Forslag for generalforsamlingen i Rosselandstunet Sameie 09.04.2026 om framtidig rekruttering / valg av styre (styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer):

1. I god tid før valgkomiteens arbeid med innstillingen til generalforsamlingen 2027 utarbeider styret oversikt over hvilke arbeids- og ansvarsområder som vil være vesentlige de kommende åra.
2. Innstillingen fra valgkomiteen til generalforsamlingen 2027 forutsette å legge stor vekt på:
 1. Hvilke spesifikke krav til faglige kompetanse som ligger til grunn for innstillingen
 2. Hvordan kompetansekravene best kan oppfylles ved forslag til interne og/eller eksterne kandidater

Bryne, 6. mars 2026

Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge

Sign.

Sign.

Styrets forslag **Enstemmig vedtatt**

Vedtak: Styret foreslår følgende vedtak: forslaget avvises.

I eierseksjonsloven er det ingen krav til å ha en valgkomite, men årsmøte kan bestemme om det skal være en valgkomite hvor det kreves vanlig flertall for å få dette vedtatt.

Styret sitt forslag til valg er valgkomite er å sjekke om noen ønsker å sitte i en valgkomite før saken kommer til avstemming. Det bør fremkomme antall personer, eks to stk og valgkomiteen oppgave er å finne kandidater til styret og innstille på valg. Andre instruksjoner bør ikke tas med.

Mot - 0 stemmer

Sak 7: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - Individuelle målere for elektrisk energi

Forslag til generalforsamlingen 09.04.2026 – Individuelle målere for elektrisk energi.

Forbrukermyndighetene har over lengre tid arbeidet intenst for å sikre forbrukerne individuelle valgmuligheter mht. valg av strømleverandør, TV og Internett og telefoni. Dette med sikte på at forbrukerne både skal være bevisste sine valgmuligheter, men viktigst at de skal kunne påvirke sine utgifter gjennom valg av strømleverandør og styring av forbruket hver time gjennom døgnet.

Nettselskapene / netteierne er forpliktet til å levere / installere målere med automatisk og månedlig avlesning av strømforbruket. Men netteierne er sannsynligvis ikke spesielt opptatt av lave utgifter for forbrukerne, men mer interessert i størst mulig energiforbruk til høyest mulig priser.

Det er ikke installert slike målere i Rosselandstunet Sameiet – angivelig pga. gammelt kabelopplegg og en løselig anslått kostnad. Det påligger netteier forpliktelser til å gi forbrukerne de valgmulighetene som forbrukermyndighetene har lagt til rette for.

Netteierens utgifter inngår i kalkulasjonsgrunnlaget for prisen på nettleien, og er dermed allerede i stor grad innkalkulert i den prisen på nettleie som betales i Rosselandstunet.

Dages Norgespris gjelder til 31.12.2026. Denne ordningen sikrer forbrukerne en maks pris. Hvorvidt ordningen blir videreført i 2027 er usikkert – og ikke mulig å forutse idet det er en politisk bestemt pris hvor partiene posisjonerer seg for framtidige valg..

På denne bakgrunn framsettes følgende forslag for generalforsamlingen i Rosselandstunet Sameie 09.04.2026:

1. Styret framlegger snarest og senest innen 30.09.2026 en redegjørelse for arbeidet med og mulighetene for installasjon av målere med individuell og automatisk månedlig avlesning av forbruket av elektrisk energi for hver boenhet
2. Forslag til framtidig løsning forelegges ekstraordinær generalforsamling senest 31.10.2026.

Bryne, 6. mars 2026

Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge
Sign. Sign.

Styret forslag Enstemmig vedtatt

Vedtak: Styret foreslår følgende vedtak: forslaget avvises.

Styrets innstilling er at forslagsstiller får myndighet til å sjekke og innhente tilbud på kostnad for sameiet for å få installert individuelle målere hos alle seksjonseiere.

Forslagstiller fremlegger tilbudene som er innhentet på et ekstraordinært årsmøte i løpet av høsten 2026.

Mot - 0 stemmer

Sak 8: Innsendt sak fra Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge - TV og internett

Forslag til generalforsamlingen 09.04.2026 – TV og internett.

Forbrukermyndighetene har over lengre tid arbeidet intenst for å sikre forbrukerne individuelle valgmuligheter mht. valg av strømleverandør, TV og Internett og telefoni.

Dette med sikte på at forbrukerne både skal være bevisste sine valgmuligheter, men viktigst at de skal kunne påvirke sine utgifter gjennom valg av leverandør – også - mht.TV og Internett.

Nåværende avtale med Telia gjelder til (juni?) 2027

Forbrukerrådet har følgende generelle råd til boligsammenslutninger:

- "Finn ut hvilke behov beboerne faktisk har
- Tenk dere godt om før dere aksepterer en kollektiv standardløsning for hele boligsammenslutningen
- Legg ut tjenestene på anbud og se etter flere tilbud, og leverandøren av bredbånd trenger ikke være den samme som leverer TV-tjenester
- Inngå korte (maks tre år) eller løpende kontraktsperioder
- Pass på at boligsammenslutningen eier infrastrukturen i bygget, enten fra dag en eller i løpet av få år"

Videre anbefaler Forbrukerrådet følgende 4 valgmuligheter:

1. Valg av bare TV
2. Valg av TV og internett
3. Valg av bare internett
4. Valg om ingen av delene

Forbrukerombudet (Gry Nergård)

"Forbrukerombud Gry Nergård synes det er fint at Forbrukerrådet oppfordrer sammenslutninger til å si nei til koblingssalg".

Nasjonal kommunikasjonsmyndighet - nKom

nKom uttalte i 2023 at konkurransen innen markedet for telekommunikasjon (altså TV og internett) i Rogaland var dårlig.

De store leverandørene – Telenor, Telia og Lyse Altibox - synes å ha vært svært oppfinnsomme med å tilby løsninger som i realiteten binder forbrukerne til sine selskaper, bl.a. gjennom ulike former for tilgangsgifter (aksessgebyr) og bindingsperioder. Uttalelsen fra Nasjonal kommunikasjonsmyndighet må ses på spesielt i denne sammenhengen.

På denne bakgrunn framsettes følgende forslag for generalforsamlingen i Rosselandstunet Sameie 09.04.2026:

Generalforsamlingen i Rosselandstunet Sameie 09.04.2026 forutsetter at styret forbereder en sak til ordinær generalforsamlingen 2027 eller alternativt til ekstraordinær generalforsamling 2026 / 2027 basert på Forbrukermyndighetens anbefalinger og forutsetninger.

Bryne, 6. mars 2026

Turid Marie Skauge og Torbjørn Vasstveit Skauge

Sign.

Sign.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Vedtak: Styret foreslår følgende vedtak: forslaget avvises.

Styret anser nåværende leverandør som bra og har ikke noen planer om innhenting av ny avtale. Men blir det aktuelt så tar styret med innspillene som er fremlagt.

Mot - 0 stemmer

Når eksisterende avtale utgår innhenter styret tilbud fra andre leverandører som fremlegges på årsmøte eller beboermøte.

Sak 9: Skifte av revisor

Viden har inngått samarbeid med ny revisor som er Relevant Revisjon

Ny revisor Enstemmig vedtatt

Relevant Revisjon

Mot - 0 stemmer

Sak 10: Valg av styremedlemmer og valgkomite

Styreleder:	Sverre Bokn	Ikke på valg
Styremedlem:	Kari Skrettingland	På valg (tar gjenvalg til 1 års varamedlem)
Styremedlem:	Aina Neraas	På valg (tar gjenvalg)
Styremedlem:	Stein Egil Johannesen	Ikke på valg
Styremedlem:	Stina Nesse Wiig	Ikke på valg
Varamedlem:	Kristin Sando	På valg (tar ikke gjenvalg)
Varamedlem:	Solveig Lima Monsen	På valg (tar ikke gjenvalg)

Valgkomité: Ole Martin Gjerden På valg

Valgkomité: Petter Haga På valg

Valgkomité: Kari Astrid Vaaland På valg

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Aina Neraas 1. valg - enstemmig valgt
Ole Martin Gjerden 2. valg - enstemmig valgt

Valgkomite (3 posisjoner)

Solveig Lima Monsen 1. valg - enstemmig valgt
Kari Astrid Vaaland 2. valg - enstemmig valgt
Petter Haga 3. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Håvard Gåsland 1. valg - enstemmig valgt
Kari Skrettingland 2. valg - enstemmig valgt

Styreleder

Sverre Bokn (Valgt tidligere)

Styremedlem

Stein Egil Johannesen (Valgt tidligere)

Styremedlem

Stina Nesse Wiig (Valgt tidligere)

Sak 11: Informasjonssak angående brannvarsling

Styret jobber med innhenting av tilbud på nytt/ oppgradering av brannvarslingsanlegg

Kun info fra styret Enstemmig vedtatt

Mot - 0 stemmer

Ordinært årsmøte 09.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bokn, Sverre	2026-04-10	Haga, Petter	2026-04-10

Identifikasjon


 **bankID** Bokn, Sverre

Identifikasjon

 **bankID** Haga, Petter



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

 BankID Signing
Stina Nesse Wiig
2026-03-01

 BankID Signing
Kari Skrettingland
2026-03-01

 BankID Signing
Sverre Bokn
2026-03-02

 BankID Signing
Stein Egil Johannessen
2026-03-02

 BankID Signing
Aina Neraas
2026-03-05

Årsregnskap 2025

Rosselandstunet li

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 062 416

RESULTATREGNSKAP

ROSSELANDSTUNET II

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2025	2024	Budsjett 2026
Innbetalt felleskostnad		1 132 484	1 082 004	1 206 531
TV, Internett, alarm o.l.		113 892	109 080	113 664
Leie parkering		6 748	10 008	4 486
Innbetalinger strøm/varmtvann		103 137	0	0
Andre inntekter		2 606	1 800	393 330
Sum driftsinntekter		1 358 867	1 202 892	1 718 009
Styrehonorar, lønn, o.l.	2	68 186	68 460	68 126
Forretningsførerhonorar		43 761	41 894	43 236
Forretningsfører ekstratjenester		11 525	8 102	10 966
Revisjonshonorar		9 748	10 500	10 458
Vaktmester		21 172	20 739	68 903
Drift og vedlikehold	3	708 158	648 857	708 604
TV, internett o.l.		141 489	110 075	113 664
Forsikring		103 983	132 839	118 922
Kommunale avgifter		0	1 500	0
Strøm og oppvarming		170 715	106 862	502 989
Andre kostnader		9 680	6 496	2 092
Sum driftskostnader		1 288 418	1 156 325	1 647 961
Driftsresultat		70 449	46 567	70 049
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		10 339	1 069	0
Annen finansinntekt		12 002	10 816	0
Annen rentekostnad		0	392	0
Resultat av finansposter		22 341	11 493	0
Årsresultat	4	92 790	58 060	70 049
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		92 790	58 060	70 049
Sum overføringer		92 790	58 060	70 049

BALANSE**ROSSELANDSTUNET II**

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		63 631	168 419
Andre kortsiktige fordringer		140 286	0
Sum fordringer		203 917	168 419
Bankinnskudd, kontanter o.l.		633 023	426 404
Sum omløpsmidler		836 940	594 823
Sum eiendeler		836 940	594 823

BALANSE

ROSSELANDSTUNET II

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		591 574	498 784
Sum opptjent egenkapital		591 574	498 784
Sum egenkapital	5	591 574	498 784
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 982	246
Annen kortsiktig gjeld		174 384	95 793
Sum kortsiktig gjeld		245 366	96 039
Sum gjeld		245 366	96 039
Sum egenkapital og gjeld		836 940	594 823

Stavanger, 01.03.2026
Styret i Rosselandstunet II

Sverre Bokn
styreleder

Stein Egil Johannessen
styremedlem

Stina Nesse Wiig
styremedlem

Kari Skrettingland
styremedlem

Aina Neraas
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINTEKTER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORDRINGER

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

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Rosselandstunet li er et selskap der virksomheten omfatter Aktiviteter i borettslag og boligsameier. Selskapet er lokalisert i Stavanger kommune.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	8 426	8 460
Styrehonorar	59 760	60 000
Sum	68 186	68 460

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 3 Drift og vedlikehold

	2025	2024
Renhold	43 453	45 494
Reparasjon og vedlikehold	433 801	267 798
Vedlikehold elektro	50 587	30 406
Vedlikehold VVS	9 242	87 014
Vedlikehold heis	43 060	118 168
Vedlikehold utvendig anlegg	89 800	126 151
Vedlikehold garasje	4 201	4 659
Vedlikehold teknisk anlegg	24 999	0
Reparasjon og vedlikehold annet	4 270	-43 085
Løpende drift og serviceavtaler	0	2 250
Alarm	4 746	10 002
Sum driftskostnader	708 158	648 857

Note 4 Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler		
Resultat	92 790	58 060
Endring disponible midler	92 790	58 060
Omløpsmidler	836 940	594 823
Kortsiktig gjeld	245 366	96 039
Sum	591 574	498 784

Note 5 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2024	498 784
Årets resultat	92 790
Pr 31.12.2025	591 574

Nabolagsprofil

Snorres gate 14 - Nabolaget Bryne aust - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rosselandsvegen Linje 50, 53, 56, N94	3 min 0.3 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	13 min 1.1 km
Stavanger Sola	33 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	36 min 30 km

Skoler

Rosseland skule (1-7 kl.) 556 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Bryne skule (1-7 kl.) 418 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 316 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 374 elever, 26 klasser	5 min 2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	14 min 10 km

Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	12 min
------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

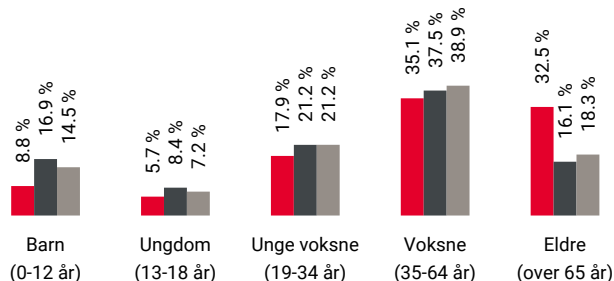
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Eivindsholen Fus barnehage (1-5 år) 89 barn	10 min 0.8 km
Trollongane barnehage (1-5 år) 95 barn	11 min 0.9 km
Maurtå barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Rosseland PostNord	2 min 0.2 km
Spær Bryne	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



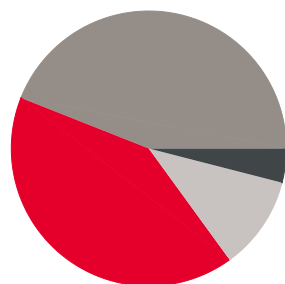
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Nyland barnehage	3 min
Ballspill	0.2 km
Rosseland skule	5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
Club Athletic	6 min
EVO Bryne	10 min

Boligmasse



- 41% enebolig
- 4% rekkehus
- 44% blokk
- 11% annet

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

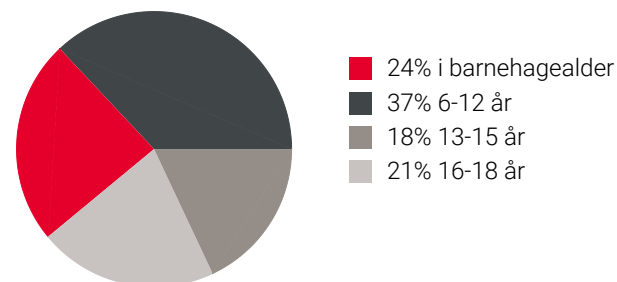
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Blå på Bryne	15 min
Apotek 1 Viben	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

54%

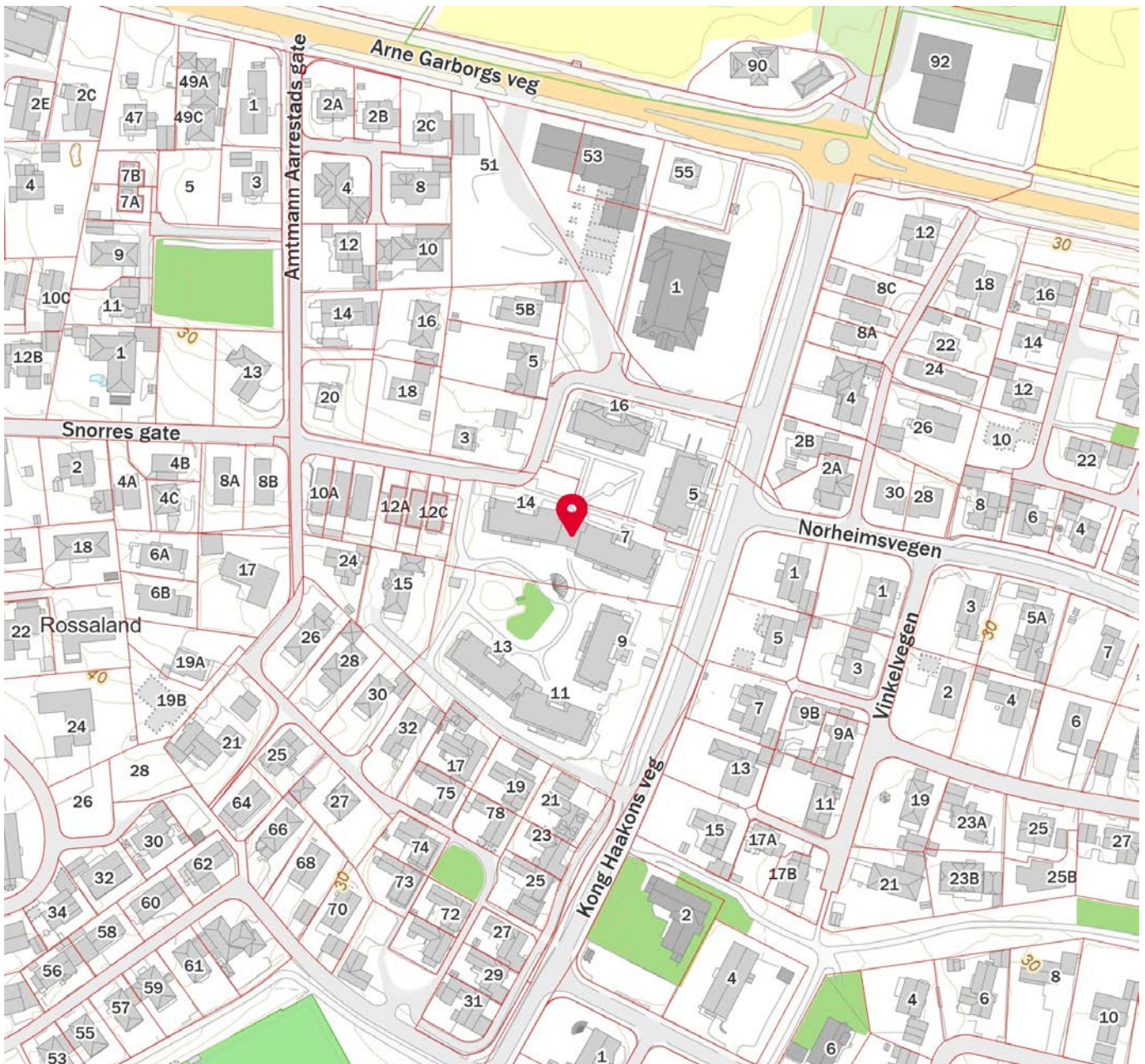
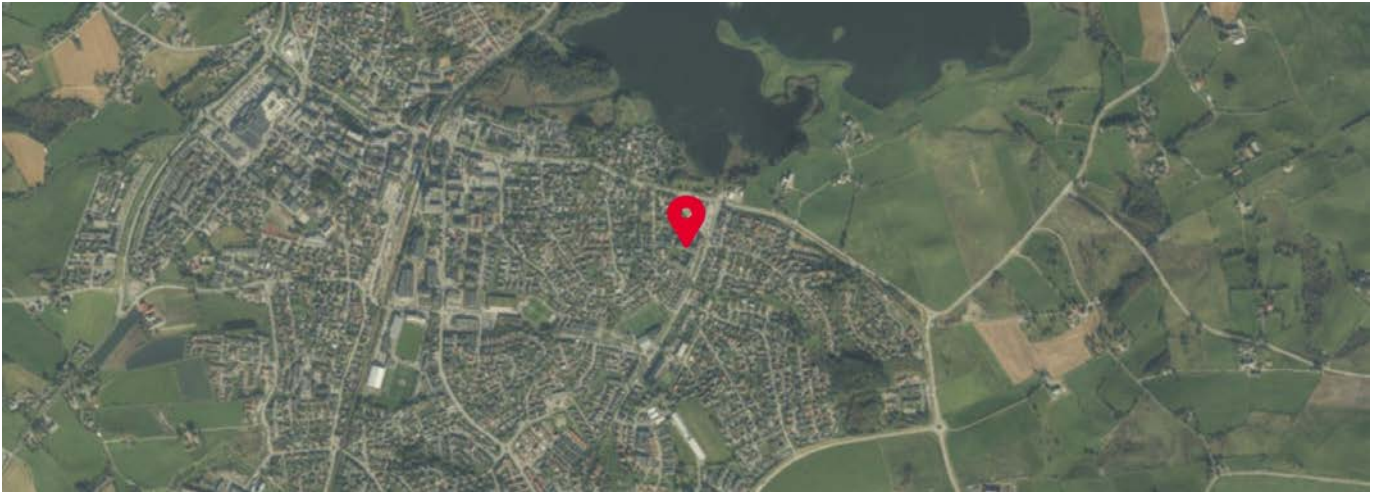
- Bryne aust
- Bryne
- Norge

Sivilstand

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



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



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

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Snorres gate 14, H0302
4344 BRYNE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage**Oppdragsnummer:****Telefon:** 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre