



aktiv.

Vardheivegen 9, 4340 BRYNE

**Nydelig leilighet i 6. etasje i  
sentrum med nydelig utsikt og  
fantastiske solforhold!**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Oscar Omland

**Mobil** 981 02 088

**E-post** oscar.omland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 96 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 886 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 912,-  
**Selger:** Ola Haarr

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 75/80 kvm  
**Tomtstr.:** 5315.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 53  
**Snr.** 72  
**Oppdragsnr.:** 1403250264

# Praktisk og lettstelt leilighet med Bryne sentrum rett utenfor døren.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Oscar Omland har gleden av å kunne presentere Vardheivegen 9 for salg.  
En delikat leilighet i 6. etasje med god planløsning og et moderne inntrykk.

Kort fortalt:

- 1 soverom
- Stor og solrik balkong
- Parkering i lukket anlegg
- Heis
- 6. etasje
- Balansert ventilasjon
- Populær og sentral beliggenhet
- Primært parkett på gulv

Innhold:

6.etg: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 38  |
| Tilstandsrapport .....  | 43  |
| Energiattest .....      | 62  |
| Nabolagsprofil .....    | 140 |
| Budskjema .....         | 150 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

6. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken/stue, soverom, bad/vaskerom og bod.

### TBA fordelt på etasje

6. etasje

18 m<sup>2</sup> Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre areal avvik kan forekomme.

Balkong - 18 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod i parkeringskjeller.- 5 m<sup>2</sup>. - BRA-e (eksternt bruksareal)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5315.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier.



**Beliggenhet**

Denne praktiske og lettstelte leiligheten er perfekt for deg som vil bo med umiddelbar nærhet til Bryne sentrum, og ønsker å ha alt av tilbud i gåavstand utenfor døren.

Fra leiligheten er du ca. 1 minutters gange unna Storgata med ulike butikker, kafé/ restauranter og servicetilbud. Det er også kort avstand til cafeer, kino, treningssenter, kjøpesenter og matvarebutikker for å nevne noe.

Det er flotte turområder på Bryne, Sandtangen er et populært område og brukes flittig til tur og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste. Sandtangen har også frisbeegolf som er en kjekk aktivitet for alle aldrer. Tjødna ligger også svært nært. Ønsker man en lengre tur ligger ikke Frøylandsvannet langt ifra. Ellers har vi gode sport og fritidsaktiviteter som fotball, håndball, svømming og friidrett hos ulike idrettslag, samt treningssentrene Sats, Robust og Evo.

Et veldig bra tilbud på offentlig kommunikasjon like i nærheten, med mulighet for både tog og buss. Slik kan du enkelt komme deg til både nord og sør. Bryne togstasjon og bussterminalen ligger ca. 1 minutters gange fra eiendommen.

Det er også kort avstand til gode barnehage og skoletilbud.

For flere detaljer se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

**Bygningssakkyndig**

Kåre Vatland

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong

Yttervegger i tre/betong som utvendig er kledd med trepaneler og sementplater.

Betongdekke/hulldække mellom etasjer.

Flatt tak som er antatt tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal god stand iht. alder, kun mindre anmerkinger/brukslitasje registrert.

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 12.06.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

### **Innhold**

Velkommen til Vardheivegen 9.

En lettstelt leilighet med praktisk beliggenhet i Bryne sentrum. Med stor vest-vendt balkong som byr på nydelig utsikt og fantastiske solforhold.

Innvendige gulv er i hovedsak parkett og flis på våtrom.

Stuen/kjøkkenet er L-formet og har naturlig plass til både spisebord og sofagruppe. Store vindu slipper inn masse naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til balkong. En solrik balkong med delvis tak over, perfekt for å regulere etter behov. Balkongen er stor og har plass til flere sittegrupper og grill!

Et fint kjøkken fra Epoc fra byggeår byr på masse skap- og skuffeplass, stor kjøkkenbenk og integrerte hvitevarer. Med et så praktisk kjøkken kan man enkelt invitere mange gjester til middag!

Helfliset bad med varmekabler i gulv, dobbel vask i servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Fra badet er det direkte tilgang til et helfliset vaskerom med varmtvannsbereder og opplegg til vask og tørk.

Soverommet er nylig malt, av god størrelse og har integrert garderobeskap med skyvedørsløsning.

Leiligheten har en praktisk bod for oppbevaring.

Egen parkering og utvendig sportsbod i felles lukket garasjeanlegg.

### **Standard**

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

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

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering

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

Merknader:

Stedvis noe bruksslitasje og spenninger og i toppdekke. Svelling/skadet parkett ved skyvedør terrasse

skyldte stidligere lekkasje. (Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.)

Enkelte gulvlistor gliper fra toppdekke, dette skyldes krymp/svinn i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på lokal planhet.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Varmtvannsbereder Oppsummering

Bereder fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling iht. krav.

Ventilasjon Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal

opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Merknad:

Eier opplyser at en motorer er defekt.

Tilfredstillende avtrekk på våtrom og kjøkken, ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

Anbefalte tiltak

Service/utbedring av ventilasjons aggregat.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av overflater

Merknader:

Baderoms del

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Lokalt fall til sluk er ikke tilfredstillende, noe vannansamling ved spyling. Registrert soppdannelser i fuger i overgang gulv/vegg.

Baderoms del/vaskeroms del

Det er ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler. Krav til oppbrett av membran er 15 mm. Ved

manglende oppbrett av membran vil ikke våtroms funksjon være ivaretatt. Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel. Rengjøre sillikonfuger. Ift. alder, og påviste forhold anbefales dusjkabinett montert. Oppsummering av sanitærutstyr Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Merknader: Begynnende avskalling i nedre del av speilskap.

Løs dusjstang. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Feste dusjstang.

Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i vegg underliggende vannuttak i dusjnisen. Dette er trolig fukt mellom flis og

membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom/gang.

### **Innbo og løsøre**

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

Lamper i stue/kjøkken, garderobeskap i entré og fastmontert hylle i stue medfølger ikke i handelen.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Vaskemaskin i vaskerom medfølger. Tørketrommel medfølger ikke i handelen.

### **TV/Internett/Bredbånd**

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

### **Parkering**

Fast plass på fellesarealer med seksjonert bruksrett.

Mulighet for el-billading i sameiet.



**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

89277849

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

Hovedsakelig elektrisk.. Varme i gulv på bad.

**Info strømforbruk**

Hovedsakelig elektrisk.

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

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 790 000

**Kommunale avgifter**

Kr 14 320

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter for 01.01.2025 - 01.07.2025 var kr. 6170,-

Kommunale avgifter for 01.01.2024 - 31.12.2024 var kr. 14 320,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

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

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 819 760

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 279 041

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuell oppgradering av kanalpakker og linjehastighet).

### **Tilbud lånefinansiering**

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

Boenheten

**Eierbrøk**

76/7042

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer: forsikring, vaktmestertjenester, altibox lyse, regnskap, heis og avsetning til fremtidig vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 912

**Andel fellesformue**

Kr 17 345

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Serigstadparken

**Organisasjonsnummer**

999118860

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret skal informeres.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

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

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det er dugnadsplikt i sameiet, og det arrangeres inntil to hoveddugnader hvert år. Hver leilighet må møte med 1 person til dugnad.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Dataplan

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 53, seksjonsnummer 72 i Time kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for bustadblokk med 53 leiligheter, blokk A1 datert 27.05.2013.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i følge reguleringsplan med Plan nr: 0261.03, dato 17.04.2007, sist revidert: 05.04.2011.

Man må også forholde seg til sentrumsplanen for Bryne sentrum. Eiendommen ligger i felt B22 i kommunedelplan for Bryne sentrum.

Kommuneplan: Time kommune- Trygg og framtidretta 2018-2030.

### **Adgang til utleie**

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

Utleie er tillatt iht. vedtekter/husordensregler og tilsendt skriftlig informasjon om utleie av seksjon til styret. Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier. Leietager skal signere på at ordensregler og regler for gjesteparkeringsplasser er lest og forstått.

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. I vedtektene til sameiet fremgår det at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 790 000 (Prisantydning)

---



#### Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

96 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 897 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 899 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 96 100

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Oscar Omland  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[oscar.omland@aktiv.no](mailto:oscar.omland@aktiv.no)  
Tlf: 981 02 088

### **Ansvarlig megler**

Andreas Rage  
Eiendomsmegler MNEF  
[andreas.rage@aktiv.no](mailto:andreas.rage@aktiv.no)  
Tlf: 934 94 115

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

### **Salgsoppgavedato**

17.06.2025

# Velkommen til Vardheivegen 9!

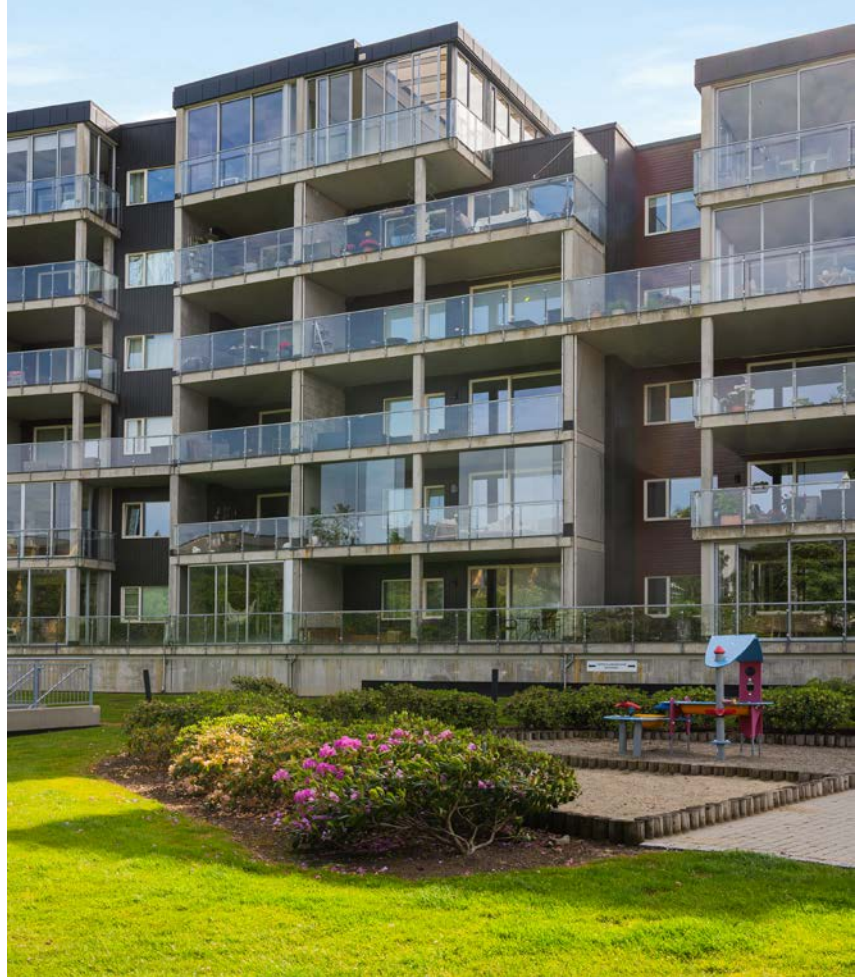
Presenteres av Oscar Omland.

Nydelig leilighet i 6. etasje



En lettstelt leilighet med  
praktisk beliggenhet i  
Bryne sentrum.

Med stor vest-vendt balkong  
som byr på nydelig utsikt og  
fantastiske solforhold.









Stor balkong med naturlig  
plass til flere sittegrupper.













## Velkommen inn!

6.etg: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod.

Åpen stue- kjøkkenløsning.  
Stuen har store vindu som slipper inn masse naturlig lys.













Stuen har direkte utgang  
balkong.







Et fint kjøkken fra Epoc



Masse skap- og skuffeplass, stor kjøkkenbenk og integrerte hvitevarer.











Soverommet - god størrelse og har integrert garderobeskap med skyvedørløsning.









Helfliset bad med varmekabler  
i gulv, dobbel vask i servant,  
vegghengt toalett og  
dusjhjørne.

Fra badet er det direkte tilgang  
til et helfliset vaskerom med  
varmtvannsbereder og  
opplegg til vask og tørk.





Plantegningen er ikke målbart, noe avvik kan forekomme.

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





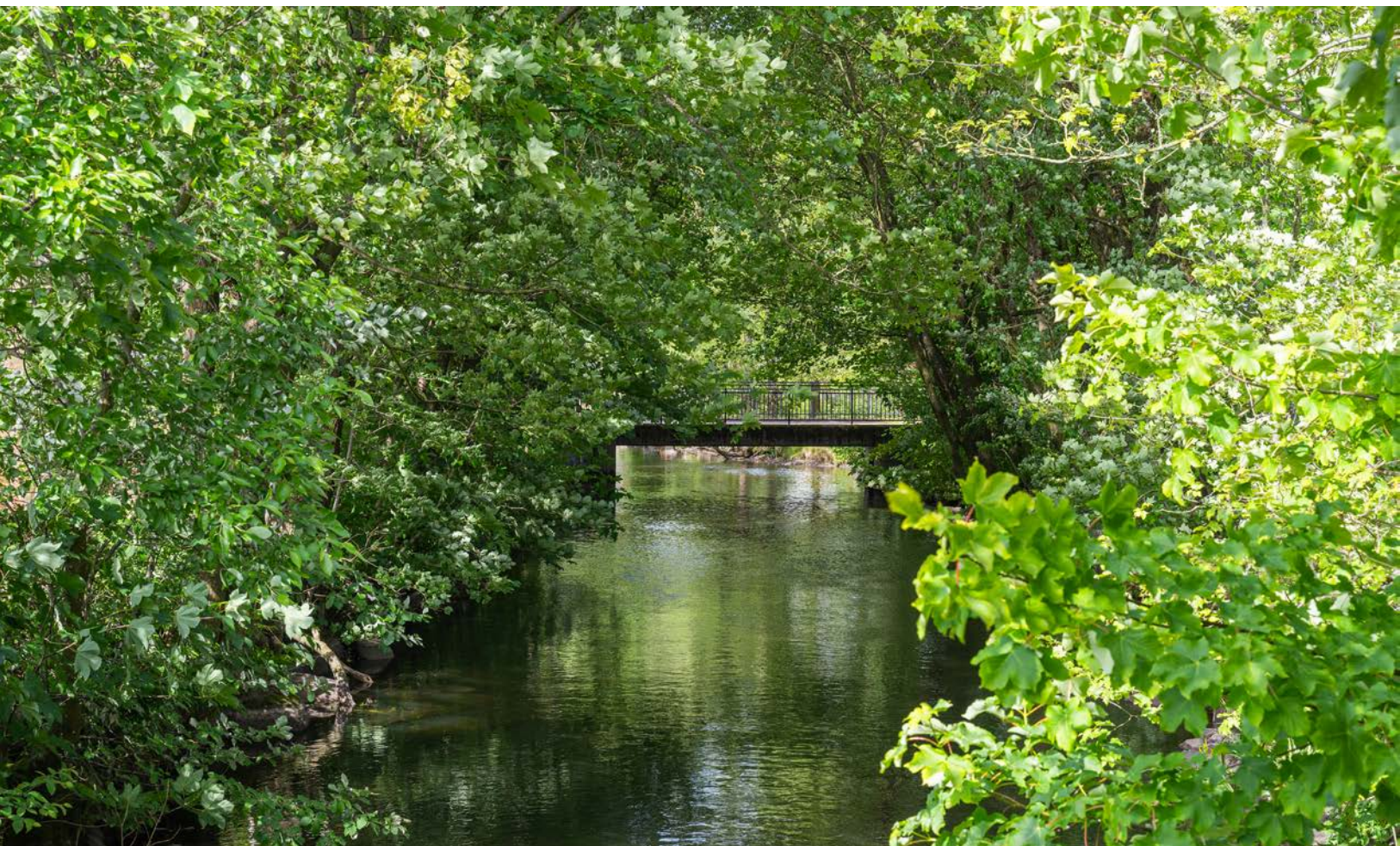
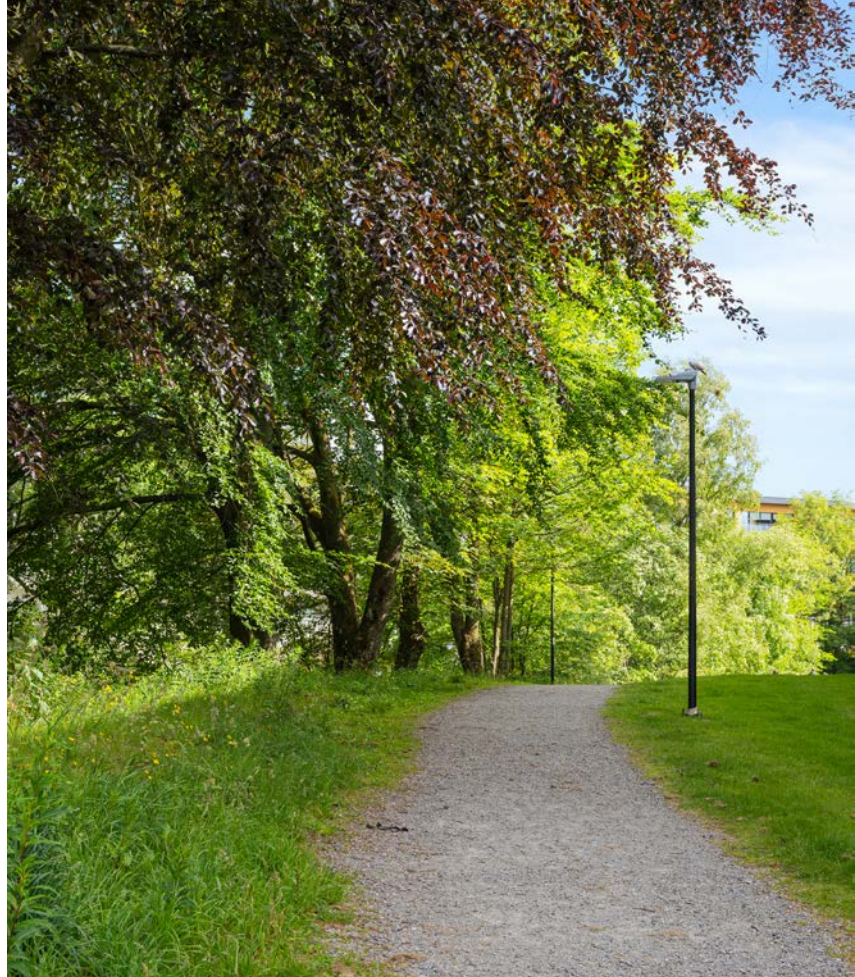
Parkering i felles lukket garasjeanlegg.



Utsikt.



Nydelig nærområder!





# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                |  |
|----------------|--|
| Meglerfirma    |  |
| Aktiv EM Jæren |  |
| Oppdragsnr.    |  |
| 1403250264     |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Ola Haarr     |

|                |  |
|----------------|--|
| Gateadresse    |  |
| Vardheivegen 9 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| BRYNE    | 4340   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250264

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



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

Document reference: 1403250264

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

Document reference: 1403250264

## Tilleggs kommentar

Ting gjort i leilighet Lekkasje ved terrassedør fikset av fagmenn: 28.11.2020 Skyvedør byttet av fagmenn: 2023 Soverom malt/oppgradert: 28.07.2023 Byttet pakning/drenering i vask: 19.10.2023 Skap bygd/skyvedør alfa: 10.12.2023 Vaskemaskin ny i: oktober 2023 Tiltak mot takdrypping over parkering i parkeringshus: 2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250264



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ola Haarr      | 82d3391c495a3bd9d767c<br>53a846da2524022d63a | 10.06.2025<br>09:16:28 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1403250264

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

# Vardheivegen 9 4340 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2012

BRA: 80 m<sup>2</sup>

BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32722>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

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

##### Merknader:

-Stedvis noe bruksslitasje og spenninger og i toppdekke. Svelling/skadet parkett ved skyvedør terrasse skyldes tidligere lekkasje. (Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.)

-Enkelte gulvlister gliper fra toppdekke, dette skyldes krymp/svinn i betongen.

##### Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på lokal planhet.

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

##### Anbefalte tiltak

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

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

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Bereder fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

##### Utstyr sanitær installasjoner

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

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

##### Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling iht. krav.

#### Ventilasjon

##### Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

##### Merknad:

-Eier opplyser at en motorer er defekt.

Tilfredstillende avtrekk på våtrom og kjøkken, ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

##### Anbefalte tiltak

Service/utbedring av ventilasjons aggregat.

### Oppsummering av overflater

Merknader:

Baderoms del

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Lokalt fall til sluk er ikke tilfredstillende, noe vannansamling ved spyling. Registrert soppdannelser i fuger i overgang gulv/vegg.

Baderoms del/vaskeroms del

-Det er ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler. Krav til oppbrett av membran er 15 mm. Ved manglende oppbrett av membran vil ikke våtroms funksjon være ivaretatt.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

Rengjøre sillikonfuger.

If. alder, og påviste forhold anbefales dusjkabinett montert.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Begynnende avskalling i nedre del av speilskap.

-Løs dusjstang.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Feste dusjstang.

### Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i vegg underliggende vannuttak i dusjnischen. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom/gang.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**12.6.2025**

Rapportdato  
**12.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Ola Haarr**

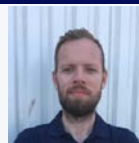
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



#### Om bygningssakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

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

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

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Vardheivegen 9, 4340 Bryne**

|             |             |                      |          |               |           |          |  |
|-------------|-------------|----------------------|----------|---------------|-----------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>1121</b> | Gårdsnr:             | <b>1</b> | Bruksnr:      | <b>53</b> | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: | <b>72</b>   | Andelsnr:            |          | Leilighetsnr: |           |          |  |
| Byggeår:    | <b>2012</b> | - lht. eiendomsverdi |          |               |           |          |  |

Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong  
Yttervegger i tre/betong som utvendig er kledd med trepaneler og sementplater.  
Betongdekke/hulldেকে mellom etasjer.  
Flatt tak som er antatt teknet med papp.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal god stand iht. alder, kun mindre anmerkninger/brukslitasje registrert.

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

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje                   | 80        | 75                         | 5                           | 0                          | 18                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>80</b> | <b>75</b>                  | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>18</b>                       |

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

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                               | Beskrivelse S-Rom                 |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 3. etasje                   | 75        | 72        | 3        | Entre/gang, soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal) | Bod. - BRA-i (internt bruksareal) |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>75</b> | <b>72</b> | <b>3</b> |                                                                                 |                                   |

#### Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre areal avvik kan forekomme.

Balkong - 18 m2 - TBA

Utvendig bod i parkeringskjeller.- 5 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



| Type                                                                                                                            | Balkong     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Nei         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei         |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                              | <b>TG-1</b> |
| Balkong i betong, ingen spesielle merknader registrert.                                                                         |             |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Vindu og skyvedør med 3-lags glass.                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                     | Ja  |
| Eier opplyser at skyvedør ble skiftet i 2023 som følge av lekkasje/utett bygning. Utbedret i regi av sameiet/forsikringsselskapet.<br>Skadeårsak utbedret i 2020, og alt arbeidet skal har blitt utført i regi av sameiet/forsikringsselskapet. For nærmere informasjon konferer med eier. |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                               | Nei |
| Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                               | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                          | Ja  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                               | Nei |

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknader:

-Ytterdør entre henger og tar i karm, behov for mindre justering.

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

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

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

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

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

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

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

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

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

Merknader:

-Stedvis noe bruksslitasje og spenninger og i toppdekke. Svelling/skadet parkett ved skyvedør terrasse skyldes tidligere lekkasje. (Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.)

-Enkelte gulvlistler gliper fra toppdekke, dette skyldes krymp/svinn i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på lokal planhet.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

## 6.4 Kjøkken



#### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

| Oppsummering av overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TG-1 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.</p> <p>Innredning fremstår med normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Påregnelig med justering av enkelte fronter.</li> <li>-Oppvaskmaskin montert i 2023.</li> <li>-Pakning i vaskekum skiftet i 2023.</li> </ul> <p>Generell info:</p> <p>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.</p> <p>Anbefaler montering av komfyrvakt og vannsensor.</p> |      |

#### Avtrekk

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

## 6.5 Lovlighet

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

## 6.6 Avløpsrør

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



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja  |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| <p>Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknad:</p> <p>-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>-Lufting av kloakk er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.</p> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> |     |

TG-1

## 6.7 Vannledninger



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

## Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert.

Merknader:

-Anbefaler merking av stoppekran.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Resterende er borettslaget sitt ansvar.

## 6.8 Elektrisk



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



## Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

-Dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring), fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

## 6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv



Årstall

2012

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei





| Oppsummering av varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                      | TG-2 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Bereder fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner</p> <p>Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.</p> <p>Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                 |      |
| Montere fast tilkobling iht. krav.                                                                                                                                                                                                                                     |      |

## 6.10 Ventilasjon



|                                                   |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Type ventilering                                  | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei                   |
| Når var siste service på anlegget?                | Ukjent.               |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?          | Nei                   |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?         | Nei                   |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?     | Nei                   |

| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                             | TG-2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).</p> <p>Merknad:</p> <p>-Eier opplyser at en motorer er defekt.</p> <p>Tilfredstillende avtrekk på våtrom og kjøkken, ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| Service/utbedring av ventilasjons aggregat.                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |

## 6.11 Våtrom: Bad/vaskerom



### Overflate

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Bad/vaskerom fra byggeåret.</p> <p>Flis på gulv og vegg.</p> <p>Utstyr baderoms del: Dusjnise, servant i innredning og dusjnisen.</p> <p>Ca 30 mm fall fra topp sluk til topp terskel i baderomsdel.</p> <p>Utstyr: Vaskeroms del: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.</p> <p>Ca 30 mm fall fra topp sluk til topp terskel i vaskeromsdel.</p> |



|                                                                                |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Ukjent |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Ja     |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Ja     |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei    |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei    |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Nei    |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja     |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Nei    |

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

##### Merknader:

##### Baderoms del

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Lokalt fall til sluk er ikke tilfredstillende, noe vannansamling ved spyling. Registrert soppdannelser i fuger i overgang gulv/vegg.

##### Baderoms del/vaskeroms del

-Det er ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler. Krav til oppbrett av membran er 15 mm. Ved manglende oppbrett av membran vil ikke våtroms funksjon være ivaretatt.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

#### Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

Rengjøre sillikofuger.

If. alder, og påviste forhold anbefales dusjkabinett montert.

#### Membran, tettesjikt og sluk

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



#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.  
Membran synlig ført under klemring.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Utstyr baderoms del: Dusjnise, servant i innredning og dusjnisen.

Utstyr: Vaskeroms del: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Begynnende avskalling i nedre del av speilskap.

-Løs dusjstang.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Feste dusjstang.

#### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-2

Variable fuktverdier i vegg underliggende vannuttak i dusjnisen. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss.  
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom/gang.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 6.12 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

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

Merknader:

Skyvedør mellom entre/stue tar i terskel og kan med fordel justeres.

## 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



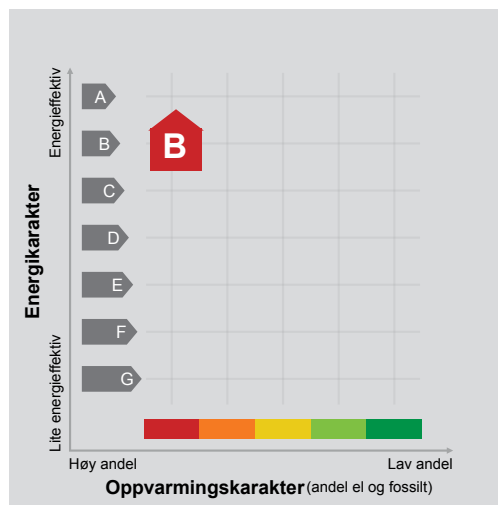
Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Vardheivegen 9           |
| Postnummer        | 4340                     |
| Sted              | BRYNE                    |
| Kommunenavn       | Time                     |
| Gårdsnummer       | 1                        |
| Bruksnummer       | 53                       |
| Seksjonsnummer    | 72                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300232081                |
| Bruksenhetsnummer | H0602                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-134638 |
| Dato              | 12.06.2025               |



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

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

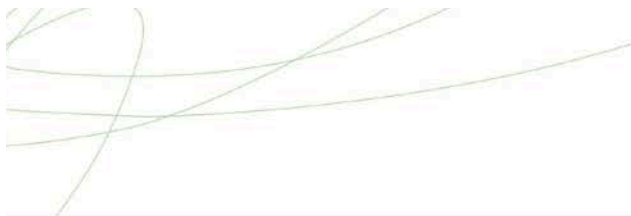
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2012         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 75           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

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

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







## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: 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 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: 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 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

**Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg****Tiltak 12: 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.

**Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak utendørs****Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

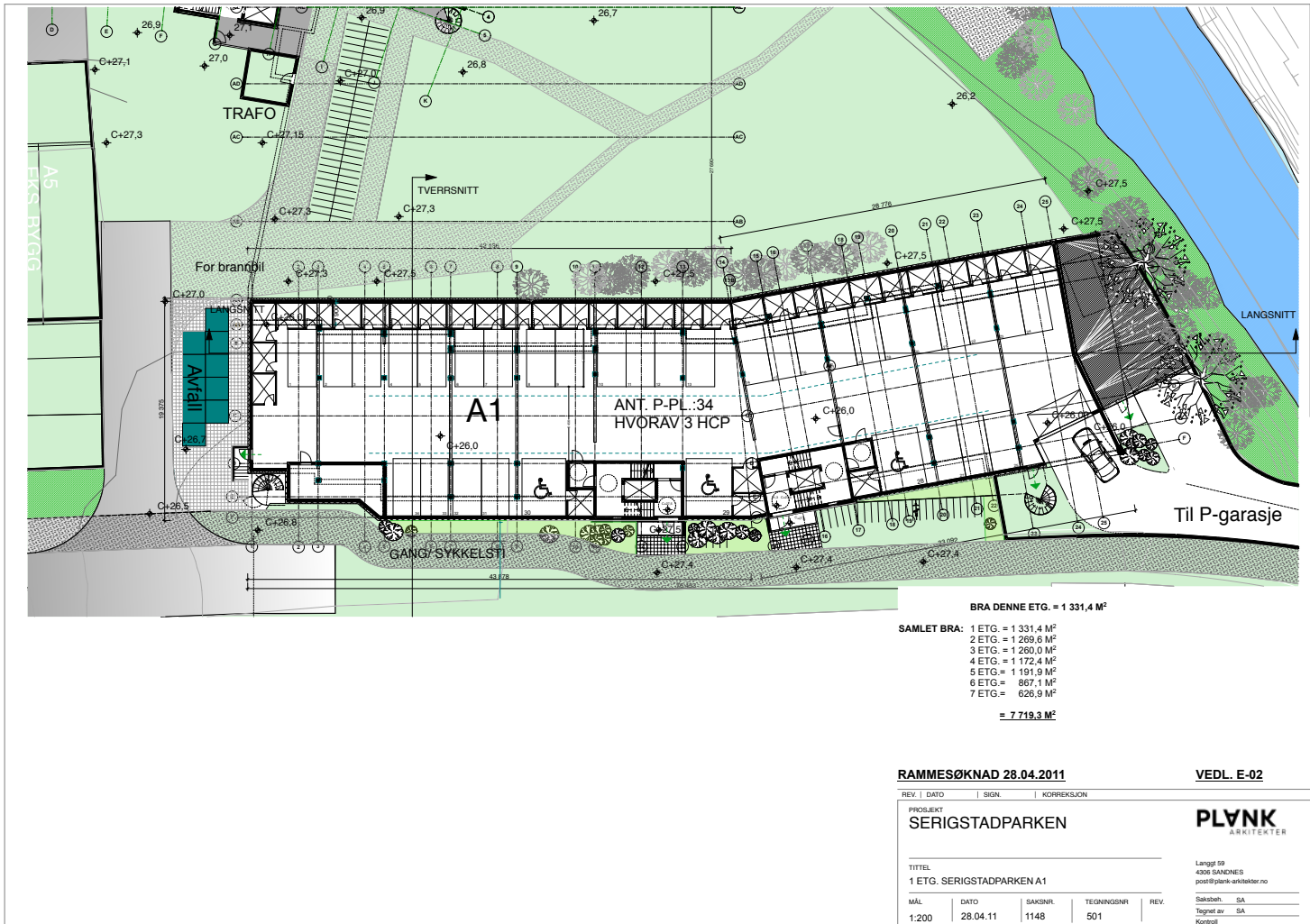
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

**Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

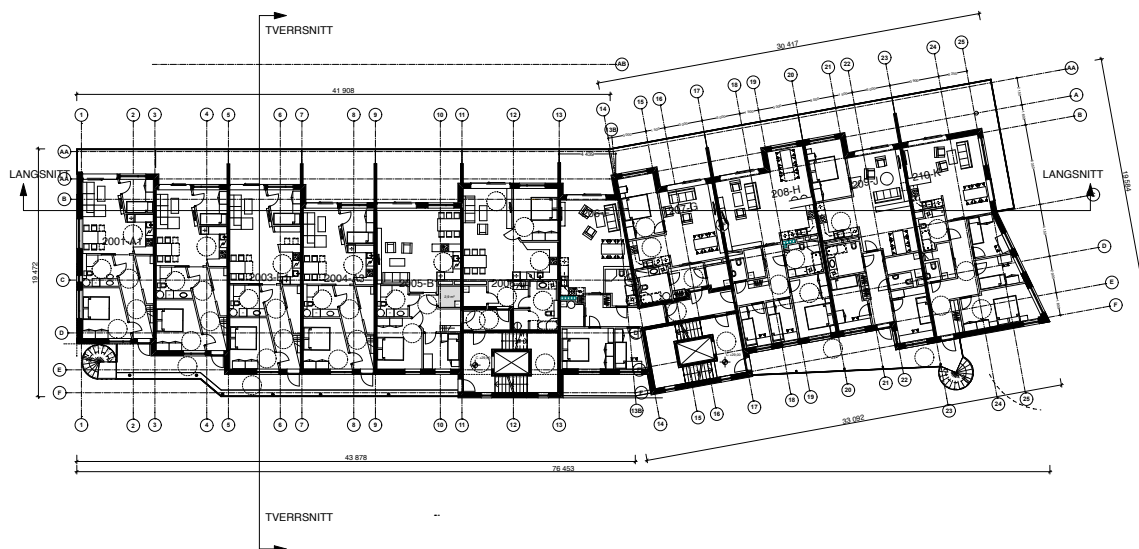
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun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

**Tiltak 17: 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.







(BRA DENNE ETG. = 1 269,6 M<sup>2</sup>)

**RAMMESØKNAD 28.04.2011**

**VEDL. E-03**

REV. | DATO | SIGN. | KORREKSJON

PROSJEKT  
**SERIGSTADPARKEN**

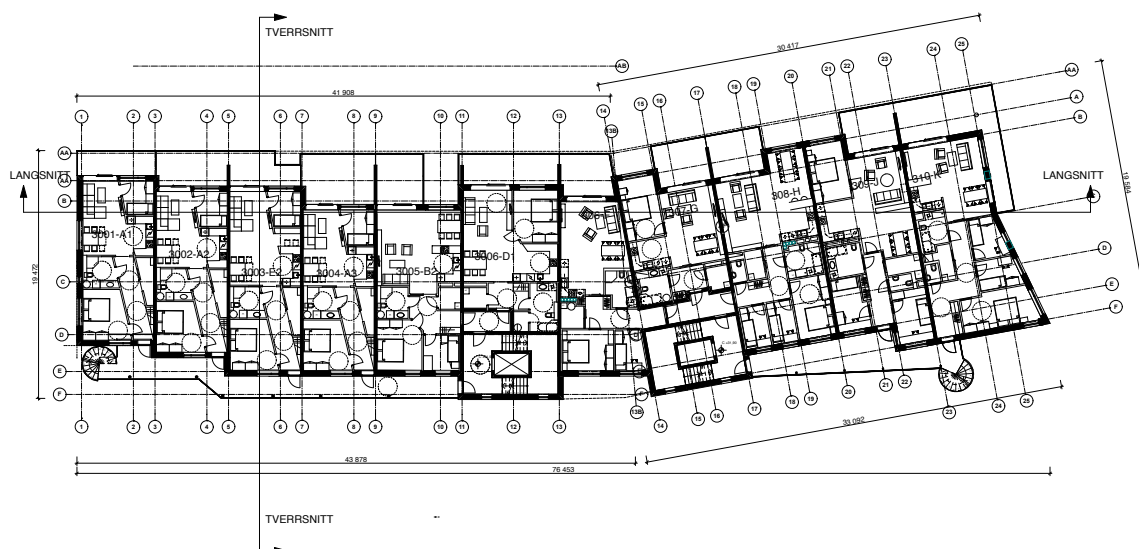
**PLANK**  
ARKITEKTER

TITTEL  
**2 ETG. SERIGSTADPARKEN A1**

Langgt 59  
4301 SANDNES  
post@plank-arkitektur.no

| MÅL   | DATO     | SAKSNR. | TEGNINGSNR. | REV. |
|-------|----------|---------|-------------|------|
| 1:200 | 28.04.11 | 1148    | 502         |      |

|           |    |
|-----------|----|
| Saksbeh.  | SA |
| Tegnet av | SA |
| Kontroll  |    |



(BRA DENNE ETG. = 1 260,0 M²)

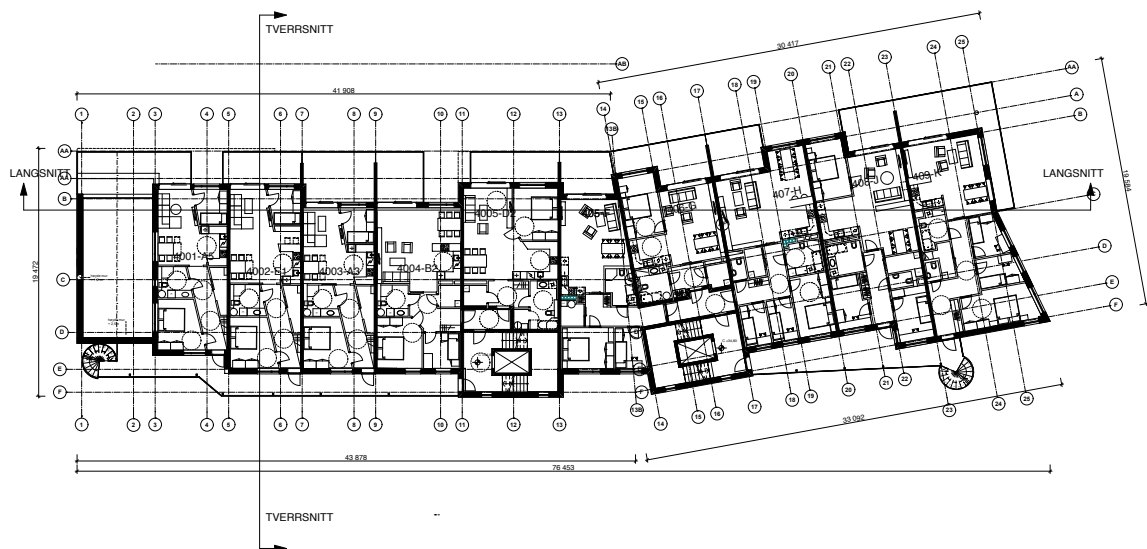
**RAMMESØKNAD 28.04.2011**

**VEDL. E-04**

| REV.                      | DATE     | SIGN.   | KORREKSJON  |
|---------------------------|----------|---------|-------------|
| PROSJEKT                  |          |         |             |
| SERIGSTADPARKEN           |          |         |             |
| TITTEL                    |          |         |             |
| 3 ETG. SERIGSTADPARKEN A1 |          |         |             |
| MÅL                       | DATE     | SAKSNR. | TEGNINGSNR. |
| 1:200                     | 28.04.11 | 1148    | 503         |
| REV.                      |          |         |             |
| Saksbeh. SA               |          |         |             |
| Tegnet av SA              |          |         |             |
| Kontroll                  |          |         |             |

**PLANK**  
ARKITEKTER

Langgt 59  
4301 SANDNES  
post@plank-arkitektur.no



(BRA DENNE ETG. = 1 172,4 M²)

**RAMMESØKNAD 28.04.2011**

**VEDL. E-05**

REV. | DATO | SIGN. | KORREKSJON

PROSJEKT  
**SERIGSTADPARKEN**

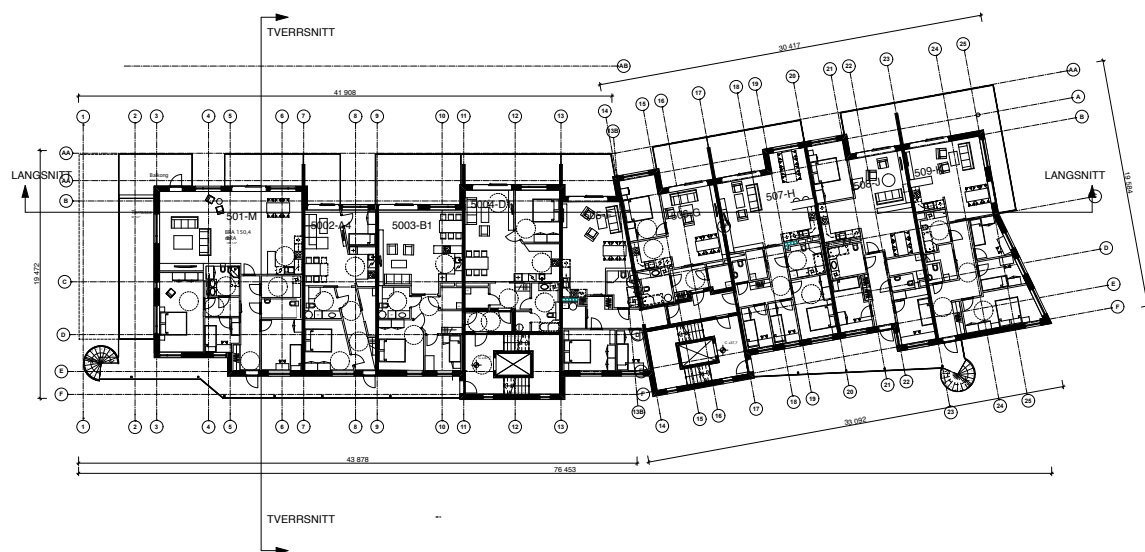
**PLANK**  
ARKITEKTER

TITTEL  
**4 ETG. SERIGSTADPARKEN A1**

Langgt 59  
4308 SANDNES  
post@plank-arkitekter.no

| MÅL   | DATO     | SAKSNR. | TEGNINGSNR. | REV. |
|-------|----------|---------|-------------|------|
| 1:200 | 28.04.11 | 1148    | 504         |      |

|           |    |
|-----------|----|
| Saksbeh.  | SA |
| Tegnet av | SA |
| Kontroll  |    |



(BRA DENNE ETG. = 1 191,9 M²)

**RAMMESØKNAD 28.04.2011**

**VEDL. E-06**

REV. | DATO | SIGN. | KORREKSJON

PROSJEKT  
**SERIGSTADPARKEN**

**PLANK**  
ARKITEKTER

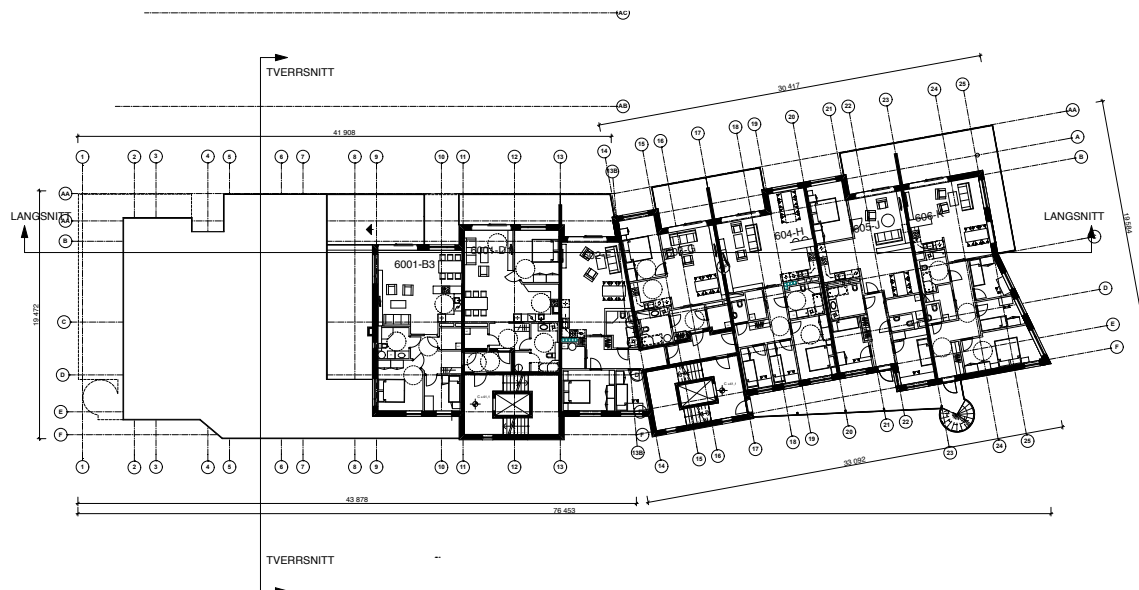
TITTEL  
**5 ETG. SERIGSTADPARKEN A1**

Langgt 59  
4308 SANDNES  
post@plank-arkitektur.no

| MÅL   | DATO     | SAKSNR. | TEGNINGSNR. | REV. |
|-------|----------|---------|-------------|------|
| 1:200 | 28.04.11 | 1148    | 505         |      |

|           |    |
|-----------|----|
| Saksbeh.  | SA |
| Tegnet av | SA |
| Kontroll  |    |





(BRA DENNE ETG. = 867,1 M<sup>2</sup>)

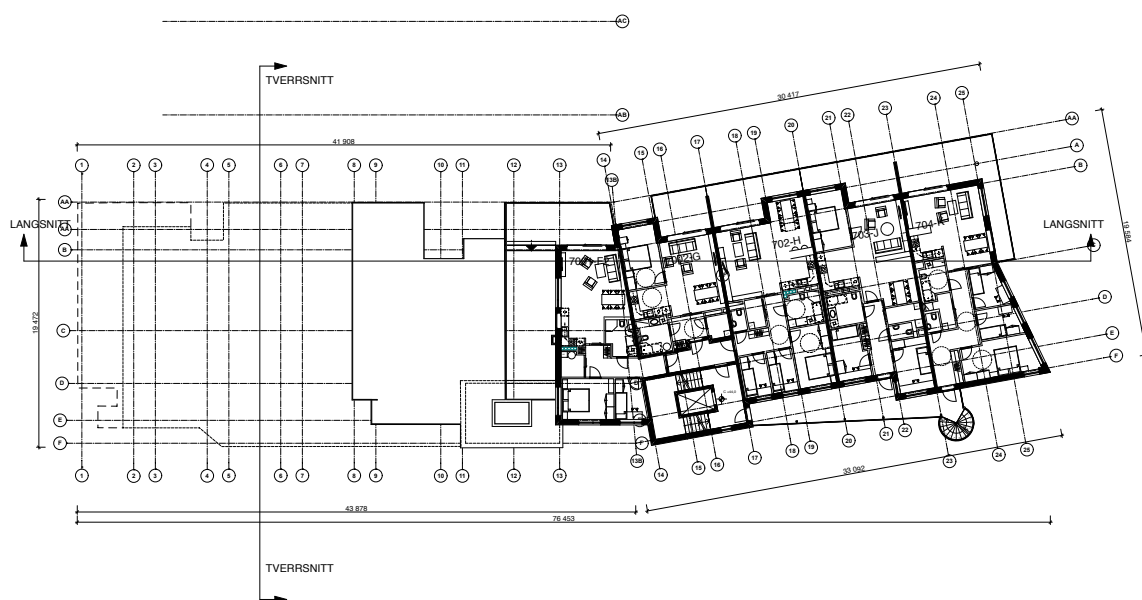
**RAMMESØKNAD 28.04.2011**

**VEDL. E-07**

| REV.                      | DATE     | SIGN.   | KORREKSJON  |
|---------------------------|----------|---------|-------------|
| PROSJEKT                  |          |         |             |
| SERIGSTADPARKEN           |          |         |             |
| TITTEL                    |          |         |             |
| 6 ETG. SERIGSTADPARKEN A1 |          |         |             |
| MÅL                       | DATE     | SAKSNR. | TEGNINGENR. |
| 1:200                     | 28.04.11 | 1148    | 506         |
| REV.                      |          |         |             |
| Saksbehandler: SA         |          |         |             |
| Tegnet av: SA             |          |         |             |
| Kontroll:                 |          |         |             |

**PLANK**  
ARKITEKTER

Langgt 59  
4301 SANDNES  
post@plank-arkitektur.no



(BRA DENNE ETG. = 560,9 M<sup>2</sup>)

**RAMMESØKNAD 28.04.2011**

**VEDL. E-08**

REV. | DATO | SIGN. | KORREKSJON

PROSJEKT  
**SERIGSTADPARKEN**

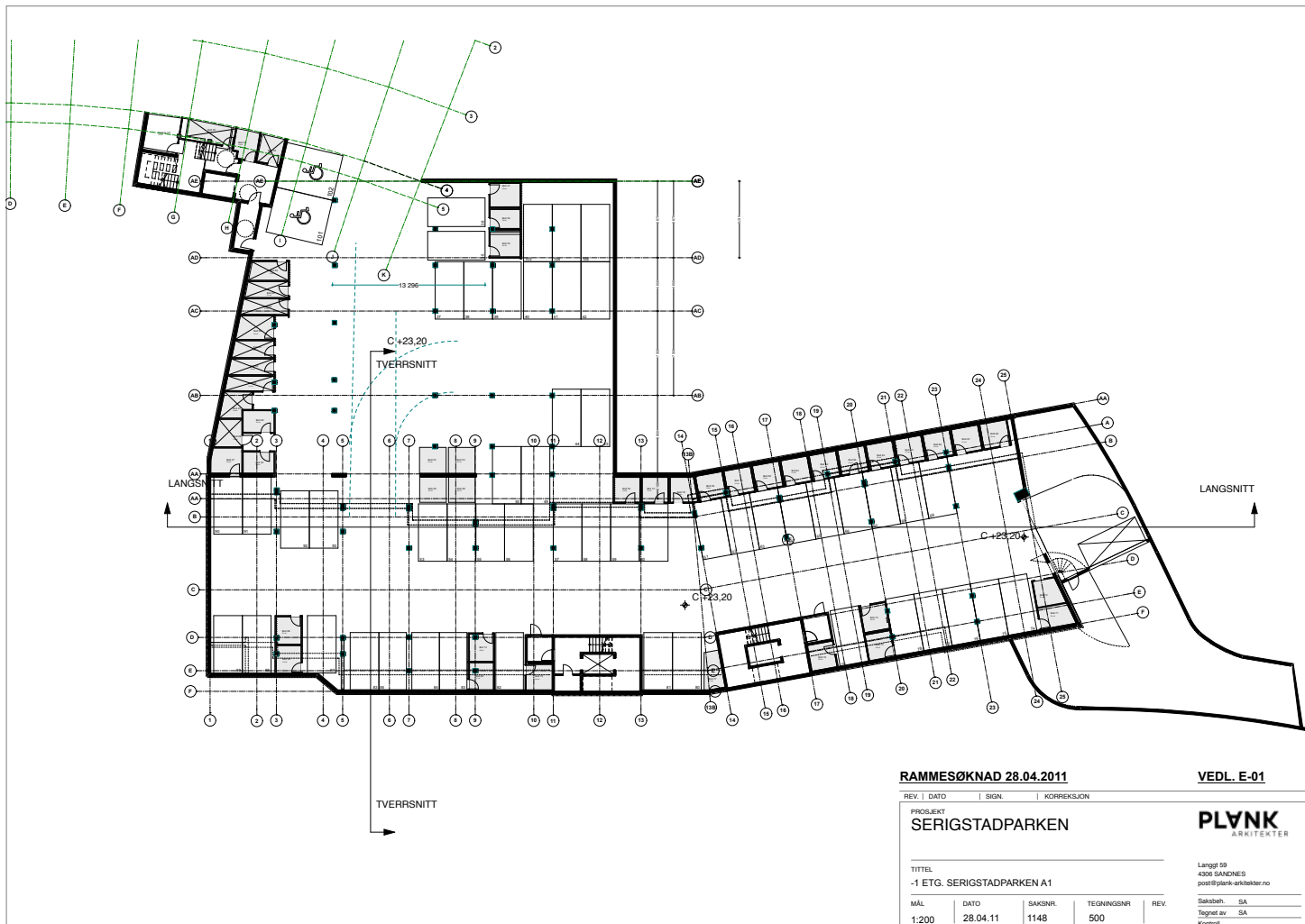
**PLANK**  
ARKITEKTER

TITTEL  
**7 ETG. SERIGSTADPARKEN A1**

Langgt 59  
4301 SANDNES  
post@plank-arkitekter.no

MÅL | DATO | SAKSNR. | TEGNINGENR. | REV.  
1:200 | 28.04.11 | 1148 | 507 |

Saksbeh. SA  
Tegnet av SA  
Kontroll



RAMMESØKNAD 28.04.2011

VEDL. E-01

REV. | DATO | SIGN. | KORREKSJON

PROSJEKT  
SERIGSTADPARKEN

**PLANK**  
ARKITEKTER

TITTEL  
-1 ETG. SERIGSTADPARKEN A1

Langgt 59  
4300 SANDNES  
post@plank-arkitekter.no

| MÅL   | DATO     | SAKSNR. | TEGNINGSNR. | REV. |
|-------|----------|---------|-------------|------|
| 1:200 | 28.04.11 | 1148    | 500         |      |

Saksbeh: SA  
Tegnet av: SA  
Kontroll:



Dato: 27.05.2013  
Arkiv: GBNR-1/53, K2-L42  
Vår ref (saksnr.): 11/1277-30  
Journalpostid.: 13/12650  
Dykkar ref.:

Plank Arkitekter  
Langgaten 5

4306 SANDNES

**Gnr. 1 bnr. 53, Vardheivegen 7 og 9. Serigstadparken A/S: Ferdigattest for bustadblokk med 53 leilegheiter, blokk A1**

Vi viser til oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 8.5.2013 og til godkjent søknad om byggjeløyve i sak 355/11 av 8.7.2011.

**Det vert gitt ferdigattest for bustadblokk med 53 leilegheiter og parkeringsetasje i blokk A1 i Serigstadkvartalet, på gnr. 1 bnr. 53, Vardheivegen 7 og 9, Bryne, jf. § 21-10 ledd 1 i plan- og bygningslova.**

Plank arkitekter AS har som ansvarleg søkjar sendt inn sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

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

For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum  
plan- og forvaltningssjef

Nedžad Suljanovic  
saksbehandlar

**Kopi til:**

Serigstadparken AS v/Jan Grytten  
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur*



## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601238279  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn                               | Adresse                          |
|-----------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 974773392       | TIME KOMMUNE TENESTEOMRADE SAMFUNN | ARNE GARBORGS VEG 30, 4340 BRYNE |

### Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn                     | Bruksenhet | Adresse                    |
|-------------------|--------------------------|------------|----------------------------|
| 989145541         | BRYNDIAMANTEN HJEMMEL AS |            | Liljevegen 16, 4352 KLEPPE |

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 1121 | 1   | 53  |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|---------------|-----------------------|--------------------|
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 1   | 442 / 7042 | Næringseksjon | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 2   | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 3   | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 4   | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 5   | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 6   | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 7   | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 8   | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 9   | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 10  | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 11  | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 12  | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 13  | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 14  | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 15  | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 16  | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 17  | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 18  | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 19  | 69 / 7042  | Boligseksjon  | Ja                    | Nei                |

21.03.2012 10:31

Side 1 av 3

Doknr: 251985 Tinglyst: 28.03.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


**Melding til tinglysing**

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 20  | 69 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 21  | 69 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 22  | 69 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 23  | 69 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 24  | 69 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 25  | 69 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 26  | 69 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 27  | 126 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 28  | 88 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 29  | 88 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 30  | 71 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 31  | 72 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 32  | 79 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 33  | 71 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 34  | 84 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 35  | 76 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 36  | 79 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 37  | 66 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 38  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 39  | 108 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 40  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 41  | 71 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 42  | 72 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 43  | 79 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 44  | 71 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 45  | 84 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 46  | 76 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 47  | 79 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 48  | 66 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 49  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 50  | 108 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 51  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 52  | 72 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

21.03.2012 10.31

Side 2 av 3



## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 53  | 79 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 54  | 71 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 55  | 84 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 56  | 76 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 57  | 79 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 58  | 66 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 59  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 60  | 108 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 61  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 62  | 153 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 63  | 71 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 64  | 84 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 65  | 76 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 66  | 79 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 67  | 66 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 68  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 69  | 108 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 70  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 71  | 84 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 72  | 76 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 73  | 78 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 74  | 66 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 75  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 76  | 108 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 77  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 78  | 79 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 79  | 66 / 7042  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 80  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 81  | 108 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 1121 | 1   | 53  | 0   | 82  | 102 / 7042 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

21.03.2012 10.31

Side 3 av 3

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

|                                                  |                    |                              |
|--------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Rekvirentens navn<br>BRYNDIAMANTEN HJEMMEL AS    |                    | Plass for tinglysingsstempel |
| Adresse<br>Liljveien 16                          |                    |                              |
| Postnr.<br>4352                                  | Poststed<br>KLEPPE |                              |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.<br>989145541 | Ref. nr.           |                              |

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen |                |      |      |                 |
|---------------|----------------|------|------|-----------------|
| Kommunenr.    | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr.   Snr. |
| 1121          | TIME           | 1    | 53   |                 |

| 2. Hjemmelshaver(e)                 |                          |                 |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn                     | Ideell andel 3) |
| 989145541                           | BRYNDIAMANTEN HJEMMEL AS | 1/1             |

| 3. Begjæring                                                                                  |        |               |               |        |        |               |               |           |        |               |               |        |        |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|-----------|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |        |               |               |        |        |               |               |           |        |               |               |        |        |               |               |
| S.-nr.                                                                                        | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr.    | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1                                                                                             | N      | 442           | tb            | 13     | B      | 69            | tb            | 25        | B      | 69            | tb            | 37     | B      | 66            | tb            |
| 2                                                                                             | B      | 69            | tb            | 14     | B      | 69            | tb            | 26        | B      | 69            | tb            | 38     | B      | 102           | tb            |
| 3                                                                                             | B      | 69            | tb            | 15     | B      | 69            | tb            | 27        | B      | 126           | tb            | 39     | B      | 108           | tb            |
| 4                                                                                             | B      | 69            | tb            | 16     | B      | 69            | tb            | 28        | B      | 88            | tb            | 40     | B      | 102           | tb            |
| 5                                                                                             | B      | 69            | tb            | 17     | B      | 69            | tb            | 29        | B      | 88            | tb            | 41     | B      | 71            | tb            |
| 6                                                                                             | B      | 69            | tb            | 18     | B      | 69            | tb            | 30        | B      | 71            | tb            | 42     | B      | 72            | tb            |
| 7                                                                                             | B      | 69            | tb            | 19     | B      | 69            | tb            | 31        | B      | 72            | tb            | 43     | B      | 79            | tb            |
| 8                                                                                             | B      | 69            | tb            | 20     | B      | 69            | tb            | 32        | B      | 79            | tb            | 44     | B      | 71            | tb            |
| 9                                                                                             | B      | 69            | tb            | 21     | B      | 69            | tb            | 33        | B      | 71            | tb            | 45     | B      | 84            | tb            |
| 10                                                                                            | B      | 69            | tb            | 22     | B      | 69            | tb            | 34        | B      | 84            | tb            | 46     | B      | 76            | tb            |
| 11                                                                                            | B      | 69            | tb            | 23     | B      | 69            | tb            | 35        | B      | 76            | tb            | 47     | B      | 79            | tb            |
| 12                                                                                            | B      | 69            | tb            | 24     | B      | 69            | tb            | 36        | B      | 79            | tb            | 48     | B      | 66            | tb            |
| Sum tellere:                                                                                  |        |               |               | %      |        |               |               | = nevner: |        |               |               | %      |        |               |               |
| Se side 4                                                                                     |        |               |               |        |        |               |               |           |        |               |               |        |        |               |               |

| 4. Supplerende tekst 7)                                                                                                                                                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |  |

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| Dato   | Utstederens underskrift |
| 8-3-12 | <i>[Signature]</i>      |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>5. Egenerklæring</b></p> <p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller<br/> <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller<br/> <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)</p> <p>g) <input type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendom</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller<br/> <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller<br/> <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>6. Tegninger mv.</b></p> <p>Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:</p> <p>a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).</p> <p>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).</p> <p>c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)</p> <p>d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)</p> <p>e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                |                                                                                                 |                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>7. Underskrifter</b></p> <p>Sted, dato</p> <p>8-3-12</p> | <p>Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)</p> <p><i>[Signature]</i><br/> Jan W. Sjøtten</p> | <p>Ektefelle/registrert partner<br/> (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)</p> |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

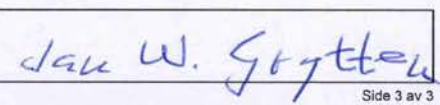
|                                                                                                                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>                                                                                                                  |             |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sted, dato                                                                                                                                                                       | Underskrift |

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                                                                                                                                                                        |      |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                        |      |         |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |      |                                                                                                                                                                        |      |         |
| <b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>                                                                                                                                                                                         |      |                                                                                                                                                                        |      |         |
| Gnr.                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bnr. | Festenr.                                                                                                                                                               | Snr. | Kommune |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                           | 53   |                                                                                                                                                                        |      |         |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                        |      | Stempel og underskrift                                                                                                                                                 |      |         |
| 19/3-2012                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |   |      |         |

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

|        |                                                                                                                                                                          |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato   | Utstederens underskrift                                                                                                                                                  |
| 8-3-12 |   |



**Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

| 1. Eiendommen |                | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---------------|----------------|------|------|----------|-------------|
| Kommunenr.    | Kommunens navn | 1    | 53   |          |             |
| 1121          | TIME           |      |      |          |             |

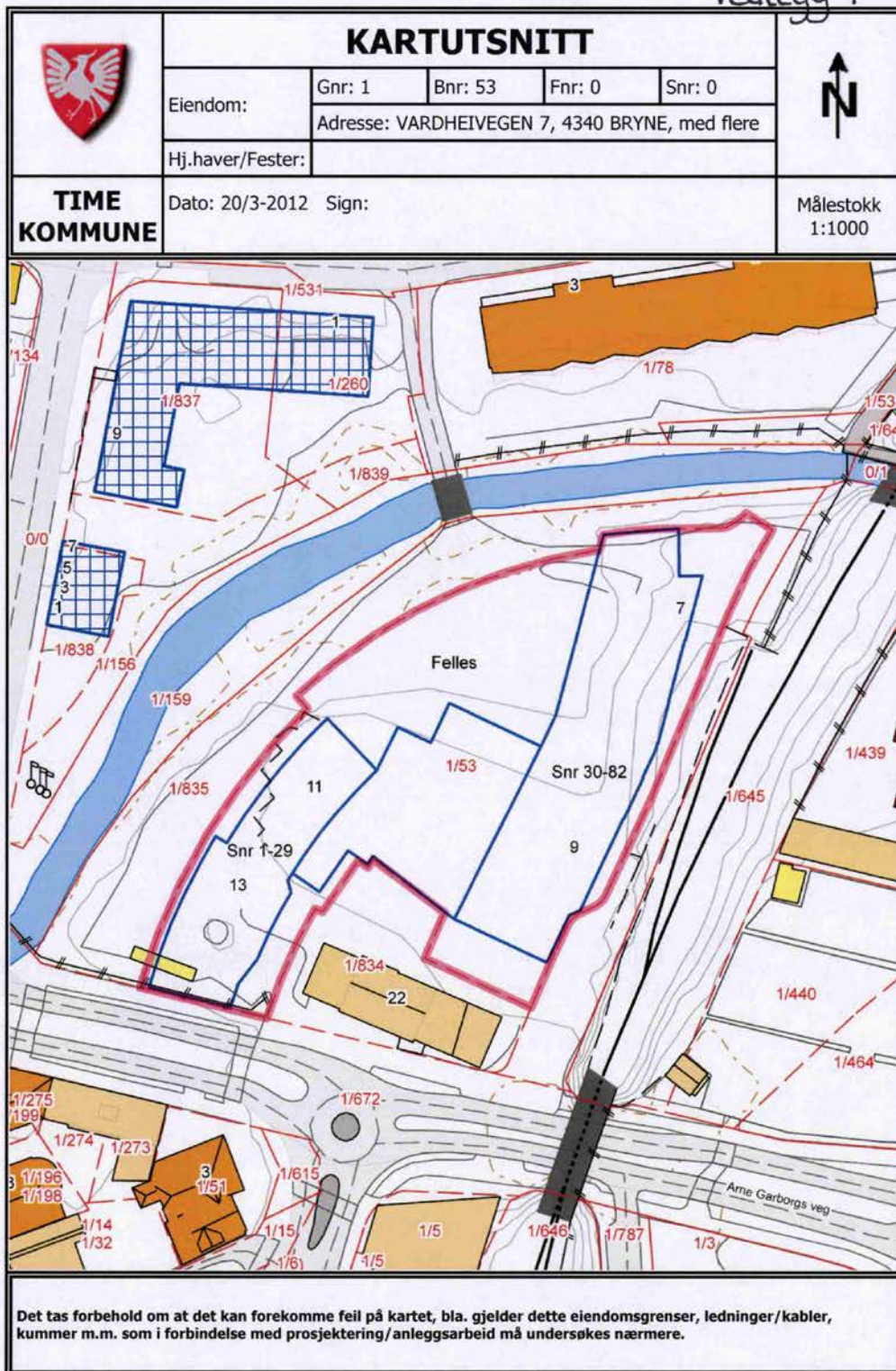
| 3. Begjæring                                                                                  |        |                  |                  |        |        |                  |                  |        |        |                  |                  |        |        |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|--------|--------|------------------|------------------|--------|--------|------------------|------------------|--------|--------|------------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |        |                  |                  |        |        |                  |                  |        |        |                  |                  |        |        |                  |
| S.-nr.                                                                                        | Formål | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) 5) |
| 61                                                                                            | B      | 102              | tb               | 91     |        |                  |                  | 121    |        |                  |                  | 151    |        | 181              |
| 62                                                                                            | B      | 153              | tb               | 92     |        |                  |                  | 122    |        |                  |                  | 152    |        | 182              |
| 63                                                                                            | B      | 71               | tb               | 93     |        |                  |                  | 123    |        |                  |                  | 153    |        | 183              |
| 64                                                                                            | B      | 84               | tb               | 94     |        |                  |                  | 124    |        |                  |                  | 154    |        | 184              |
| 65                                                                                            | B      | 76               | tb               | 95     |        |                  |                  | 125    |        |                  |                  | 155    |        | 185              |
| 66                                                                                            | B      | 79               | tb               | 96     |        |                  |                  | 126    |        |                  |                  | 156    |        | 186              |
| 67                                                                                            | B      | 66               | tb               | 97     |        |                  |                  | 127    |        |                  |                  | 157    |        | 187              |
| 68                                                                                            | B      | 102              | tb               | 98     |        |                  |                  | 128    |        |                  |                  | 158    |        | 188              |
| 69                                                                                            | B      | 108              | tb               | 99     |        |                  |                  | 129    |        |                  |                  | 159    |        | 189              |
| 70                                                                                            | B      | 102              | tb               | 100    |        |                  |                  | 130    |        |                  |                  | 160    |        | 190              |
| 71                                                                                            | B      | 84               | tb               | 101    |        |                  |                  | 131    |        |                  |                  | 161    |        | 191              |
| 72                                                                                            | B      | 76               | tb               | 102    |        |                  |                  | 132    |        |                  |                  | 162    |        | 192              |
| 73                                                                                            | B      | 78               | tb               | 103    |        |                  |                  | 133    |        |                  |                  | 163    |        | 193              |
| 74                                                                                            | B      | 66               | tb               | 104    |        |                  |                  | 134    |        |                  |                  | 164    |        | 194              |
| 75                                                                                            | B      | 102              | tb               | 105    |        |                  |                  | 135    |        |                  |                  | 165    |        | 195              |
| 76                                                                                            | B      | 108              | tb               | 106    |        |                  |                  | 136    |        |                  |                  | 166    |        | 196              |
| 77                                                                                            | B      | 102              | tb               | 107    |        |                  |                  | 137    |        |                  |                  | 167    |        | 197              |
| 78                                                                                            | B      | 79               | tb               | 108    |        |                  |                  | 138    |        |                  |                  | 168    |        | 198              |
| 79                                                                                            | B      | 66               | tb               | 109    |        |                  |                  | 139    |        |                  |                  | 169    |        | 199              |
| 80                                                                                            | B      | 102              | tb               | 110    |        |                  |                  | 140    |        |                  |                  | 170    |        | 200              |
| 81                                                                                            | B      | 108              | tb               | 111    |        |                  |                  | 141    |        |                  |                  | 171    |        | 201              |
| 82                                                                                            | B      | 102              | tb               | 112    |        |                  |                  | 142    |        |                  |                  | 172    |        | 202              |
| 83                                                                                            |        |                  |                  | 113    |        |                  |                  | 143    |        |                  |                  | 173    |        | 203              |
| 84                                                                                            |        |                  |                  | 114    |        |                  |                  | 144    |        |                  |                  | 174    |        | 204              |
| 85                                                                                            |        |                  |                  | 115    |        |                  |                  | 145    |        |                  |                  | 175    |        | 205              |
| 86                                                                                            |        |                  |                  | 116    |        |                  |                  | 146    |        |                  |                  | 176    |        | 206              |
| 87                                                                                            |        |                  |                  | 117    |        |                  |                  | 147    |        |                  |                  | 177    |        | 207              |
| 88                                                                                            |        |                  |                  | 118    |        |                  |                  | 148    |        |                  |                  | 178    |        | 208              |
| 89                                                                                            |        |                  |                  | 119    |        |                  |                  | 149    |        |                  |                  | 179    |        | 209              |
| 90                                                                                            |        |                  |                  | 120    |        |                  |                  | 150    |        |                  |                  | 180    |        | 210              |
| Sum tellere:                                                                                  |        |                  |                  |        | 7042   |                  |                  |        |        | = nevner:        |                  |        |        |                  |
|                                                                                               |        |                  |                  |        | 7042   |                  |                  |        |        |                  |                  |        |        |                  |

|      |                       |
|------|-----------------------|
| Dato | Utsteders underskrift |
|------|-----------------------|

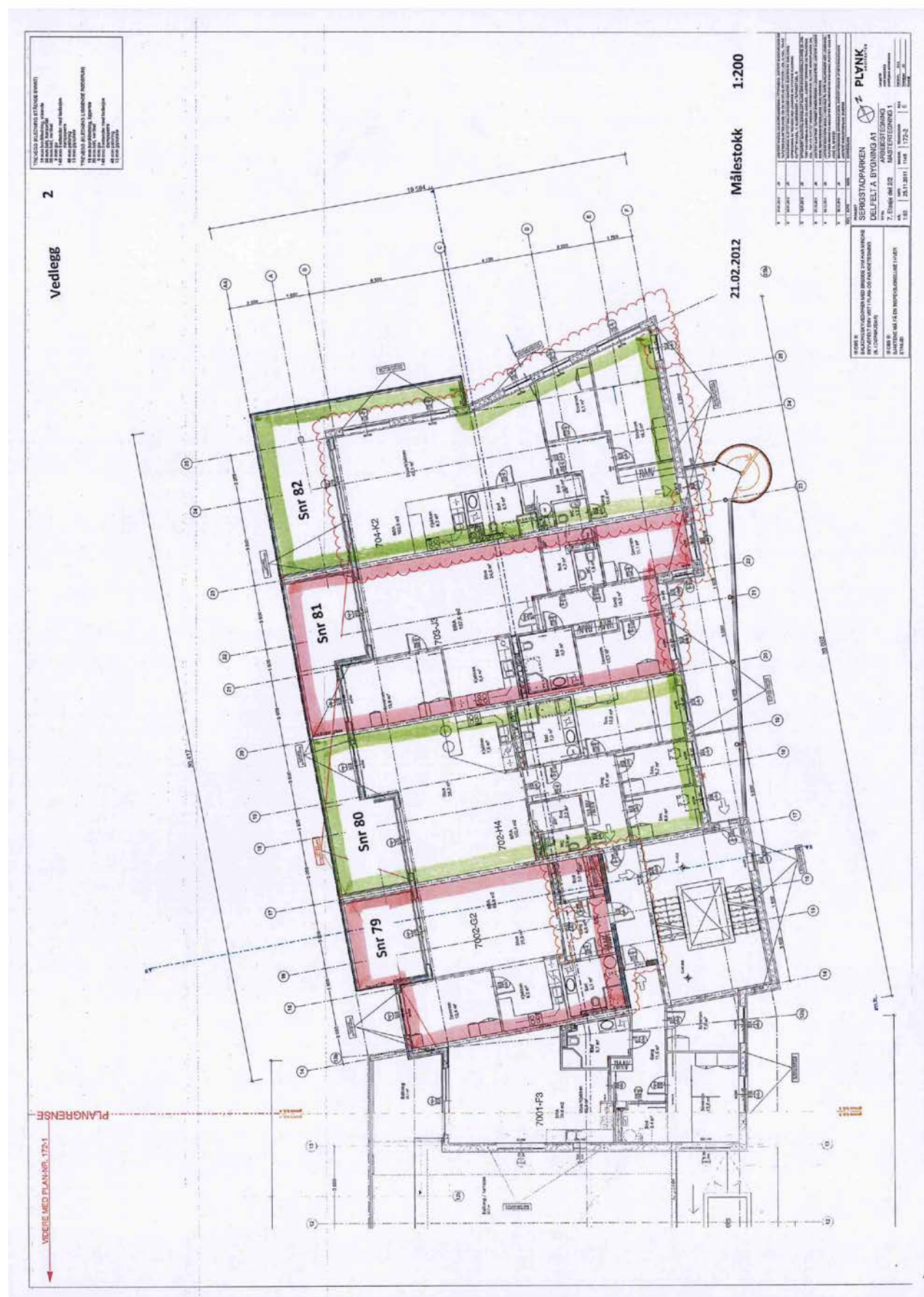
Utskrift

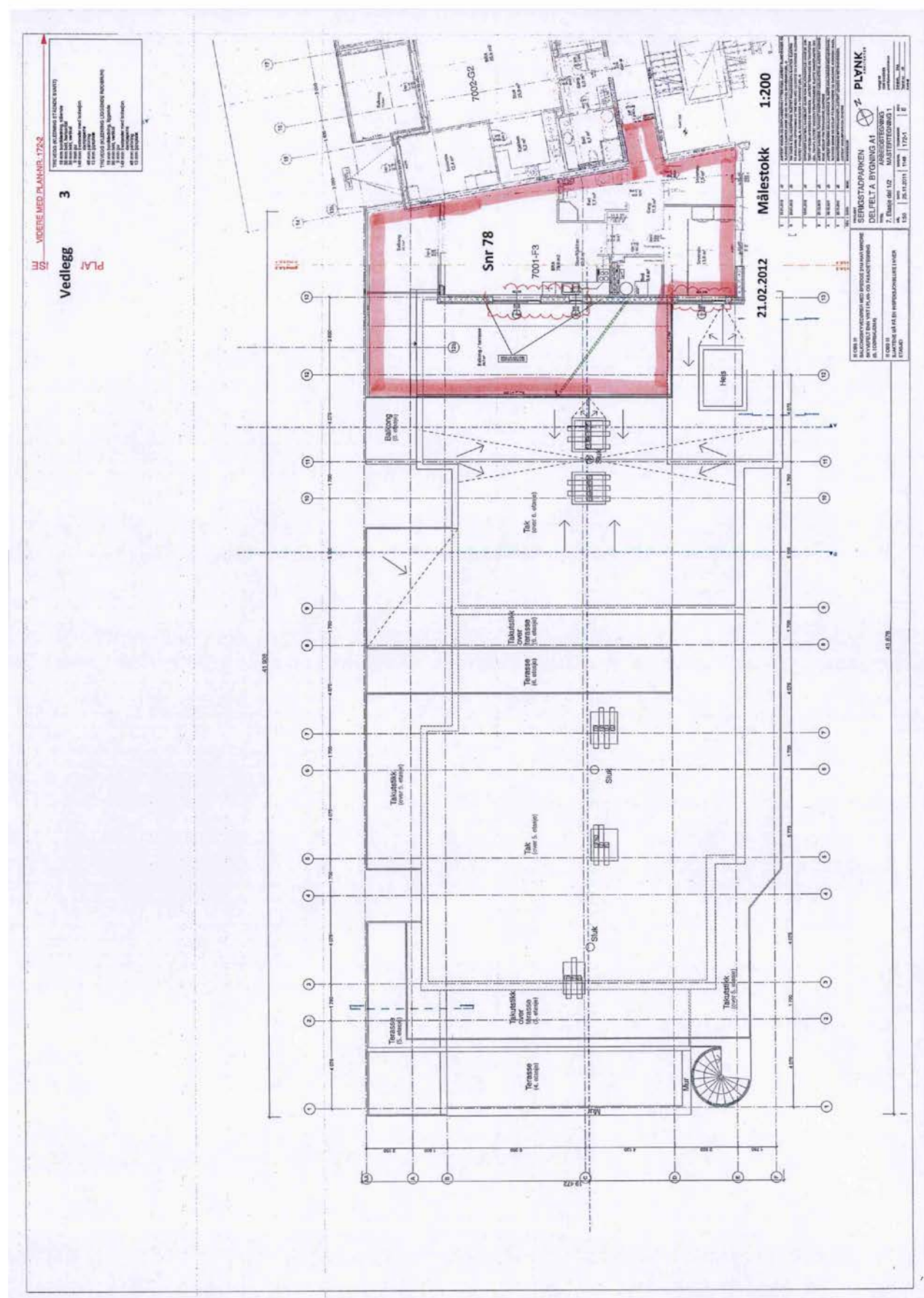
Page 1 of 1

## Vedlegg 1

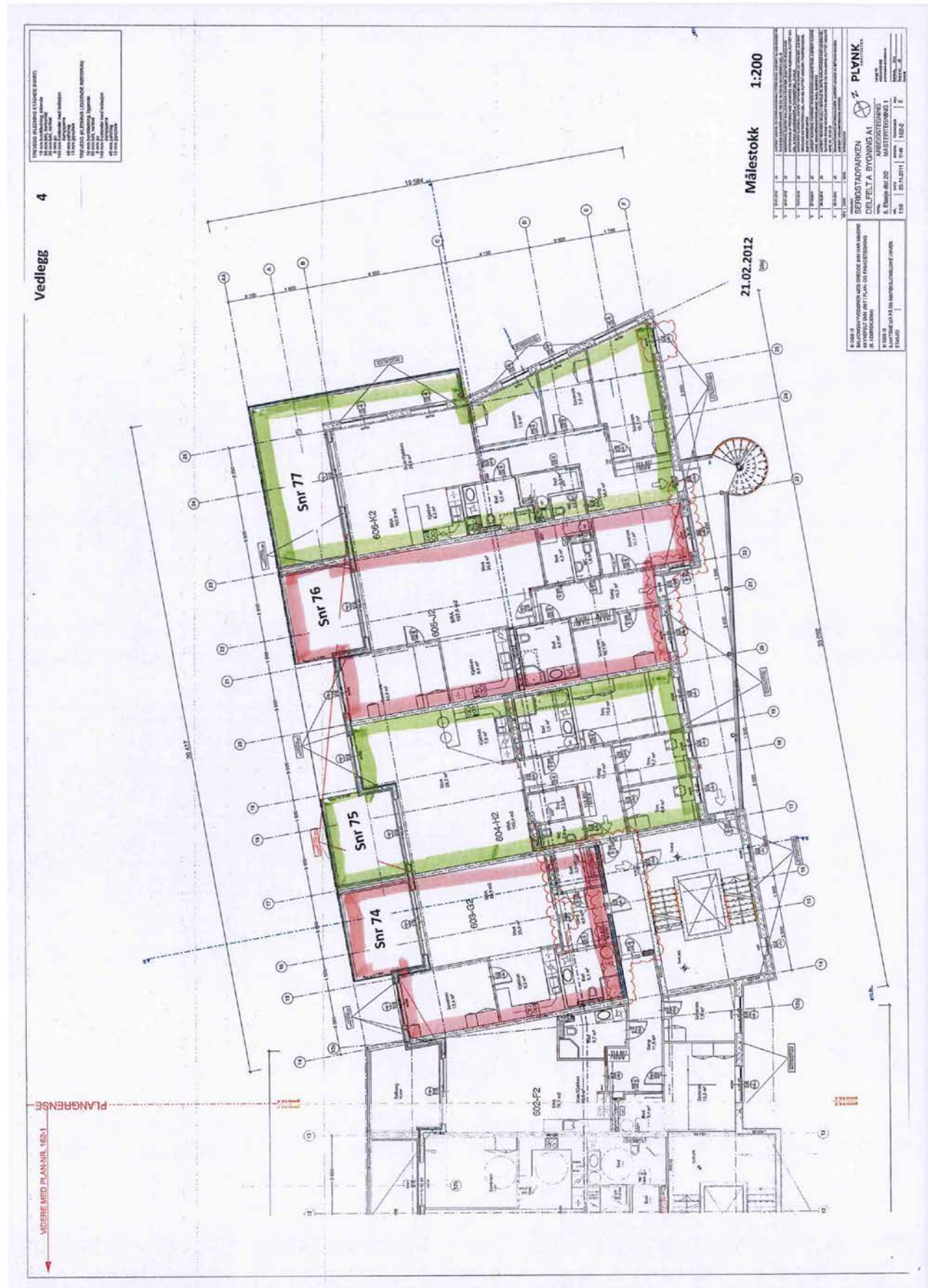


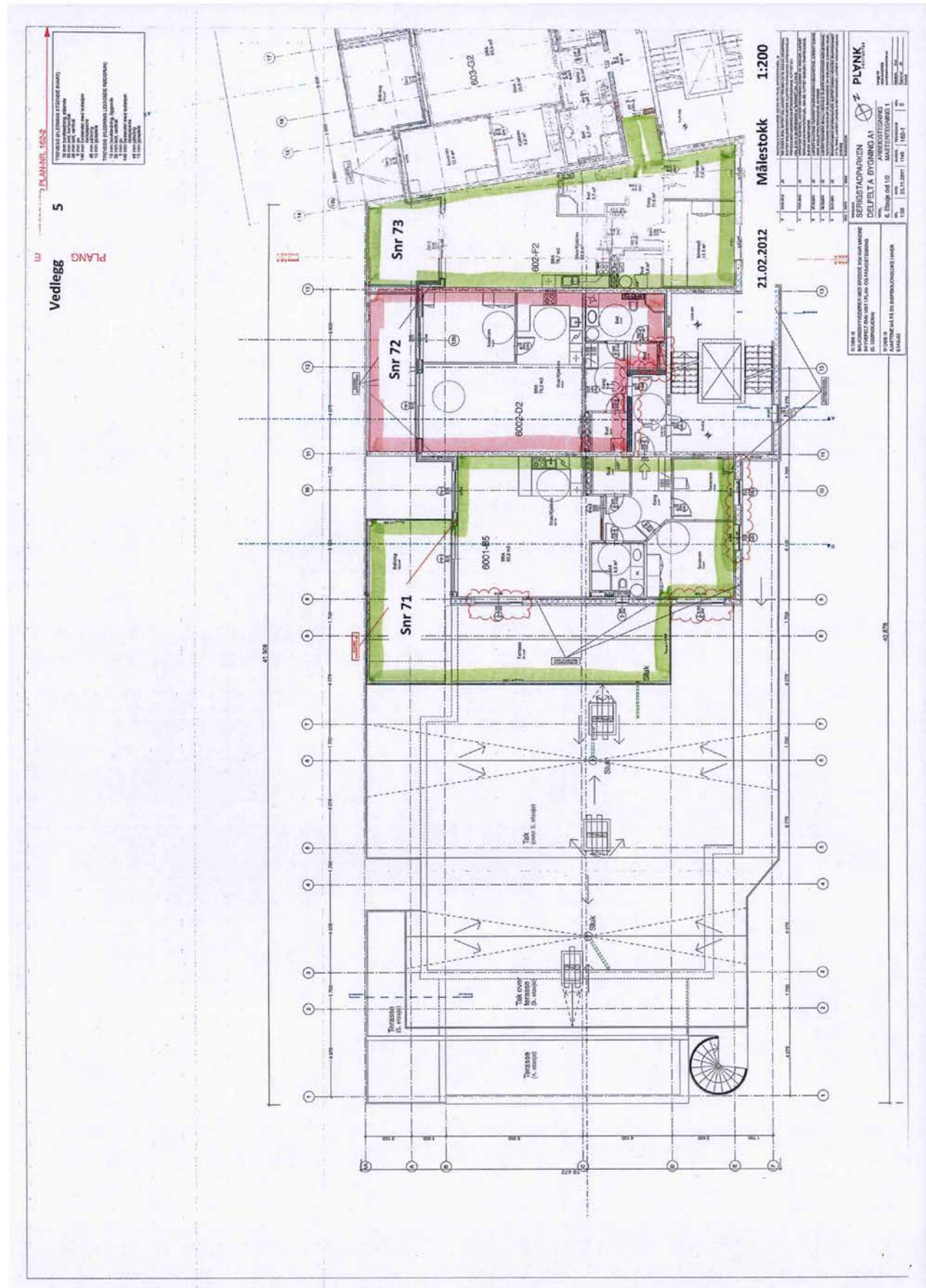




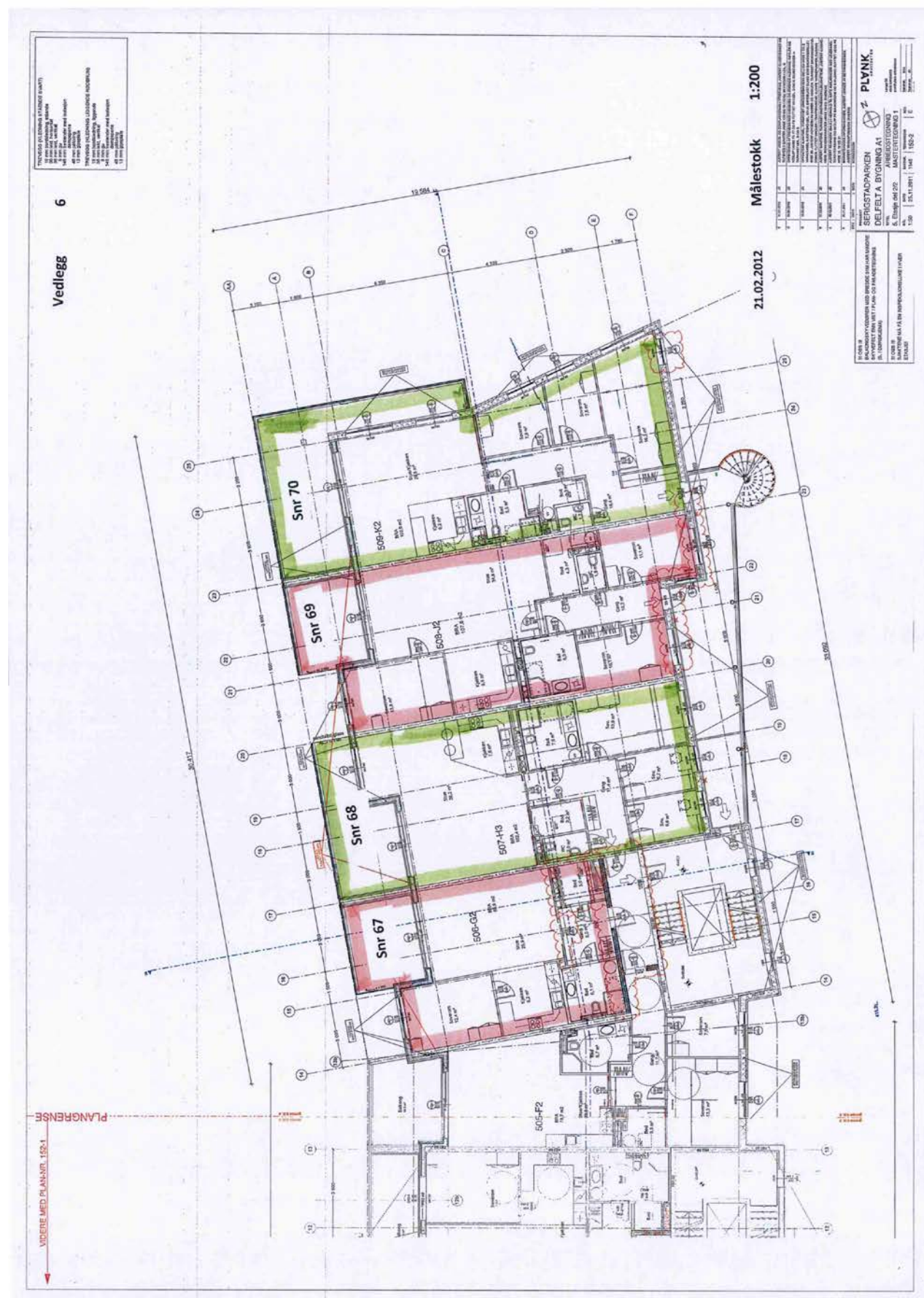


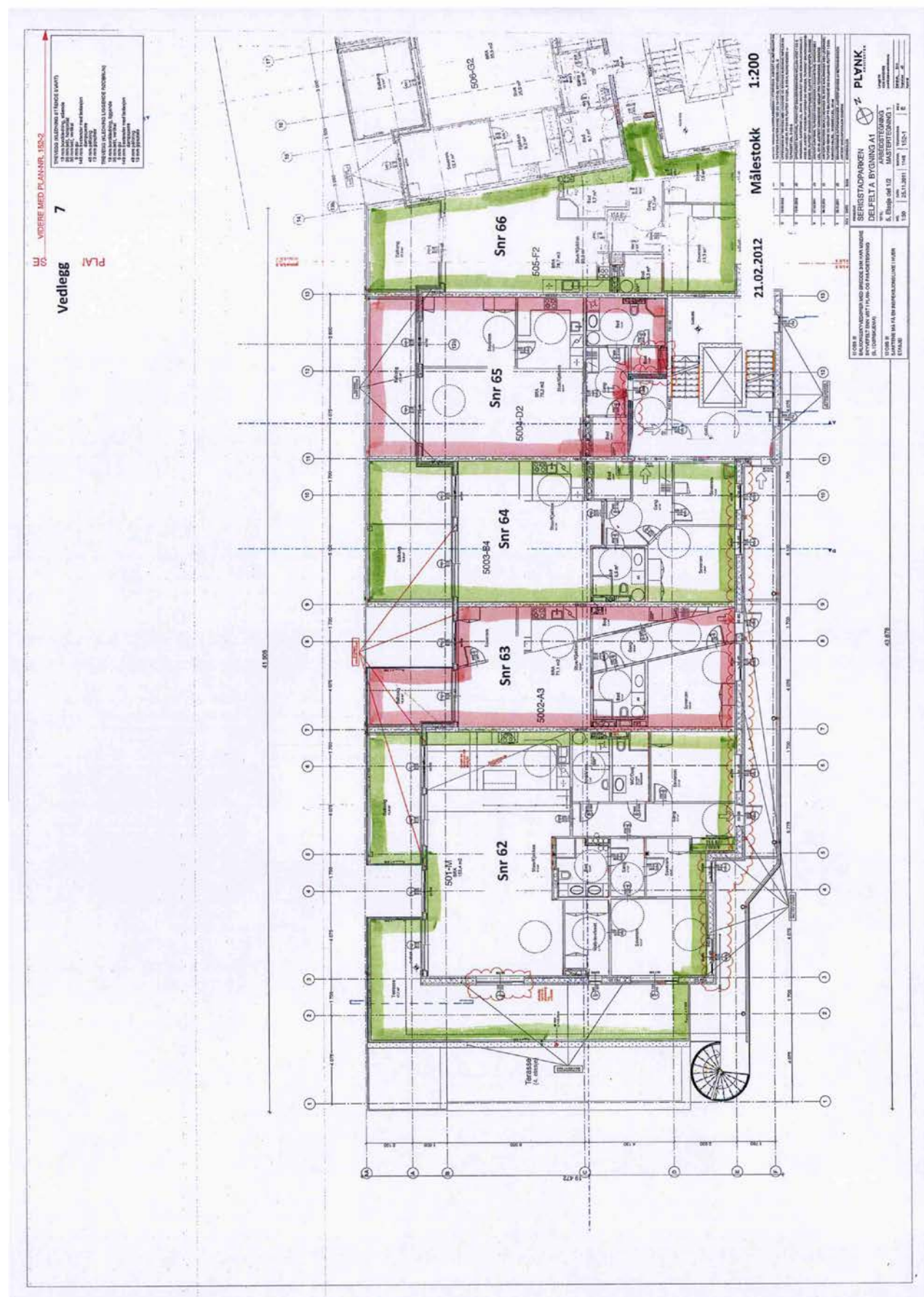




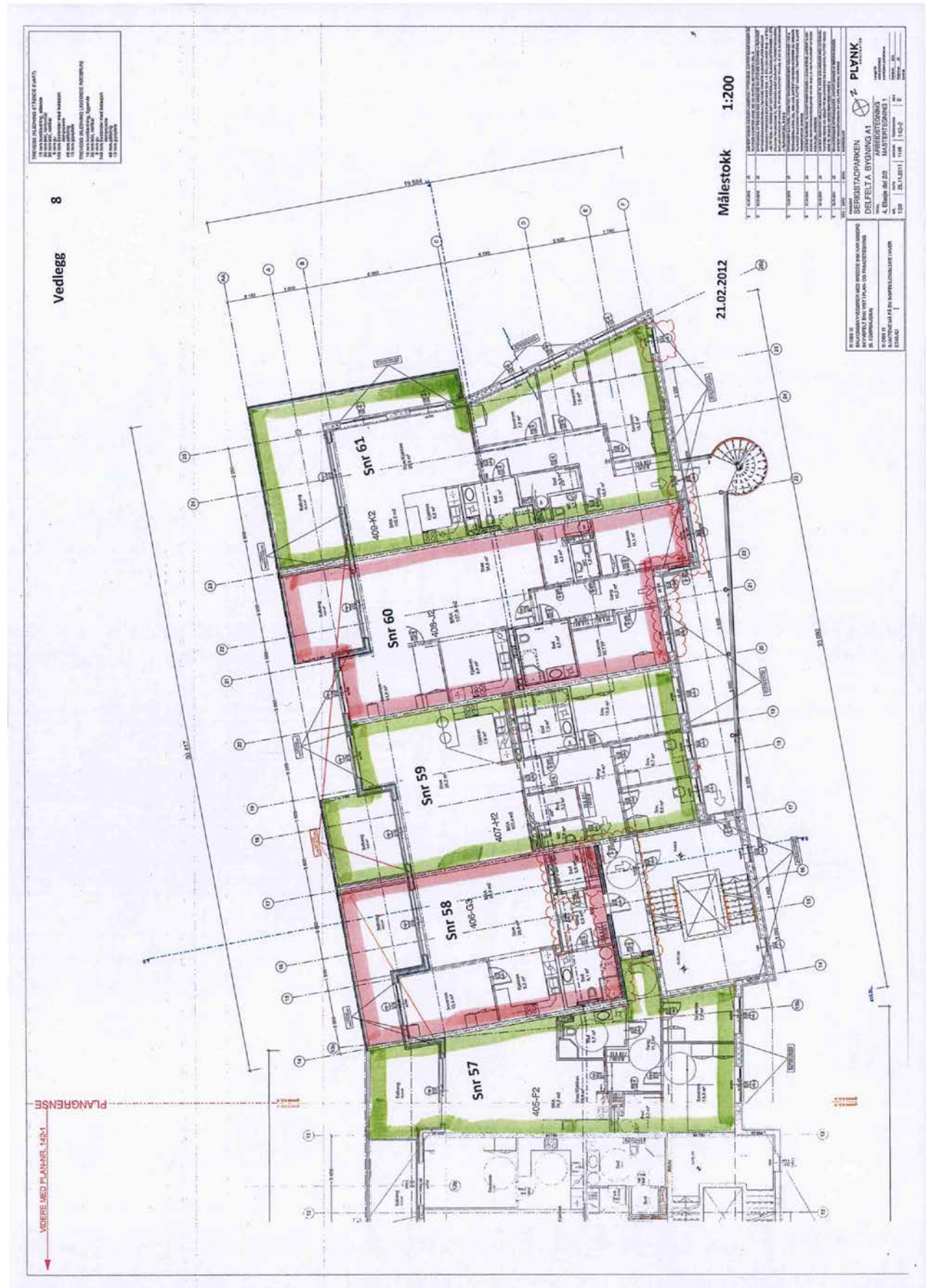


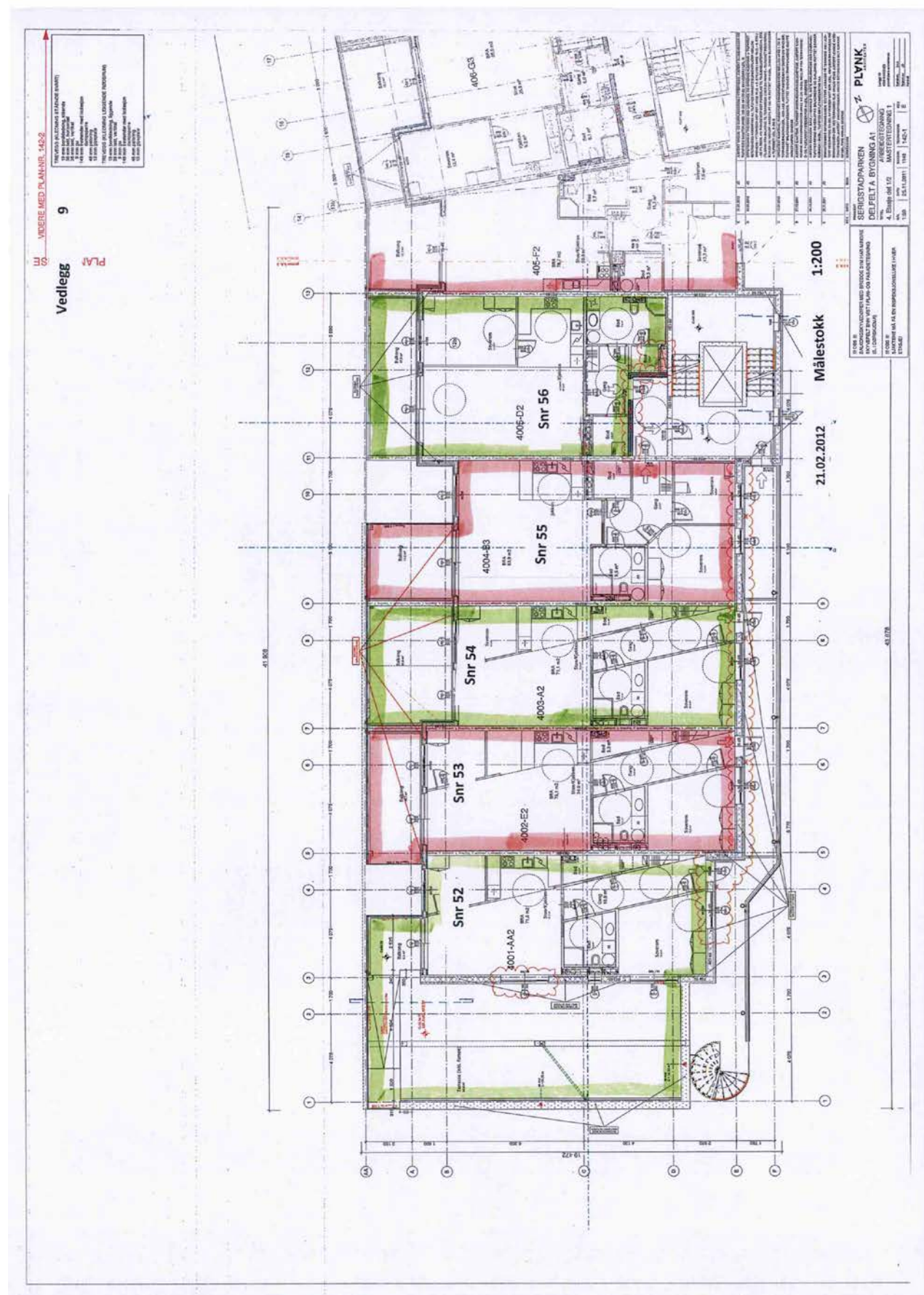




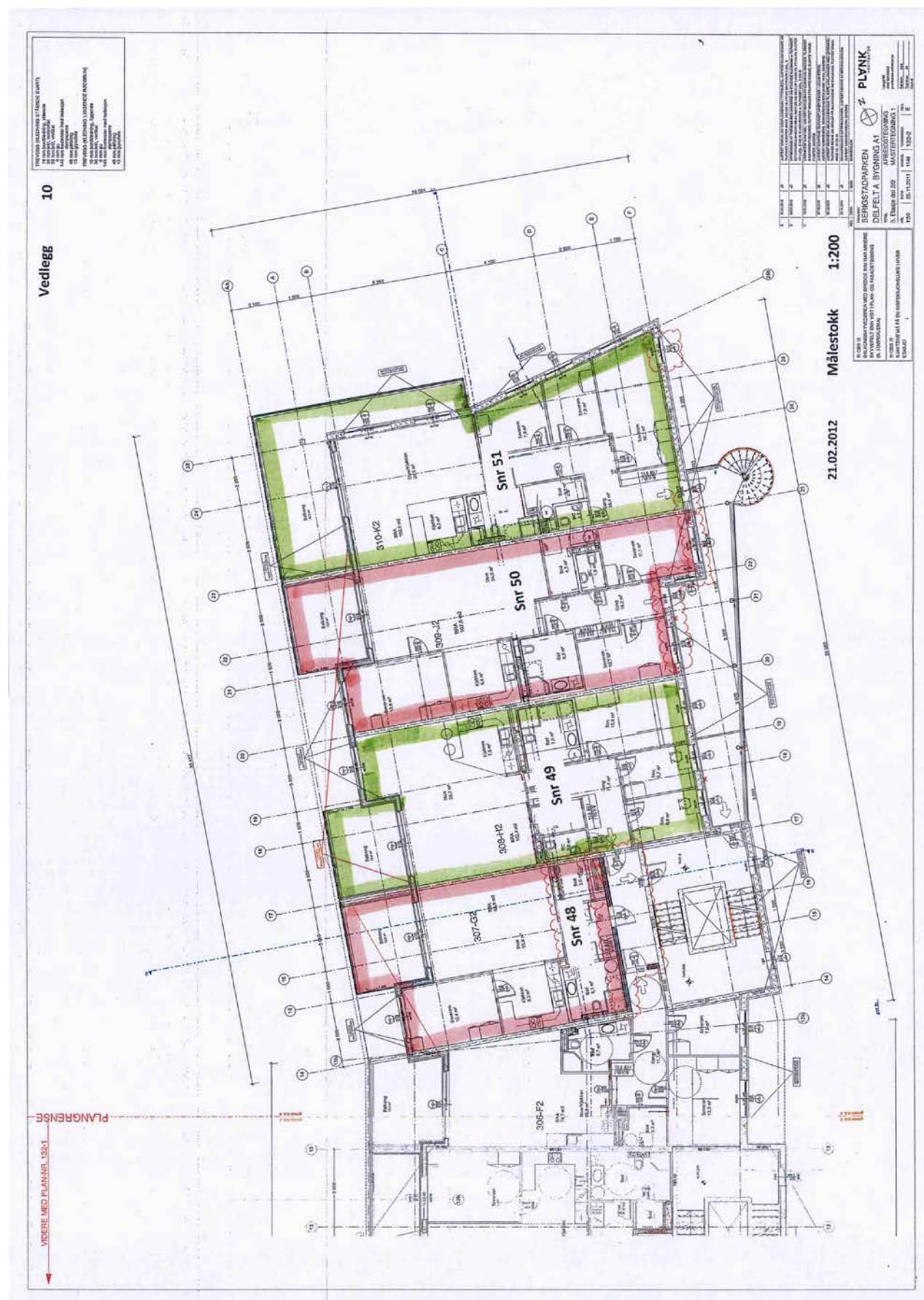


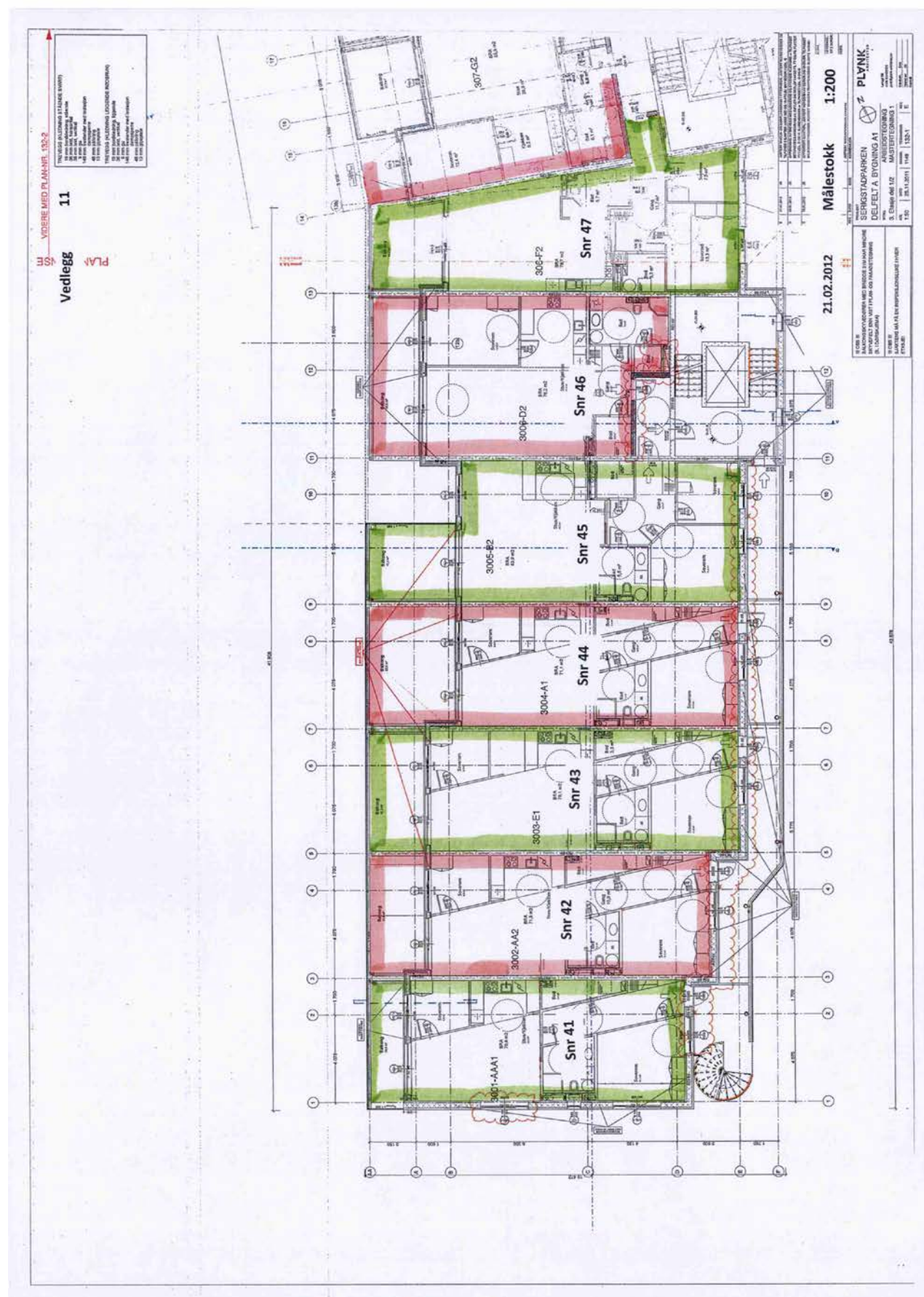




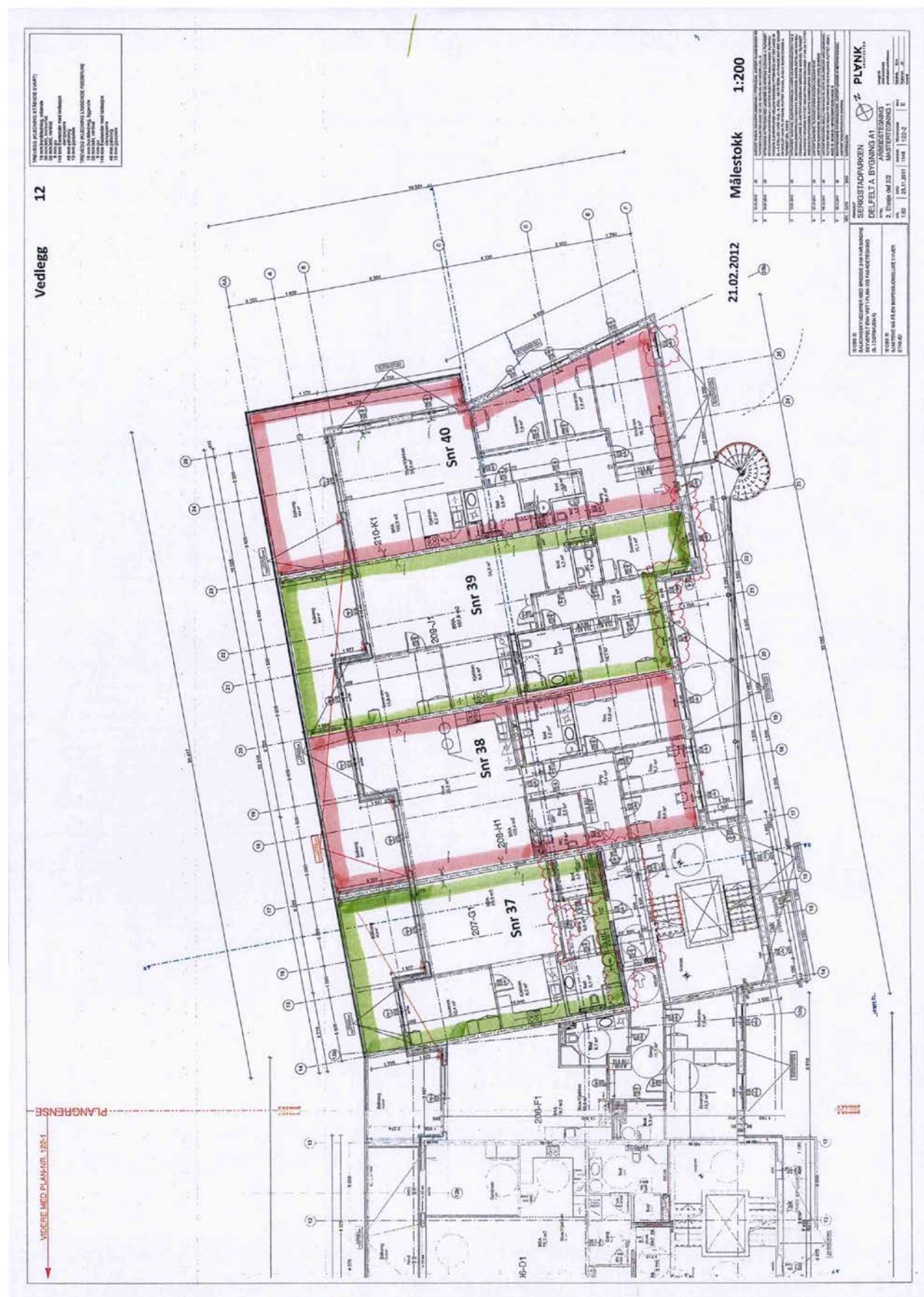




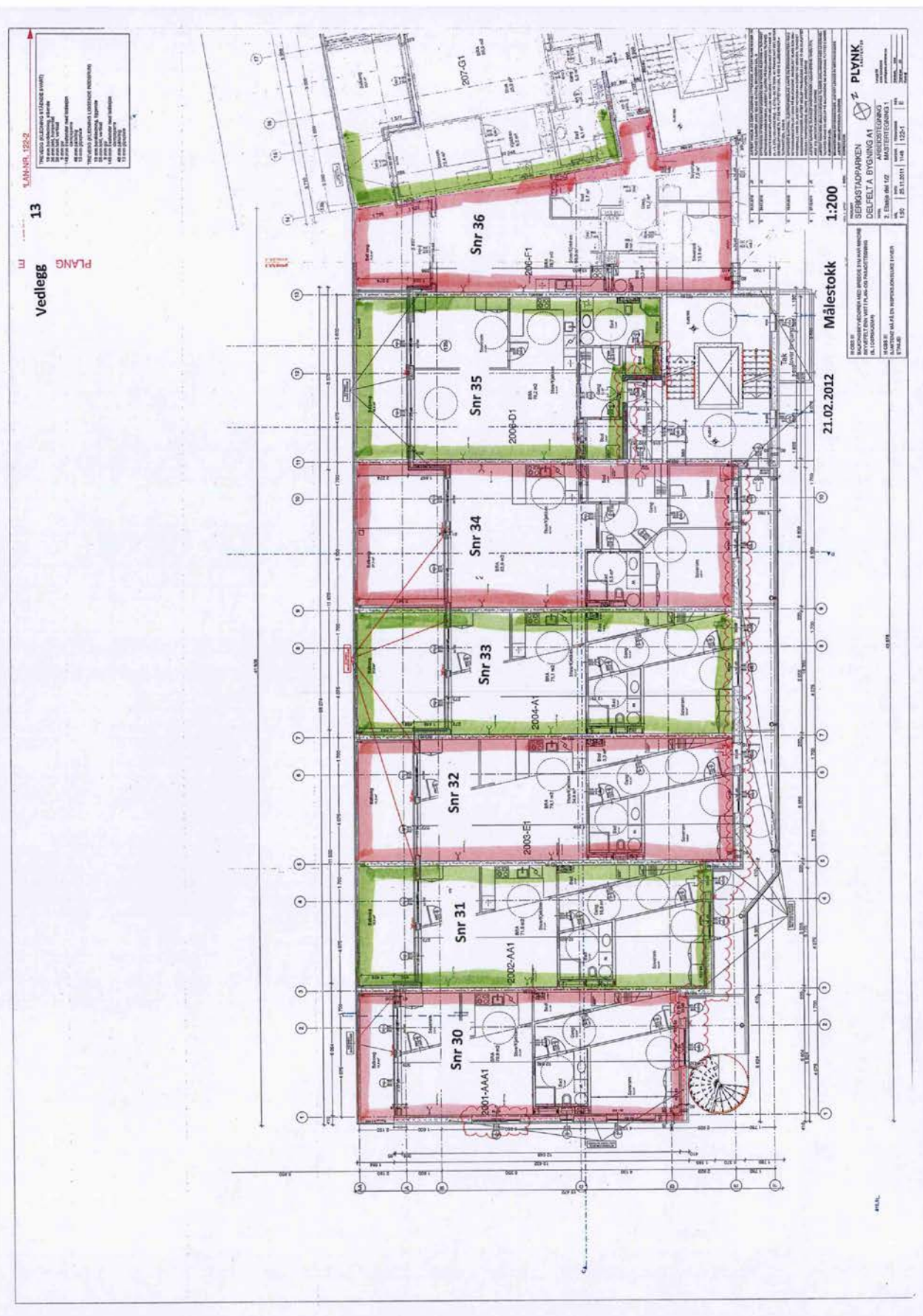








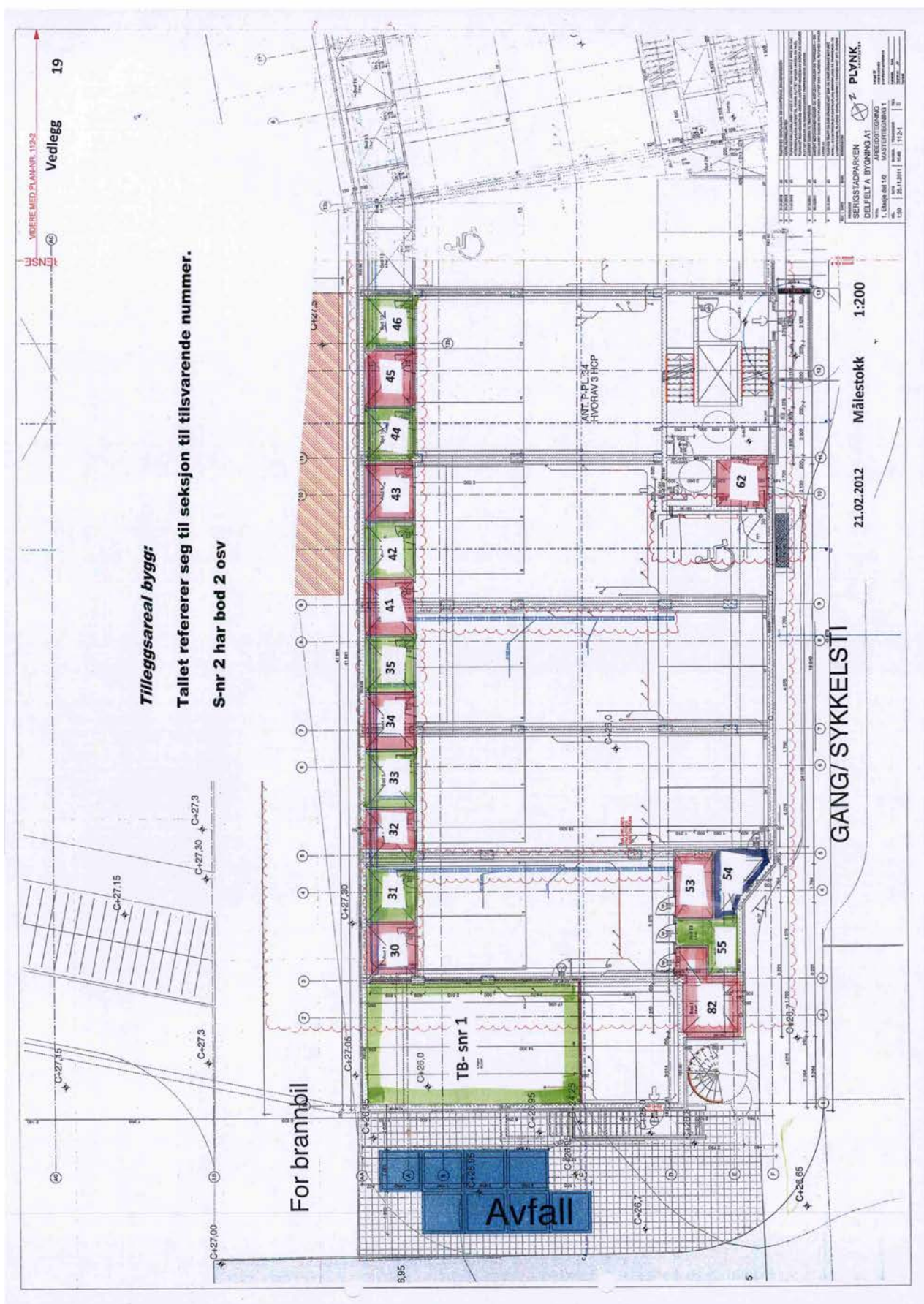




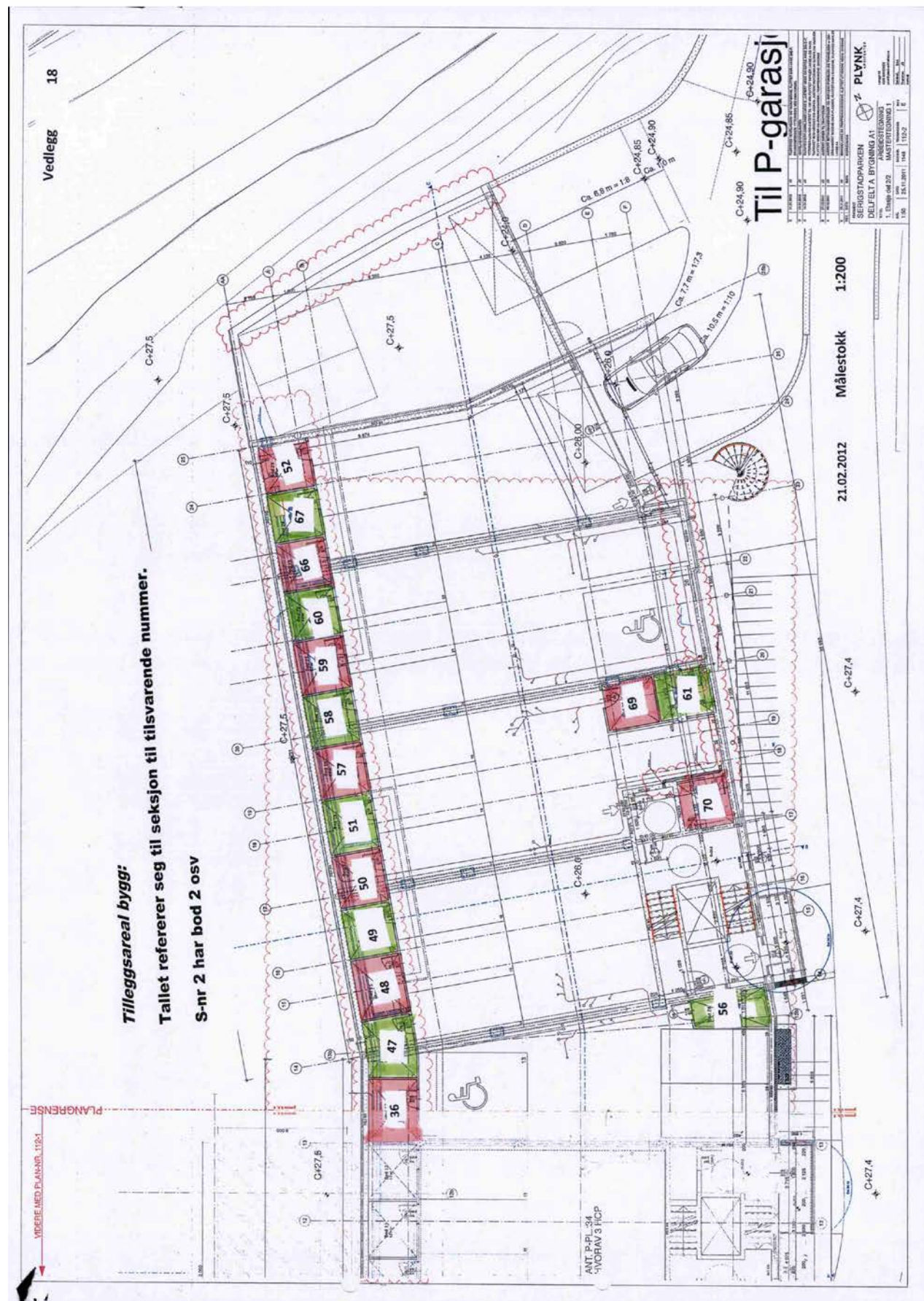




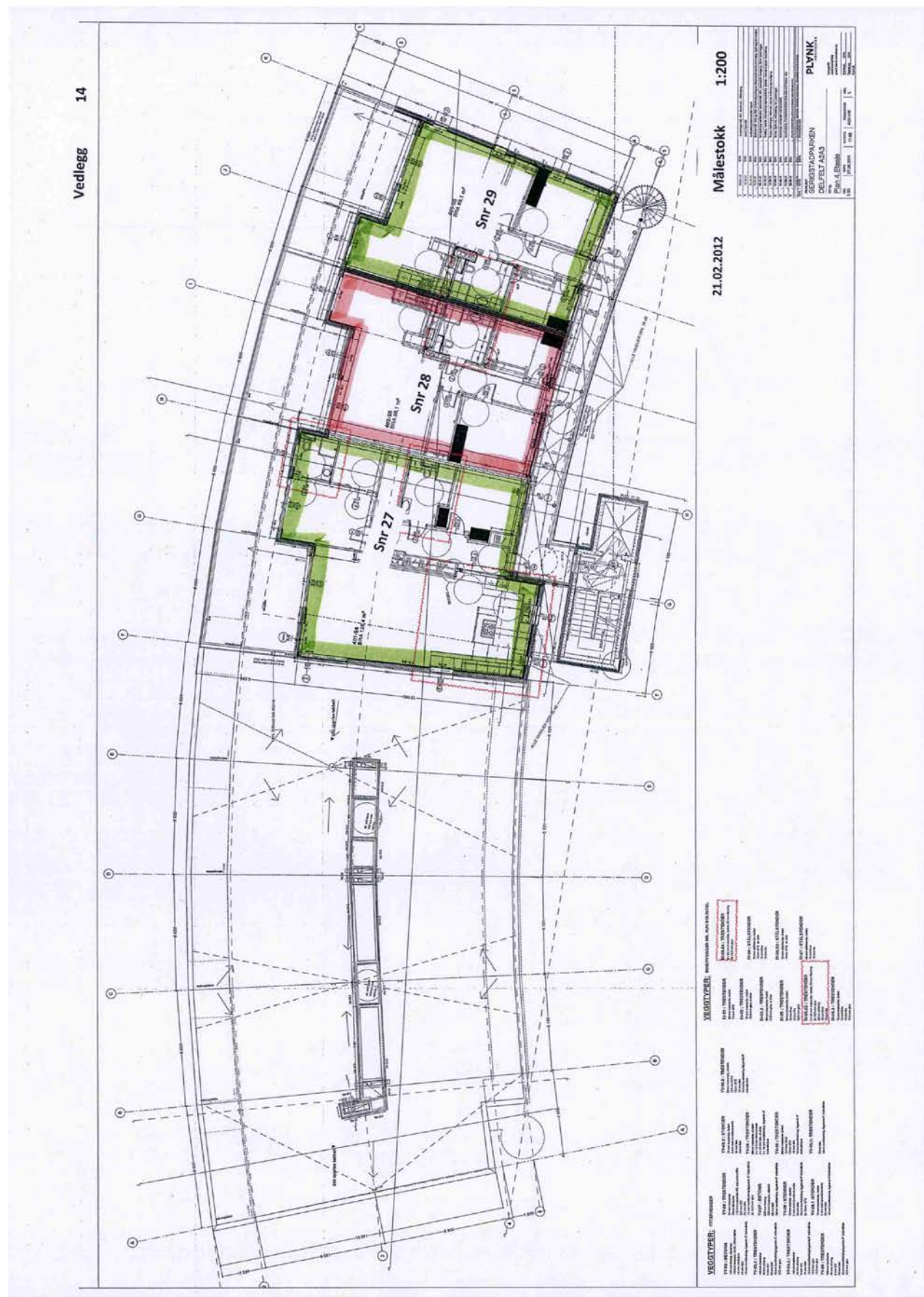






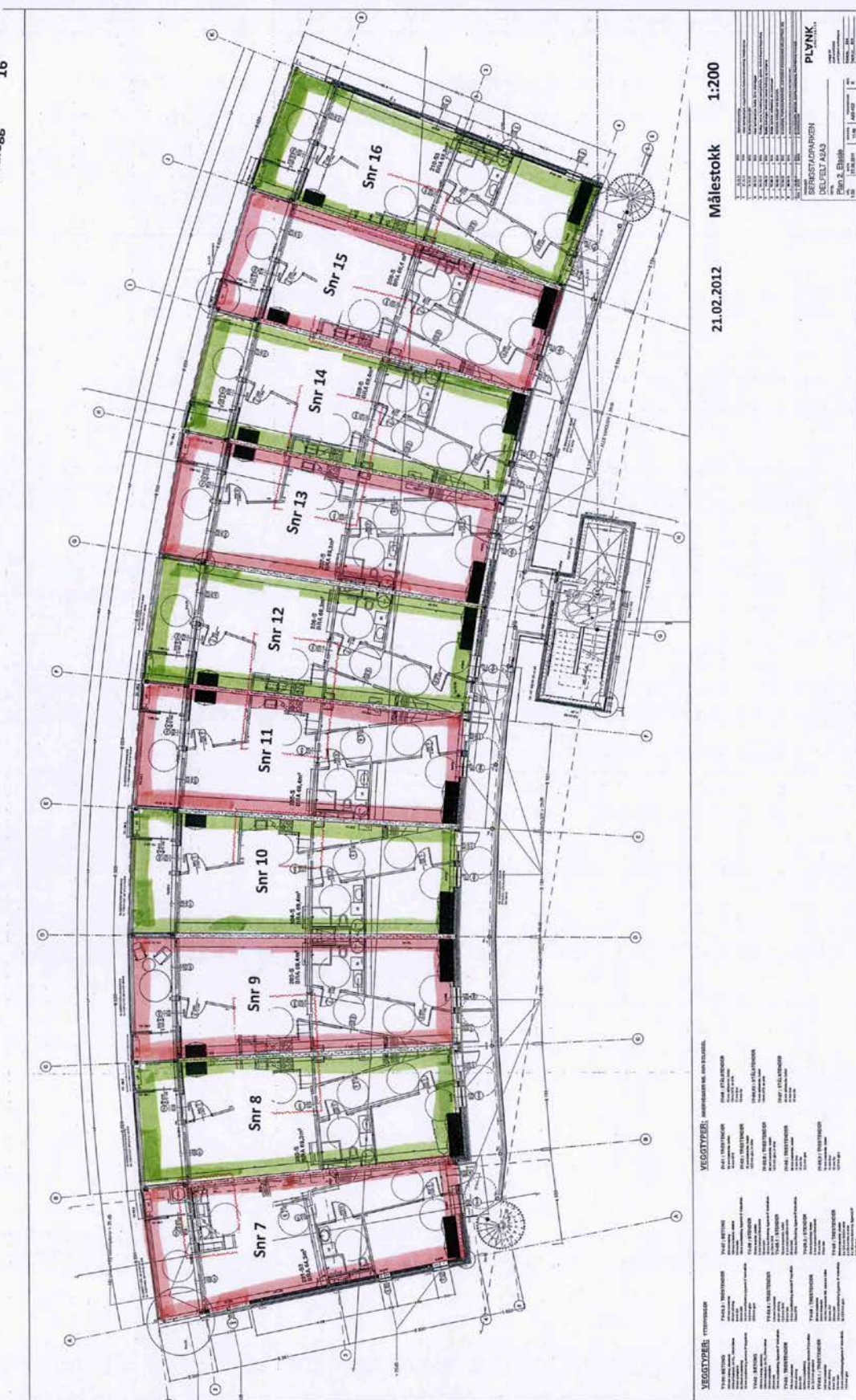






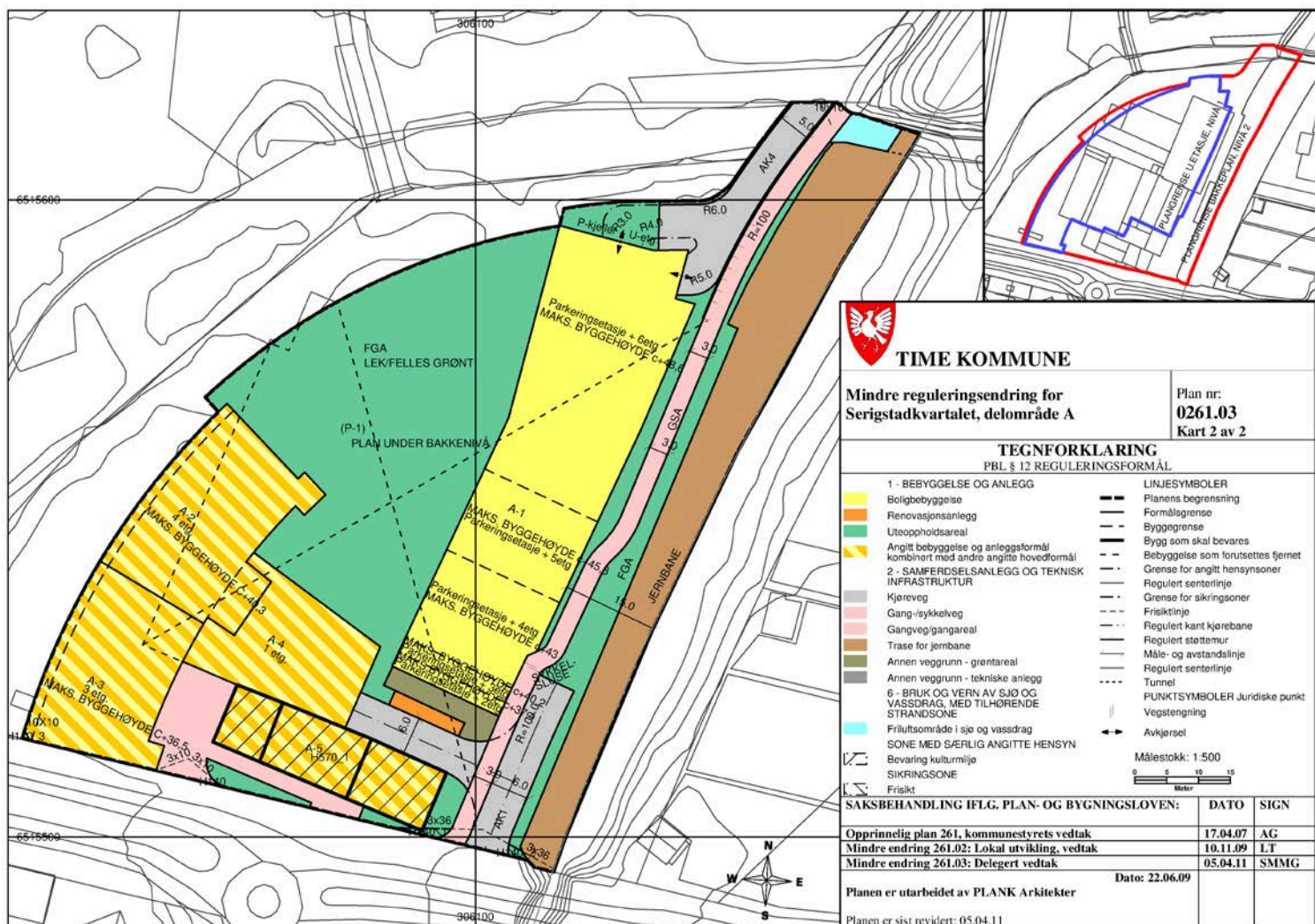












**VEDTEKTER  
for  
SAMEIET SERIGSTADPARKEN**

§ 1 Innledende bestemmelser

**§ 1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Serigstadparken og består av 81 boligseksjoner og en næringsseksjon av eiendommen gnr. 1 bnr. 53, Time kommune. Sameiet er opprettet og seksjonsbegjæring tinglyst 28.03.12.

§ 2. Rettslig disposisjonsrett

**§ 2-1 Rettslig disposisjonsrett**

1. Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie utdanne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
2. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.
3. Ved eierskifte skal sameiets styre underrettes skriftlig om nye seksjonseiers navn og kontakinformasjon.

**§ 2.2 Regler ved utleie av leiligheter**

Dersom seksjonseiere ønsker å leie ut leilighet gjelder følgende regler:

1. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie er utleier forpliktet til å informere om sameiets ordensregler og regler for gjesteparkering.
2. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold utover det som inngår i 1 ledd. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontakinformasjon, herunder telefon og mail.
3. Leietaker skal signere på at ordensregler og regler for gjesteparkeringsplasser er lest og forstått. Kopi skal sendes til styret.
4. Det skal samtidig opplyses om hvilket navn som skal stå på oversikt ved dør.
5. Det skal ved utgangen av hvert år oversendes en rapport fra seksjonseier på at det er gjennomført en befaring i leiligheten for å avdekke mulige skader på bygningen som kan være sameiets ansvar.

**§ 2-3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

1. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes



nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21 annet ledd.
4. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte.

**Dette gjelder tiltak som:**

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger, plattinger, flise legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing og lignende.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjonen installasjonen tilhører.

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

#### **§ 2-4. Parkeringsplasser**

1. Den seksjonseier som har fått tildelt handicap- parkeringsplass, uten å være handicapet, plikter å fravike denne til fordel for seksjonseier som har legeerklæring på at vedkommende har behov for handicapplassen, uten krav om erstatning for byttet. Den som har handicapplass nærmest trappeoppgang til den handikappede, må vike plass først. Tvist om dette punktet avgjøres av styret med endelig virkning.
2. Parkeringsplassen kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet. Parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsareal kan ikke selges uten reseksjonering gjennomføres. Eventuelt salg kan kun være til andre boligseksjonseiere. Alle kostnader for dette må bæres av seksjonseier.

#### **§ 2-5. Ordens regler og dyrehold**

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

### **§ 3. Felleskostnader, pantesikkerhet, og heftelsesform**

#### **§ 3-1 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom sameierne etter en kombinasjon av sameierbrøk (arealavhengig) og antall seksjoner slik at fordelingen av kostnadene så godt som mulig avspeiler nytten eller forbruk for den enkelte bruksenhet. Som arealavhengige kostnader regnes forsikring og vedlikehold. Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp

Vedtektene er fastsatt på sameiet stiftelsesmøte den 31.10.2012 – endret 29.05.2013.  
Sist endret 05.03.2014. – Sist endret 28.04.2022.

fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning til midler for fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

### **§ 3-2 Panterett for sameierens forpliktelser**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **§ 3-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## **§ 4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **§ 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  - a. Inventar
  - b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d. skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e. listverk, skillevegger, tapet
  - f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g. vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i. vinduer og ytterdører (temperatur dekke til vindu, bruk og **vedlikehold FDV**)
  - j. innvendige flater på balkong eller lignende.
3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
4. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
5. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
6. Vedlikehold omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
7. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

8. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret
9. Seksjonseiere skal gjennomføre jevnlige undersøkelser av dører og vinduer for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje. Mulig skade på bygning skal straks meldes til styret
10. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
11. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
12. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **§ 4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

1. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, jf. Punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
2. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
4. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak varmekabler.
5. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
6. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skade på bruksenheten, jf. Eierseksjonsloven § 35.
7. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.



Vedtektene er fastsatt på sameiet stiftelsesmøte den 31.10.2012 – endret 29.05.2013.  
Sist endret 05.03.2014. – Sist endret 28.04.2022.

## § 5 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### § 5-1 Mislighold

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

### § 5-2 Pålegg om salg av seksjon

1. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende til å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
2. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### § 5-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

## § 6. Årsmøte

### § 6.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

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

### § 6-2 Tidspunkt for årsmøte

1. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
2. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### § 6-3 Innkalling til årsmøte

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

Vedtektene er fastsatt på sameiet stiftelsesmøte den 31.10.2012 – endret 29.05.2013.  
Sist endret 05.03.2014. – Sist endret 28.04.2022.

2. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
3. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
4. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 6.2.

#### **§ 6-4 Saker årsmøtet skal behandle**

1. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
  - a. behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - c. velge styremedlemmer
  - d. behandle vederlag til styret
3. Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
4. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **§ 6-5 Hvem kan delta på årsmøtet**

1. Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
2. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
3. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **§ 6-6 Møteledelse og protokoll**

1. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
2. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes

av årsmøte blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **§ 6-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.**

1. I årsmøte har hver boligseksjon (seksjon 1-81) og næringsseksjonen 1 stemme.
2. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
3. ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **§ 6-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte**

1. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
2. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
  - f. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf eierseksjonsloven § 22 a.
  - g. endring av vedtektene
3. Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. Eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **§ 6-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

1. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutninger om
  - a. Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
  - b. Oppløsning av sameiet
  - c. Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakterer



## **§ 6-10 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **§ 7. Styre Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

### **§ 7-1 Styre Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Hver av de to blokkene skal være representert i styret.
2. Leder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og Varamedlem kan gjenvelges.
3. Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
4. Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
5. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.
6. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **§ 7-2 Styremøter**

1. Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
2. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
3. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

### **§ 7-3 Styrets oppgaver**

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

Sameiet skal ha et styret på 6 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Vedtektene er fastsatt på sameiet stiftelsesmøte den 31.10.2012 – endret 29.05.2013.  
Sist endret 05.03.2014. – Sist endret 28.04.2022.

#### **§ 7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

1. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
2. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

#### **§ 7-5 Inhabilitet**

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

#### **§ 7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

1. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
2. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

### **§ 8. Valgkomite**

Sameiet skal ha en valgkomite på 2 personer som velges av sameiermøtet.

### **§ 9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **§ 9-1 Forretningsfører**

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

#### **§ 9-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor.

#### **§ 9-3 Forsikring**

1. Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
2. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Vedtektene er fastsatt på sameiet stiftelsesmøte den 31.10.2012 – endret 29.05.2013.  
Sist endret 05.03.2014. – Sist endret 28.04.2022.

## § 10 Endring i vedtektene

### § 10-1 Endring i vedtektene

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

## § 11 Forholdet til lov om eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| 28.04.2022 | Vedtekter endret               |
| 05.03.2014 | Vedtekter endret               |
| 29.05.2013 | Vedtekter endret               |
| 31.10.2012 | Vedtekter fastsatt første gang |



## **Husordensregler for Sameiet Sameiet Serigstadparken, Bryne**

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

### **Generelle ordensregler**

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

### **Ro i leilighetene**

Det skal i all alminnelighet være ro i leilighetene fra kl.23.00 til kl.07.00 på hverdager. Fredag og lørdag skal det i all alminnelighet være ro mellom kl. 01.00 og kl. 07.00. Det må ikke spilles høy musikk eller utføres støyende arbeid i de aktuelle tidspunktene for ro. Spesielle aktiviteter som går utover disse tidspunktene skal varsles nabo over/under og ved siden/sidene.

### **Dyrehold**

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

### **Husholdningsavfall**

Husholdningsavfall (restavfall, papir, plast og matavfall) legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Større mengder avfall er beboer selv ansvarlig for å få fjernet.

### **Felles trappeoppgang**

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

### **Utleie**

Eventuelt utleie av leilighet skal meldes til styret. Seksjonseier plikter å informere leietaker om vedtekter og husordensregler, særlig vedrørende parkering og avfallssortering.

### **Endring av fasade**

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

### **Parabolantennener og varmepumper**

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

### **Tørking av klesvask og lufting av tepper**

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

### **Vasking av terrasser**

Dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

### **Motorkjøretøyer**

Beboernes biler skal plasseres i garasjene. Gjesteparkering er forbeholdt gjester og beboere i sameiet skal ikke misbruke disse. Sykler oppbevares på anvist plass.

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

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

### **Dugnad**

Det er dugnadsplikt i sameiet, og det arrangeres inntil to hoveddugnader hvert år. Hver leilighet må møte med 1 person til dugnad.

### **Felles uteområder**

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

### **Henverdeler**

Alle henvendelser vedrørende husordensreglene skal være skriftlige til styret, med fullt navn. Gjelder det en klage på en annen beboer har styret taushetsplikt om klagerens identitet. Dette med mindre klager gir sitt samtykke til at klagers navn gjøres kjent.

### **Melding og henvendelser**

Meldinger fra sameiets styre ved rundskriv eller ved oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene. Inntil årsmøtet bestemmer noe annet gjelder overnevnte husordensregler.

Styret skal inngå nødvendige avtaler som berører næringsseksjonen.

**Fastsatt i stiftelsesmøte 31.10.2012, samt gjennomgått på årsmøtet 29.05.2013.**



## Årsmøte 2024 Sameiet Serigstadparken

Årsmøte papirene blir sendt på mail, og lagt i postkassene til de som ikke har mail.

Sted: Team Bygg  
Dato: 12. Mars 2025  
Klokken: 18.00



**Innhold**

|                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. INFO OM STYRET</b>                                    | <b>3</b> |
| <b>2. GODKJENNING AV INNKALLING – KONSTITUERING AV MØTE</b> | <b>4</b> |
| <b>3. ÅRSMELDING OG REGNSKAP 2024 – BUDSJETT 2025</b>       | <b>4</b> |
| <b>4. HMS OG VEDLIKEHOLD</b>                                | <b>5</b> |
| <b>5. HONORAR TIL STYRET</b>                                | <b>6</b> |
| <b>6. VALG AV NYTT STYRE</b>                                | <b>7</b> |
| <b>7. INNKOMNE FORSLAG (SAKER SOM KOMMER INN)</b>           | <b>8</b> |

## 1. Info om styret 2024:

| Årsmøte 2024<br>Styreverv:   | Navn:                                   | Valgt i perioden:                 |
|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| Leder<br>Oppgang 7           | Torill Stensland                        | 2023 -2025<br>Ikke på valg (2 år) |
| Styremedlem<br>Oppgang 11    | Patrick Fardal                          | 2023-2025<br>Ikke på valg (2 år)  |
| Styremedlem<br>Oppgang 7     | Dag Inge Thue                           | 2024 - 2026<br>På valg (2 år)     |
| Vara medlem<br>Oppgang 9     | Tone Byberg                             | 2024 -2025<br>På valg (1år)       |
| Vara medlem<br>Oppgang 11    | Kjell Hognestad                         | 2024 -2025<br>På valg (1år)       |
| Vara medlem<br>Oppgang 9     | Åmund Eikeland                          | 2024 -2025<br>På valg (1år)       |
| Valgkomiteen har bestått av: | Ola Undheim<br>Kåre Hetland<br>Åsta Lye | Valgt for 1 år                    |

**2. Godkjenning av innkalling – konstituering av møte med valg av:**

**2.1. Møteleder:**

**2.2. Sekretær:**

**2.3. Tellekorps:**

**2.4. To til å underskrive protokollen:**

**3. Årsmelding og regnskap 2024 – Budsjett 2025**

Årsmelding og regnskap ligger vedlagt som eget dokument.

**3.1. Årsmelding og regnskap 2024 godkjennes**

**3.2 Endring i husleie fra 01 mai 2025.**

**Forslag budsjett vedtas på årsmøte.**



#### 4. HMS og vedlikehold:

Styret går gjennom HMS planen på alle styremøter. Leder holder kontakt med vaktmester for ulike tiltak som settes i verk. Gjennomgang av HMS planen.

##### 4.1. Handlingsplan

Her er det meningen vi sammen kan sette inn tiltak som vi mener vi kan gjøre noe med sammen. Eller ha som mål å «kjøpe» oss ut av.

| Regelmessig vedlikehold              | Tiltak                                                                                                      | Ansvar                       | Tidspunkt  | Intervall |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|-----------|
| Mest mulig vedlikeholdsfritt.        | Dugnad 1 ganger pr år.                                                                                      | Styret                       | April/ mai | 1 år      |
| Tak sjekk                            | Vaktmester sjekker. Tiltak for fugler<br>Se på taket, beslag, forebyggende tiltak i forhold til fugler osv. | Styret                       | Mai / Juni | 1 år      |
| Brannøvelse                          | Brannrutiner                                                                                                | Styret /<br>Brannvese<br>net | X 2 pr år  |           |
| Skifte filter                        | Filter blir bestilt inn hver høst.                                                                          | Styret                       | Årlig      |           |
| Rens og kontroll av ventilasjon      | Anbefales å gjøres hvert 6-8 år. sist utført 2024.                                                          | Styret                       | 2024       |           |
| Rens og kontroll av avløp og kommer. | Anbefales å gjøres årlig.                                                                                   | Styret/<br>Vaktmeste<br>r    |            | Ved behov |
| Maling                               | Anbefalt planlagt maling utvendig 7, 9, 11. Når det er oppspart kapital                                     | Styret                       | 2026       |           |

| Nødvendige utbedringer                                                                                                                                                                                    | Ansvar             | Tidspunkt             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Styret har sjekket pris på automatisk brannalarm i oppgang 11, og om en fikk redusert pris gjennom Gjensidige.<br>Styret ser ikke grunn til å gjennomføre dette enda. Kostnaden er større enn besparelse. |                    |                       |
| Vannlekkasje ved heis i kjeller oppgang 11                                                                                                                                                                |                    | Utbedret Mars 2024    |
| Rustbeskytte kuttet armering i renner P-kjeller                                                                                                                                                           |                    |                       |
| Flikk i oppganger innvendig løst malingsflass alle oppganger                                                                                                                                              |                    |                       |
| Maling ståldører 2stk grå + sette dør pumpe inne                                                                                                                                                          |                    |                       |
| Male hoveddører i oppgang 7 og 9                                                                                                                                                                          |                    | Utbedret Sommer 2024  |
| Maling/inngangspartiene sånn det ser fint rundt oss                                                                                                                                                       |                    |                       |
| Male trappegang og ved heis i oppgang 11                                                                                                                                                                  |                    |                       |
| Røykvarsler må sjekkes i alle leiligheter i oppgang 11                                                                                                                                                    | Styret/Vakt mester | Vår 2025              |
| Betong fuger i svalganger og delvis terrasser må utbedres                                                                                                                                                 |                    |                       |
| Bytte ut lysrør til led i parkering -1 og -2                                                                                                                                                              |                    | Utbedret Jan/Feb 2025 |
| Bytte til ledd lamper med sensor i oppgang 7,9 og 11 i trappeoppgang.                                                                                                                                     | Styret/Vakt mester | Februar/Mars 2025     |

## 5. Honorar til styret

På årsmøte i fjor blei det tatt opp at det ikke har vært noe økning av styrehonorar si 2015. Valgkomiteen fikk i oppgave av årsmøte i fjor om å komme med nytt forslag på styrehonorar for 2024. Valgkomiteen vil legge fram nye forslag for satser på styrehonorar.



## 6. Valg av nytt styre

Valgkomiteens forslag til nytt styre blir forelagt årsmøtet.

| Styreverv:                | Navn:          | Valgt i perioden:           |
|---------------------------|----------------|-----------------------------|
| Leder<br>Oppgang 7        | Anita Stokdal  | 2025 - 2027<br>På valg      |
| Styremedlem<br>Oppgang 7  | Ola Undheim    | 2025 - 2027<br>På valg      |
| Styremedlem<br>Oppgang 7  | Dag Inge Thue  | 2024 - 2026<br>Ikke på valg |
| Vara medlem<br>Oppgang 9  | Åmund Eikeland | 2025 - 2026<br>På valg      |
| Vara medlem<br>Oppgang 7  | Gry Irene Vik  | 2025 - 2026<br>På valg      |
| Vara medlem<br>Oppgang 11 | Bente Grødem   | 2025 - 2026<br>På valg      |
| Forslag til ny valgkomite |                | 2025 - 2026                 |

## 7. INNKOMNE FORSLAG (Saker som kommer inn)

### 7.1.

Har et forslag til årsmøte i Sameiet Serigstadparken. Bygget skulle vært malt for mange år siden. Men alt som var råttent er nå skiftet og lagt stål beslag på. Det er at når vi skal male byggene, så vil jeg bytte ut alt tre og betong som er svart farge med hvit farge. Har snakket med maler, snekker og en som jobber med betong. Da vil fargen holder lengre og vi trenger ikke å male så ofte. Skal heller ikke være andre problemer med hvit maling.

### 7.2.

§ 7-1 Styre Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag.

«En må være eier i eierseksjon for å være med i styret.

Det velges en leder og nestleder. Når leder av en eller annen grunn må fratre, er det nestleder som går inn i rollen.

### 7.3.

Ber styret om å redegjøre for hva som skjedde på ekstraordinært årsmøte.

1. Viser til § 6 årsmøtet, § 6.3 innkalling til årsmøter. Spørsmålet er om styret varsla forretningsfører. Og hvorfor denne ikke var til stede.
2. Hvor er det dokumentert / protokollført vedtaket på ekstraordinært årsmøtet. Beboerne kan ikke se at den foreligger noen plass.
3. Hvor er dokumentasjonen for flertallsavstemmingen som ble gjort på at beboerne mente at leder ikke kunne sitte i styret lengre når vedkommende ikke bor her lengre.
4. Hvor er fullmaktene lagret som ble innlevert.
5. Ber styret om en begrunnelse / redegjørelse for hvorfor en ikke har fulgt opp vedtaket som ble fattet på ekstraordinært årsmøte. Og at det ikke er utlever protokoll etter ekstraordinært årsmøte.

### 7.4.

Henviser til referat sak nr 18.23 Gjelder sak datert 7.1 Befaring, gikk gjennom leilighetene 16-18 januar, gjennomgang av leiligheter. Forefallende vedlikehold.

**Ber styret om en redegjørelse om resultatet fra befaring angående vinduer og dører.** Flere beboere lurte på konsekvensene av befaringen. Er det gjort funn ved befaringen som får økonomiske konsekvenser. Er det eventuelt laget en handlingsplan for dette.

### 7.5.

Forslag til styret. Beboerne ber om litt mer informative referater. Der en kan se noe mer om hva styret jobber med i forhold til, spesielt vedlikehold.

Ber også om en langtidsplan for vedlikehold og hvor mye som er avsatt til å finansiere dette.

# **Årsberetning for 2024**

**Sameiet Serigstadparken  
Org.nr. 999 118 860**

**Innhold:**

**Styrets årsberetning**

**Resultatregnskap / budsjett**

**Balanse**

**Noter**

**Revisjonsberetning**

# Årsberetning

## Styret årsberetning for virksomheten i Sameiet Serigstadparken:

Sameiet ligger i Time kommune.

### **1. Møtevirksomhet og ting som Sameiet har jobba med i 2024:**

- Styret har hatt 9 styremøter siden siste ordinære årsmøte. Og behandlet 39 saker. Alle i styret er ofte i kontakt for å løse saker underveis.
- Beboere krevde et ekstra ordinært årsmøte, pga styreleder solgt og flyttet ut av sameiet, Ref utsendt referat.
- Vannlekkasje i oppgang 11 i heissjakt og utfør er utført.
- Rens av ventilasjon er utført.
- Ny skyvedør og vindu som vi fikk kostnadsfritt mot at sameiet dekket montering utført.
- Gjenstående råtnete vindu vil bli skiftet av Mesterbygg Bryne.
- Dør automatikk er blitt satt inn i oppgang 9 utført.
- Gulv nå hengt opp på vegger rundt i garasjen utført.
- Malt hoveddører i oppgang 7 og 9 utført.
- Lysrør byttet til led i parkering -1 og -2 utført.
- Beslag nede i kjeller ved biler utført.
- Oppgradering av alarmsender til 4G (Brannvesenet/Alarmselskap) utført.

### **2. Økonomien i Sameiet Serigstadparken.**

- Styret følger plan for å opparbeide egenkapitalen.
- Økte innbetalingen av felleskostnader pga vi ser behov for å bygge opp vedlikeholdsfondet. Bygget blir eldre, og prisene for tjenester øker.

### **3. Dugnad**

- Nytt styre finner dato.

### **4. Gjensidige.**

- Ingen nye saker i 2024.

### **5. Forretningsførsel:**

- Dataplan Regnskap A/S
- Revisoren nå er: Erga Revisjon AS

### **6. Forsikring og skadeforebygging**

- Gjensidige forsikring.

### **7. Inngåtte og løpende avtaler:**

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| • TV / internettleverandør: | Lyse.    |
| • Telefon i heis:           | Telenor  |
| • Strøm fellesområdet       | Lyse     |
| • Vask av fellesområdet     | Suverent |
| • Heis                      | TKS      |



|                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| • Port                              | Port og dørsenter/v Hans      |
| • Vaktmester tjeneste og Brøyting   | Hans Undheim                  |
| • Pumper                            | Exylan                        |
| • Branntavla                        | Honeyvell                     |
| • Rotter o.l.                       | Pelias, skadedyr              |
| • Klipping av plenen                | Hans Undheim.                 |
| • El- bil lading                    | Lyse og Smartly               |
| • Filter                            | Jæren Varmepumpe              |
| • Filter                            | Systemair                     |
| • Injisering trapp og ved heissjakt | Chem Con                      |
| • Takstmann                         | HG Byggeråd AS                |
| • Lufttørker/Avfukter/Lift          | Hognestad AS                  |
| • Skyvedør/Vindu/Justering          | Gilje Tre AS                  |
| • Dører oppgang 9                   | Firesafe                      |
| • Byggefirma sette inn vindu        | Mesterbygg Bryne              |
| • Abonnement                        | Huseiernes Landsforbund       |
| • Abonnement                        | Styret.com (for boligselskap) |

#### 8. Vedlikehold:

- Er utarbeidet en handlingsplan for vedlikehold som oppdateres ved behov. Forefallende saker tas fortløpende.

#### 9. Disponering av årets resultat og forutsetningen om drift:

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

Pr. 31.12.2024 er opptjent egenkapital – med kr. 189.699,-.

Når «vedlikeholdsfond» er inkludert, får en positiv sum egenkapital – kr. 1.450.459,-.

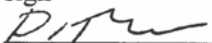
Vi har økt fellesutgiftene, slik at en skal få opptjent noe egenkapital til neste år, samtidige som det også blir opparbeidet en reserve til fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsfond).

10. Styret 2024 I årsmøteperioden har styret bestått av:

| Årsmøte 2024<br>Styreverv: | Navn:                                                                                       | Valgt i perioden:                  |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Leder<br>Oppgang 7         | Torill Stensland                                                                            | 2023 -2025<br>På valg (2 år)       |
| Styremedlem<br>Oppgang 11  | Patrick Fardal                                                                              | 2023 -2025<br>På valg (2 år)       |
| Styremedlem<br>Oppgang 7   | Dag Inge Thue                                                                               | 2024 – 2026<br>Ikke på valg (2 år) |
| Vara medlem<br>Oppgang 11  | Kjell Hognestad                                                                             | 2024 -2025<br>På valg (1år)        |
| Vara medlem<br>Oppgang 9   | Tone Byberg                                                                                 | 2024 -2025<br>På valg (1år)        |
| Vara medlem<br>Oppgang 9   | Åmund Eikeland                                                                              | 2024 -2025<br>På valg (1år)        |
| Valgkomite                 | <i>Ola Undheim oppgang 7</i><br><i>Kåre Hetland oppgang 11</i><br><i>Åsta Lye oppgang 9</i> | Valgt for 1 år                     |

Bryne, den 17.02.2025

Styret i Sameiet Serigstadparken:

sign  
  
~~Torill Stensland~~  
 Dag Inge Thue

sign  
  
~~Patrick Fardal~~

sign  
  
~~Dag Inge Thue~~  
 Torill Stensland

**SAMEIET SERIGSTADPARKEN**

| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   | <b>Noter</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      | <b>Bud. 2024</b> | <b>Bud. 2025</b> |
|-------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNTEKTER</b>                          |              |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                 |              | 2 250 820        | 2 133 999        | 2 251 000        | 2 556 000        |
| Innkrevd til vedlikeholdsfond             | 8            | 506 304          | 621 920          | 506 304          | 506 304          |
| Andre driftsinntekter                     |              | 665              | 595              | 0                | 0                |
| <b>SUM INNTEKTER</b>                      |              | <b>2 757 789</b> | <b>2 756 514</b> | <b>2 757 304</b> | <b>3 062 304</b> |
| <b>KOSTNADER</b>                          |              |                  |                  |                  |                  |
| Lønn og styrehonorar                      | 2            | 108 395          | 108 395          | 150 000          | 200 000          |
| Revisjonshonorar                          | 3            | 21 250           | 20 000           | 20 000           | 25 000           |
| Regnskaps/forretningsførsel               | 4            | 72 289           | 67 381           | 90 000           | 90 000           |
| Andre honorar                             | 5            | 87 063           | 18 751           | 0                | 0                |
| Vaktmestertjenester/Renhold               | 6            | 273 950          | 284 812          | 315 000          | 315 000          |
| Vedlikehold                               | 7            | 596 466          | 916 462          | 600 000          | 800 000          |
| Vedlikeholdsavsetning iflg. årsmøtevedtak |              | 0                | 0                | 506 304          | 506 304          |
| TV/internett                              | 9            | 407 616          | 384 416          | 411 000          | 411 000          |
| Forsikringer                              |              | 398 517          | 362 183          | 390 000          | 430 000          |
| Strøm                                     |              | 146 596          | 166 125          | 200 000          | 200 000          |
| Kontorrekvisita/trykksaker                | 10           | 38 968           | 37 951           | 50 000           | 50 000           |
| Telefon/porto                             | 11           | 4 912            | 4 163            | 5 000            | 10 000           |
| Andre driftskostnader                     | 12           | 19 638           | 14 308           | 20 000           | 25 000           |
| <b>SUM KOSTNADER</b>                      |              | <b>2 175 659</b> | <b>2 384 947</b> | <b>2 757 304</b> | <b>3 062 304</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                     |              | <b>582 130</b>   | <b>371 567</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Renteinntekter                            |              | 31 265           | 9 937            | 0                | 0                |
| Annen finansinntekt                       |              | 41 526           | 37 277           | 0                | 0                |
| Rentekostnader                            |              | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>RESULTAT AV FINANSINNT. OG -KOST</b>   |              | <b>72 791</b>    | <b>47 214</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                        |              | <b>654 921</b>   | <b>418 781</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Disponering av resultat:                  |              |                  |                  |                  |                  |
| Overført fra/til egenkapital              | 8            | 148 617          | 21 861           | 0                | 0                |
| Overført fra vedlikeholdsfond             | 8            | 0                | -225 000         | 0                | 0                |
| Overført til vedlikeholdsfond             | 8            | 506 304          | 621 920          | 0                | 0                |
| <b>Totalt disponert</b>                   |              | <b>654 921</b>   | <b>418 781</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

**SAMEIET SERIGSTADPARKEN**

| <b>BALANSE</b>                       | <b>Noter</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|--------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |              |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                  |              |                  |                  |
| <b>FORDRINGER</b>                    |              |                  |                  |
| Utestående felleskostnader           |              | 2 752            | 4 846            |
| Andre kortsiktige fordringer         | 13           | 24 227           | 29 215           |
| <b>Sum fordringer</b>                |              | <b>26 979</b>    | <b>34 061</b>    |
| <b>BANKINNSKUDD, KONTANTER</b>       |              |                  |                  |
| Innestående på driftskonto           |              | 408 853          | 335 532          |
| Innestående på sparekonto            |              | 1 169 030        | 631 609          |
| <b>Sum bankinnskudd og kontanter</b> |              | <b>1 577 883</b> | <b>967 141</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |              | <b>1 604 862</b> | <b>1 001 202</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |              | <b>1 604 862</b> | <b>1 001 202</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |              |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                   |              |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                 | 8            | 189 699          | 41 082           |
| Vedlikeholdsfond                     | 8            | 1 260 760        | 754 456          |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>8</b>     | <b>1 450 459</b> | <b>795 538</b>   |
| <b>GJELD</b>                         |              |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>              |              |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>              |              |                  |                  |
| Forskuddsbetalt felleskostnad        |              | 5 045            | 2 505            |
| Leverandørgjeld                      |              | 131 166          | 173 158          |
| Annen kortsiktig gjeld               | 14           | 18 193           | 30 001           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          |              | <b>154 404</b>   | <b>205 664</b>   |
| <b>Sum Gjeld</b>                     |              | <b>154 404</b>   | <b>205 664</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |              | <b>1 604 862</b> | <b>1 001 202</b> |

Bryne, 17.02.2025  
 Styret i Sameiet Serigstadparken

  
 Torill Stensland  
 styreleder

  
 Patrick Øystein Fardal  
 styremedlem

  
 Dag Inge Thue  
 styremedlem



## Arsregnskap for Sameiet Serigstadparken - 2024

### Note 1 Regnskapsprinsipp

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

#### Klassifisering

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

#### Fordringer

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

#### Driftsinntekter og kostnader

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

### Note 2 Personalkostnader/styrehonorar

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Styrehonorar (for 2023- utbet. 2024) | 95 000         |
| Arb.g.avg.                           | 13 395         |
|                                      | <u>108 395</u> |

### Note 3 Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er på kr. 21.250,- og gjelder revisjon av sameiet for 2023.

### Note 4 Forretningsførerhonorar

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

### Note 5 Andre honorar

Honorar vedr. innhenting av tegninger, off. dokumentasjon m.v. i forbindelse med vedlikehold.

### Note 6 Vaktmestertjenester/renhold

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Renhold/matteleier                      | 140 569        |
| Vindusvask                              | 29 994         |
| Vaktmestertjenester/plenklipping - Nova | 103 388        |
|                                         | <u>273 950</u> |

### Note 7 Vedlikehold

#### Bygninger - rep/vedlikehold

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Brannalarm - årsavgift/abonnement/reperasjon m.v. | 75 461         |
| Vindu/dører/låser                                 | 150 192        |
| Årskontroll pumpe, div spyling/avløp              | 23 781         |
| Rep. porter m.v.                                  | 24 773         |
| Taksjekk m.v.                                     | 5 481          |
| Serviceavtale skadedyr                            | 8 522          |
| Rep. Porttelefon                                  | 3 738          |
| Filtersett/ventilasjon                            | 135 519        |
| Injeksjon inkl. tørking                           | 25 163         |
| Div. el.arbeid/lysrør/batteri m.v.                | 4 974          |
| Smårep. m.v. - vaktmester                         | 5 960          |
|                                                   | <u>463 563</u> |

#### Utvendig anlegg

|                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| Gjødsling, klipping av busker, sprøyting inkl. ugressmiddel | 20 063        |
| Bark                                                        | 2 625         |
| Måking/strøing/salt m.v.                                    | 11 389        |
|                                                             | <u>34 056</u> |

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <b>Heis</b>                     |                |
| Alarm (Avarn Security AS)       | 6 090          |
| Service/alarm i.h.h.t. kontrakt | 83 400         |
| Rep. heis m.v.                  | 9 356          |
|                                 | <u>98 847</u>  |
| Sum posten "vedlikehold"        | <u>596 466</u> |

#### Note 8 Egenkapital/Avsetning til vedlikehold

|                      | 2024             | 2023           | 2022           | 2021           | 2020           |
|----------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Opptjent egenkapital | 189 699          | 41 082         | 19 221         | -36 947        | -95 262        |
| Vedlikeholdsfond     | 1 260 760        | 754 456        | 357 536        | 237 536        | 0              |
| Sum egenkapital      | <u>1 450 459</u> | <u>795 538</u> | <u>376 757</u> | <u>200 589</u> | <u>-95 262</u> |

Innbet. til vedl.h.fond - kr. 6,- pr m2/mnd. Totalt kr. 506.304.

|                               | 2024             | 2023           | 2022           | 2021           | 2020     |
|-------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------|
| Vedlikeholdsfond 01.01.       | 754 456          | 357 536        | 237 536        | 0              | 352 978  |
| Brukt av vedl.h.fond i året   |                  | -225 000       |                | -100 000       |          |
| Avsatt til vedl.h.fond i året | 506 304          | 621 920        | 120 000        | 337 536        | -352 978 |
| Vedlikeholdsfond 31.12.       | <u>1 260 760</u> | <u>754 456</u> | <u>357 536</u> | <u>237 536</u> | <u>0</u> |

#### Note 9 Kabel-TV/Internett (Lyse)

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Produktpakke (Altibox 50) | 404 028        |
| Internett                 | 3 588          |
|                           | <u>407 616</u> |

#### Note 10 Kontorrekvisita/trykksaker

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Styret.com            | 18 831        |
| Office-pakken         | 829           |
| Transaksjonskostnader | 18 279        |
| Kopipapir/toner m.m.  | 1 029         |
|                       | <u>38 968</u> |

#### Note 11 Telefon/porto

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Heiser/pumpe (M2M-abon) | 2 084        |
| Porto                   | 2 828        |
|                         | <u>4 912</u> |

#### Note 12 Andre driftskostnader

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Huseiernes Landsforbund         | 3 100         |
| Div. utlegg årsmøte             | 572           |
| Serverting m.v. vedr. dugnad    | 1 542         |
| Julemiddag m/styret             | 4 365         |
| Div. malingsutstyr/verktøy m.v. | 2 578         |
| Bankgebyr m.v.                  | 7 482         |
|                                 | <u>19 638</u> |

#### Note 13 Andre fordringer

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Brannalarm 2025 - AddSecure  |               |
| Styret.com januar - mai 2025 | 8 094         |
| A konto årsoppgjør/regnskap  | 12 000        |
| Smartly - desember           | 4 133         |
|                              | <u>24 227</u> |

#### Note 14 Annen kortsiktig gjeld

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Strøm - desember               | 16 953        |
| POG - transaksjoner - desember | 1 240         |
|                                | <u>18 193</u> |



Til årsmøtet i Sameiet Serigstadparken

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Serigstadparken sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 654 921. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet til Sameiet Serigstadparken og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

#### Besøksadresse:

Løkkeveien 109, 4007 Stavanger  
Hetlandsgata 9, 4344 Bryne

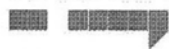
#### Postadresse:

Postboks 227  
4001 Stavanger

Web: [www.erga.no](http://www.erga.no)

Tlf: 51 51 03 70

## ERGA REVISJON



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Stavanger, 17. februar 2025  
Erga Revisjon as

Øyvind Gjedrem-Gilje  
Statsautorisert revisor  
(Elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

Signert av

**Gjedrem-Gilje, Øyvind**



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

18.02.2025 14:42:13

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

**ÅRSMØTE FOR 2024**  
**SAMEIET SERIGSTADPARKEN**  
**Onsdag 12.03.2025**

Møte i Team Bygg sine lokaler – kl. 18.00.

Antall seksjoner representert: 23

Ellers møtte Herdis Lindal Tjåland fra ECIT Dataplan.

Torill Stensland ønsket velkommen og åpnet møtet.

**Sak 1 Info om styret for 2024**

**Sak 2 Konstituering.**

Innkalling var sendt ut i e-post den 24.02.2025, samt lagt i postkasser til de som ikke har e-post.

*Vedtak: Innkallingen ble godkjent.*

**Valg av møteleder, sekretær, tellekorps (ved evt. avstemming) og to deltakere til å signere protokollen.**

*Kjell Hognestad ble valgt som ordstyrer/møteleder.*

*Herdis Lindal Tjåland ble valgt til sekretær.*

*Inger Nesheim og Bjørn M. Bryhn ble valgt som tellekorps.*

*Anne Lise Bråddland og Gunleiv Lima ble valgt til å signere protokollen.*

**Sak 3.1 Årsmelding og regnskap 2024**

Kjell Hognestad refererte årsmeldingen.

En kommentar til punkt 1. Lamper er skiftet i oppganger – dette var ikke kommet med i oversikten.

Herdis Lindal Tjåland gikk gjennom årsregnskapet, som samlet viste et resultat på kr. 654 921 – der kr. 506.304 ble overført «vedlikeholdsfond». Sameiet har pr. 31.12.2024 samlet egenkapital kr. 1.450.459,- (inkl. avsatte midler til fremtidig vedlikehold).

Revisors melding ble referert.

*Vedtak: Årsmelding og regnskap for 2024 ble godkjent.*

## Sak 7 Innkomne forslag

### Sak 3.2 Budsjett 2025/endring av felleskostnader

Utkast til budsjett ble gjennomgått. Gjør oppmerksom på at budsjetterte inntekter gjelder for ett år – med beregnede nye felleskostnader. Inntekten vil derfor bli noe mindre, da forslag til endring ikke blir gjeldende før 01.05.2025.

*Vedtak: Budsjett for 2025 ble godkjent. Endring i felleskostnader fra 01.05.2025.*

Tilleggsinfo vedr nye felleskostnader:

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Pr. leil. -        | kr. 1.347,56 (1.281,50) |
| Pr. m2 -           | kr. 14,58 (11,73)       |
| Vedl.h.avsetning - | kr. 6,- (6,-)           |

### Sak 4 HMS og vedlikehold

Informasjon om HMS plan og handlingsplan.

*Punkt i handlingsplan vedr. «Rustbeskytte kuttet armering i renner P-kjeller» kan kuttes fra planen.  
Ellers ingen kommentarer.*

### Sak 5 Honorar til styret

Valgkomiteen fikk av årsmøtet i fjor – i oppgave å utarbeide forslag til nye satser for honorar.

Forslag fra valgkomiteen: Styrehonorar for 2024 settes til kr. 115.000,-. Forslag til fordeling:

Styreleder: kr. 50.000,-

Styremedlemmer: kr. 20.000,- hver (kr. 40.000)

Varamedlemmer: kr. 25.000,- fordeles mellom disse.

*Vedtak: Styrehonorar for 2024 settes til kr. 115.000.*

*Styret fordeler honoraret seg imellom etter verv og innsats/ansvar.*

### Sak 6 Valg – nytt styre

Følgende er ikke på valg: Dag Inge Thue

Valgkomiteen la fram sitt forslag – det ble presisert at de ønsket et styre med medlemmer fra alle oppgangene - men, at de ikke hadde klart å finne representanter til det denne gang.

*Vedtak: Anita M. Stokdal ble valgt til styreleder (2 år)*

*Ola Undheim ble valgt til styremedlem (2 år)*

*Bente Grødem, Åmund Eikeland og Gry Irene Vik ble valgt til varamedlemmer (1 år)*

Valg av ny valgkomitè:

*Vedtak: Styret får i oppgave å utpeke ny valgkomitè.*

- 7.1 Forslag om at en ved maling av bygget neste gang – bytter ut det som er malt med svart farge - med en lysere farge.

*Vedtak: Styret tar dette med videre, når maling skal utføres.*

- 7.2 Forslag om å endre vedtektene § 7-1 Styresammensetning, valg, tjenestetid og vederlag:  
«En må være eier i eierseksjonen for å være med i styret.  
Det velges en leder og nestleder. Når leder av en eller annen grunn må fratre, er det nestleder som går inn i rollen.»

*Vedtak: Saken utsettes til neste årsmøte.*

- 7.3 Ber om redegjørelse for hva som skjedde på ekstraordinært årsmøte.
1. Forretningsfører, varslet ? – og hvorfor ikke til stede ?
  2. Protokoll/dokumentert vedtak på ekstraordinært årsmøte
  3. Dokumentasjon på flertallsavstemming som ble gjort på at beboerne mente at leder ikke kunne sitte i styret lenger når vedkommende ikke bor der lenger.
  4. Hvor er fullmaktene laget som ble innlevert.
  5. Begrunnelse/redegjørelse for hvorfor vedtaket ikke ble fulgt opp m.v.

*Møteleder og Herdis Lindal Tjåland kommenterte disse punktene. Sistnevnte var varslet – og beklaget at hun ikke var tilstede. Ellers var hovedsaken her at agendaen for ekstraordinært årsmøte var: valg av styreleder. Da valg ikke ble gjennomført, ble det heller ikke noe gyldig vedtak på dette møtet. Det presiseres at både i.h.h.t. vedtekter og § 55 i Lov om Eierseksjoner – så skal styreleder velges på årsmøte – evt. ekstraordinært årsmøte.*

- 7.4 Ber styret om redegjørelse ang. vinduer og dører etter befaring av leilighetene i januar.  
Økonomiske konsekvenser – handlingsplan.
- 7.5 Ber om mer informative referater, langtidsplan for vedlikehold og hvor mye som er avsatt til å finansiere dette.

*Møteleder kommenterte punkt 7.4 og 7.5 og viste til informasjon som var sendt ut, samt handlingsplan m.v.*

Det kom også en klar oppfordring om at en nå må sjå fremover – og arbeide for videre samhold og trivsel i sameiet.

Valgkomiteen fikk blomster for innsatsen som var lagt ned dette året.

Møtet ble hevet kl. 19.00

*Gunnleiv Lima*

valgt representant

*Anne-Lise Gang Tjåland*

valgt representant

*Kjell Hognestad*

møteleder

*Herdis Lindal Tjåland*

sekretær



# Nabolagsprofil

Vardheivegen 9 - Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Bryne stasjon<br>Linje 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 62, N94 | 3 min<br>0.2 km   |
| Bryne stasjon<br>Linje F5, L5                              | 4 min<br>0.3 km   |
| Stavanger Sola                                             | 30 min            |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5                          | 33 min<br>28.9 km |

## Skoler

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Bryne skule (1-7 kl.)<br>451 elever, 26 klasser            | 7 min<br>0.6 km  |
| Rosseland skule (1-7 kl.)<br>546 elever, 25 klasser        | 13 min<br>1.1 km |
| Bryne ungdomsskule (8-10 kl.)<br>328 elever, 27 klasser    | 8 min<br>0.6 km  |
| Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.)<br>394 elever, 28 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser         | 7 min<br>0.6 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Bryne - Rådhuset     | 3 min |
| Recharge Shell Bryne | 7 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

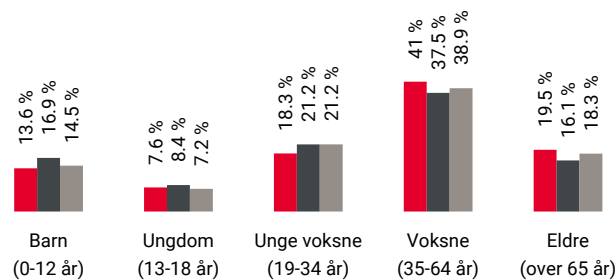
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Vardheia/Brynehaugen | 1 542     | 747           |
| Bryne                | 13 261    | 5 739         |
| Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år)<br>20 barn | 6 min<br>0.5 km  |
| Spødarbakken barnehage (1-5 år)<br>79 barn    | 12 min<br>1 km   |
| Trollongane barnehage (1-5 år)<br>98 barn     | 15 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Kiwi Bryne Torg | 4 min |
| Spær Bryne      | 5 min |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



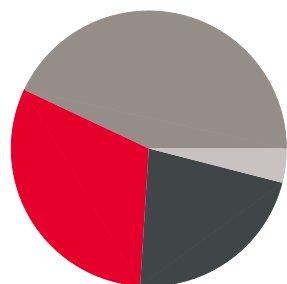
### Gateparkering

Lett 80/100

## Sport

|  |                                             |        |  |
|--|---------------------------------------------|--------|--|
|  | Bryne skule                                 | 8 min  |  |
|  | Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 0.6 km |  |
|  | Brynehallen                                 | 8 min  |  |
|  | Aktivitetshall                              | 0.7 km |  |
|  | Robust Trening Bryne                        | 3 min  |  |
|  | EVO Bryne                                   | 5 min  |  |

## Boligmasse



31% enebolig  
22% rekkehus  
43% blokk  
4% annet

«Nært til sentrum, jobb, buss/tog... Alt»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Blå på Bryne

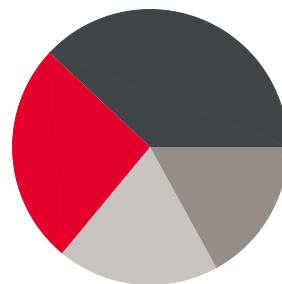
4 min



Apotek 1 Viben

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
17% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

Vardheia/Brynehaugen

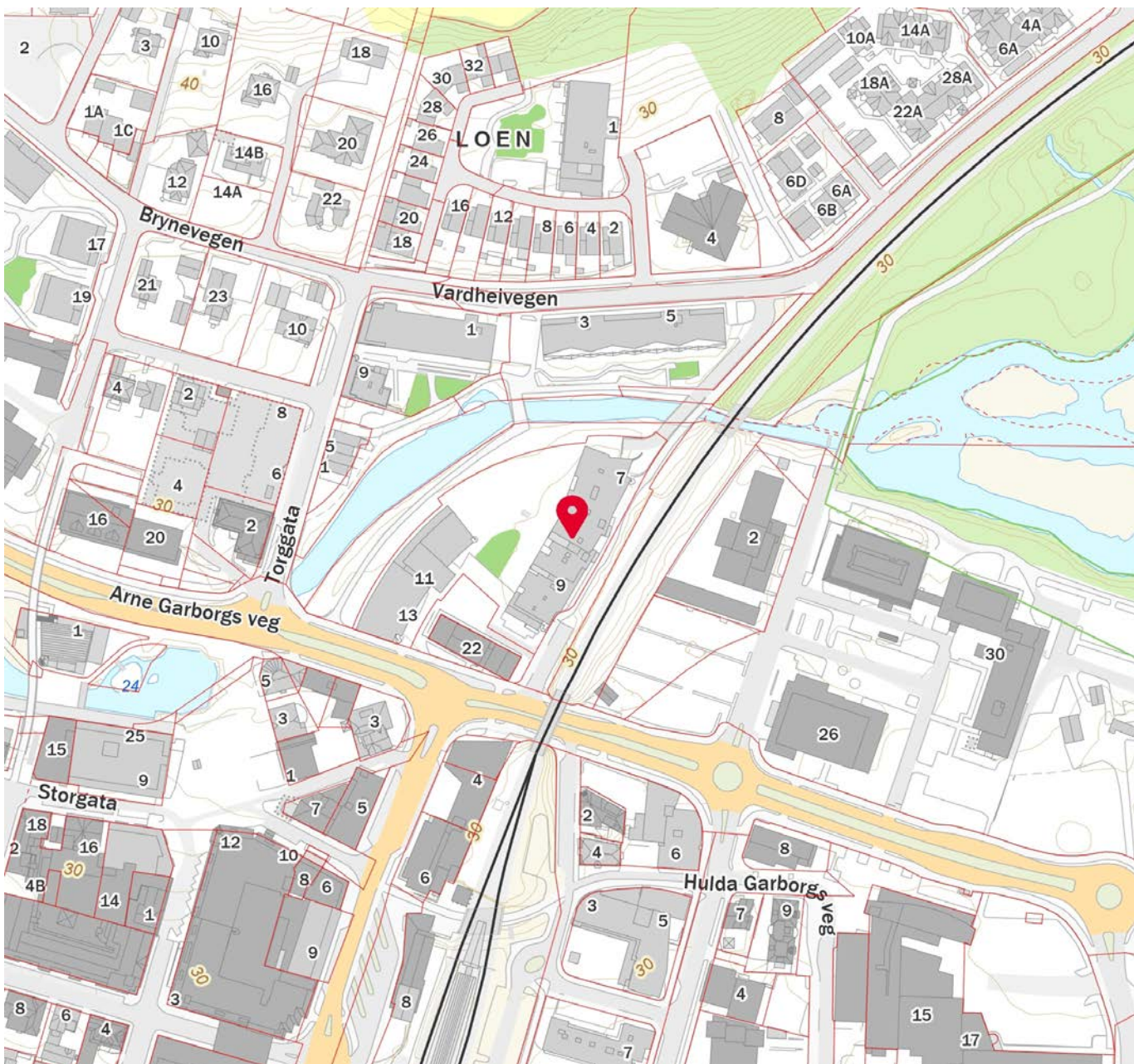
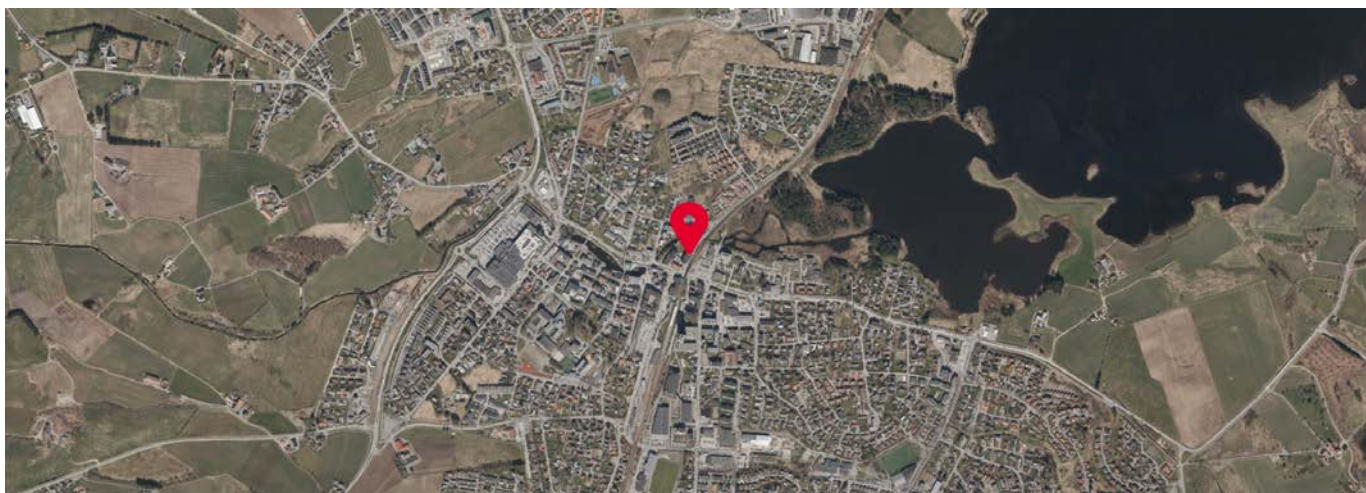
Bryne

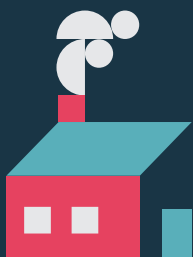
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |







### Du blir større i en mindre bank

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



### Jærsk business er vår business

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



### Rask respons og fjåge folk

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

## Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



### Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



### Vi deler overskudd med deg

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Vardheivegen 9  
4340 BRYNE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oscar Omland

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 981 02 088  
**E-post:** oscar.omland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre