

A modern, minimalist apartment interior. In the foreground, a round wooden dining table is set with white plates, glasses, and a centerpiece of blue candles. A large, white, conical pendant light hangs above the table. To the left, a kitchen area features light-colored cabinets and a white countertop. In the background, a living area with a brown sofa and a large abstract painting is visible. The overall aesthetic is clean and contemporary.

aktiv.

Vestervegen 12, H0302, 4340 BRYNE

**Lækker og betydelig påkostet
leilighet med innglasset balkong.
God planløsning og 2 soverom.
Sentrumsnær beliggenhet!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 890 000,-
Omkostn.: Kr 148 600,-
Total ink omk.: Kr 6 038 600,-
Felleskostn.: Kr 3 075,-
Selger: Rita Hansen
Hugo-André Hansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 83/97 kvm
Tomtstr.: 2726.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 148
Snr. 25
Oppdragsnr.: 1403250419

Lækker og betydelig påkostet leilighet i et etablert og trivelig område

Velkommen til en moderne leilighet i Bryne med innglasset balkong. Denne 3-roms leiligheten ligger i et attraktivt område med gode solforhold og nærhet til servicetilbud, skoler og offentlig transport. Bryne byr på en hyggelig atmosfære med flotte turmuligheter og et aktivt lokalmiljø.

Innhold:

3. Etasje Entré/gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken. Innglasset balkong.

Fast parkering i garasjeanlegg med tilhørende bod.

Felles sykkelparkering.

Høydepunkter:

- God planløsning med 2 soverom
- Delikat bad og eget vaskerom
- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer
- Innglasset balkong med gode solforhold
- Måltilpasset plisségardiner
- Utvendig solskjerming/scrrens i stort stuevindu med solsensor
- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.
- Pent fellesareal og heis
- El-bil lader
- Innendørs gjesteparkering
- Attraktiv beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Energiattest	62
Nabolagsprofil	152
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 83 m² Entré, 2 soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Bod i garasjeanlegg

BRA-b: 9 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

2 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2726.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtens grunnareal: 2726,2 kvm. Pent opparbeidet fellestomt med fin beplantning og pent fellesareal.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Bryne, omgitt av et etablert og trivelig bomiljø.

Fra boligen er det kort vei til naturskjønne områder som Sandtangen, Frøylandsvatnet med den spektakulære Midgardsormen, og Fritz Rød-parken. Her finner du et stort utvalg av turmuligheter med både lysløyper, grusveier og stier tilpasset alle nivåer.

Bryne byr også på et rikt utvalg av sport- og fritidstilbud. Fotball, håndball, friidrett og svømming er bare noen av aktivitetene du finner i nærheten. I tillegg ligger treningssentrene Evo, Robust, Sats og Sport4You innen kort gangavstand – perfekt for deg som ønsker et variert og tilgjengelig treningstilbud.

Nærområdet kan i tillegg friste med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og hyggelige spisesteder. Det populære kjøpesenteret M44 ligger like i nærheten og tilbyr alt fra dagligvare, apotek og vinmonopol til kaféer og shoppingmuligheter. Storgata, med kino, butikker og et variert restaurant- og kafétilbud, er heller ikke langt unna. Rema 1000 ligger også praktisk til innen gangavstand.

Leiligheten har dessuten en svært gunstig beliggenhet når det gjelder kollektivtransport, med både buss- og togforbindelser som enkelt tar deg nord- og sørover.

Alt i alt et perfekt sted for deg som ønsker en tilbaketrukket, men likevel svært sentral beliggenhet på Bryne.

For ytterligere informasjon og kart, se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området med eneboliger/rekkehus like ved.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Balkong har 1-lags glassvegger.

Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

Dører: Bygningen har aluminiums hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en innglasset balkong.

Normal bruks slitasje iht. alder.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0 - 5 mm avvik på total planhet.
Ikke behov for tiltak.

TG2

3. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Terskelhøyden er målt til 11 mm, noe som viser at membranens oppbrett ikke er ført til tilfredsstillende høyde over ferdig gulv. (15 mm).

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å etablere korrekt høydeforskjell og sikre at membranens oppbrett tilfredsstiller gjeldende krav

for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Etter befaring fra takstmann er uavhengig kontroll fremskaffet og ligger som vedlegg i salgsoppgave.

3. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

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

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Terskelhøyden er målt til X mm, noe som viser at membranens oppbrett ikke er ført til tilfredsstillende høyde over ferdig gulv. (15 mm).

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann til sluk og krever ingen umiddelbare tiltak.

Selger har inngått en avtale med entreprenør om at dette kan utbedres i løp av 2026 dersom en kjøper ønsker. Se vedlagt dokument lengre bak i salgsoppgave.

Det anbefales å etablere korrekt høydeforskjell og sikre at membranens oppbrett tilfredsstiller gjeldende krav for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.

3. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhold

3. Etasje Entré, 2 soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken

Innglasset balkong

Bod i garasjeanlegg

Standard

Kjøkken i 3. etasje:

Kjøkkenet er en del av en åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i 3. etasje:

Badet fra 2017 har fliser på vegger og gulv, og malt tak. Det er vannbåren gulvvarme.

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og

dusjhjørne med dusjvegger. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom i 3. etasje:

Vaskerommet fra 2017 har flislagt gulv, malte plater på veggene og malt tak. Det er vannbåren gulvvarme. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Overflatene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert fjernvarme. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og konvektor i oppholdsrom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert

Parkering

Fast seksjonert parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Sportsbod like bak. Det er el-bil lader montert. Sameiet har også noen felles gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0004319943

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Fjernvarme

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 890 000

Kommunale avgifter

Kr 9 352

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for gnr: 3/148//25 i 2025, kr.9 352,-fastavgift for vatn og renovasjon.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Ligningsverdi har ikke vært mulig å få tak i.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

83/3008

Felleskostnader inkluderer

Kr 3075,- pr. måned inkluderer.

- Styrehonorar, lønn etc.
- Forretningsførerhonorar
- Tilleggstjenester forretningsfører
- Revisjonshonorar
- Drift og vedlikehold

- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Energi/strøm
- Administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 075

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vesterhagen;

Organisasjonsnummer

929331850

Om sameiet

- 32 leiligheter + 3 næringseksjoner (parkeringsplasser).
- Parkering i garasjekjeller.
- Avregning fjernvarme, varmt vann og kaldt vann.
- El bil ladning.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Styreleder: Arnfinn Braut, 48029820, vesterhagen@styretmitt.no

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Dyrehold skal likevel ikke være til sjenanse for andre i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 148, seksjonsnummer 25 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 16022 Tinglyst 21.12.2021

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:8

Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 1602 Tinglyst 21.12.2021

Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:672 Snr:8

Bruk av felles renovasjonsanlegg

Overført fra: Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for to bustadblokker med parkeringsanlegg Gnr. 3 bnr. 148.
31.05.2024

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.05.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Plan 0296.00 Bebyggelsesplan for K3B, Reefeltet Øst, Bryne. Formål:
Bolig, friomtåde, veg. Vedtaksdato: 08.04.2008

Kommuneplan - Time kommune – Trygg og framtidsetta. Periode: 2018 - 2030

Adgang til utleie

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

148 600 (Omkostninger totalt)

159 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 038 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 049 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 052 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

5 200 Opplysninger fra forretningsfører

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

9 900 Tilretteleggingsgebyr

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 100 850

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

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler bistås av

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

02.01.2026

**Velkommen til
Vestervegen 12, H0302**



En moderne og tiltalende leilighet med gjennomtenkt planløsning og en romslig, inneglasset balkong.



Balkongen er innglasset med 1-lags glassvegger for ekstra beskyttelse.



Direkte utgang til innglasset balkong fra stuen gir ekstra romfølelse.



Parkettgolv og malte vegger.



Skyvedøren gir enkel tilgang til den innglassede balkongen.



Glassvegger gir lysinnslipp og utsikt fra balkongen.



Store vinduer gir godt lysinnslipp til stuen. Stort stuevindu har utvendig solskjerming/screens med solsensor. Alle vinduer i leiligheten har måltilpasset plisségardiner.



Plass til spisebord i stuen.





Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir en romslig opplevelse.



En smart barløsning skiller kjøkkenet fra spiseplassen og gir både ekstra arbeidsflate og en sosial sone i rommet. Glatte fronter og laminat benkeplate gir et stilrent kjøkken. Integrert stekeovn og platetopp gir et praktisk kjøkkenmiljø.







Hovedsoverommet med parkettgulv og malte vegger.



Skyvedørgarderobe med speil gir både oppbevaring og romfølelse.



Praktisk og romslig. Solskjerming med lystette plisségardiner.

Soverom 2



Helfliset bad ned moderne uttrykk.
Spotter til belysning.

Dusjhjørne med glassvegger gir en praktisk
og stilren løsning.





Nedfelt baderomsinnredning med god oppbevaring.



Veggmontert toalett bidrar til et ryddig og enkelt rengjørbart bad.



Vaskerom/teknisk rom med fliser på gulv og gulvvarme.
Balansert ventilasjon sikrer godt inneklima. hylleløsning til god oppbevaring.



Parkettgulv og malte vegger gir en robust og stilren entré.



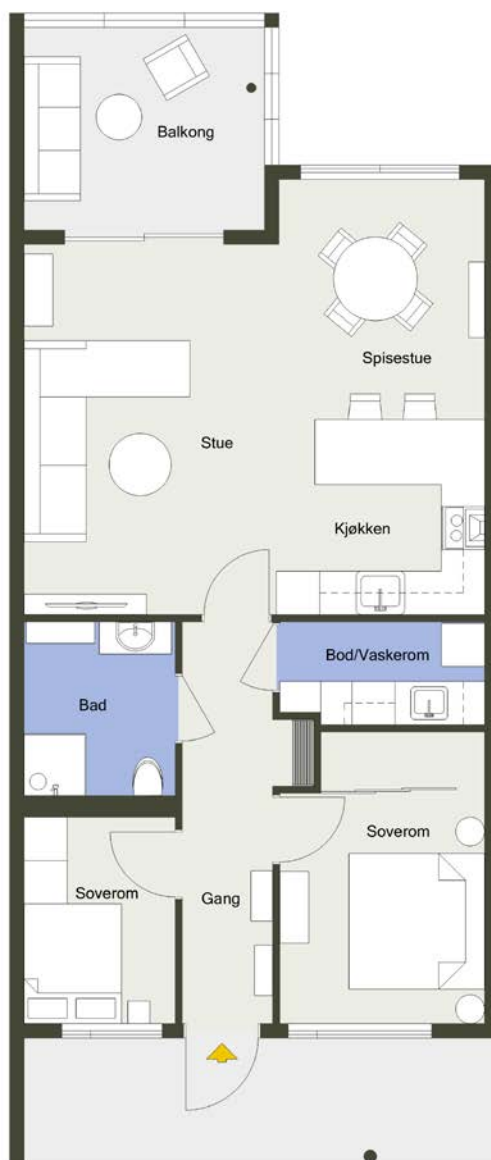
Opphengsløsning av yttertøy - spotter til belysning. Direkte tilgang til soverommene fra entréen/gang.



Inngangsparti!

Plantegning

Vestervegen 12



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



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







Felles inngangsparti for sameiet.



Felles uteområde med lekeplass og grønne omgivelser gir et attraktivt bomiljø.



Parkeringsplass med bod i bakkant - elbil lader montert.



Felles sykkelparkering med enkel adkomst fra garasjeanlegget.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250419	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hugo-André Hansen	Rita Hansen
Gateadresse	
Vestervegen 12	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250419

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

Document reference: 1403250419

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Ja, økes med kr. 166,- per mnd. fra og med januar 2026
--
- 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: 1403250419

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1403250419

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hugo Hansen	89fd02fb080125d34d916 5e8b6038fd61358c594	18.11.2025 22:25:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Hansen	8861f123971e18b5ff015aff 70b1c4efa1c5bf4d	18.11.2025 22:23:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250419

- 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>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vestervegen 12, 4340 BRYNE

 TIME kommune

 gnr. 3, bnr. 148, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 27.11.2025

Oppdragsnr.: 13152-1124

Referansenummer: JD9028

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Duo Takst AS

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.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

Medansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal stand iht. alder.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Balkong har 1-lags glassvegger.

Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Bygningen har aluminium hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Det er etablert en innglasset balkong.

Normal bruks slitasje iht. alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige tak har malte plater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal bruksslitasje iht. alder.

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

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 3 mm til nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra soverommet. Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 23,3 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra gulv v/ dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Overflater i normal stand iht. alder.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Det er balansert ventilasjon.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 23,3 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater i normal stand iht. alder.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 3 mm til nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm.

Overflater i normal stand iht. alder.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Det er balansert ventilasjon.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra soverommet. Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 23,3 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Overflater i normal stand iht. alder.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra gulv v/ dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Overflater i normal stand iht. alder.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 23,3 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Møllier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Det er installert fjernvarme.

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann.
Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.
Tilstand satt iht. alder.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Felles varmtvannsbereder er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.
Tilstand satt iht. alder.

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og konvektor i oppholdsrom. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.
Tilstand satt iht. alder.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

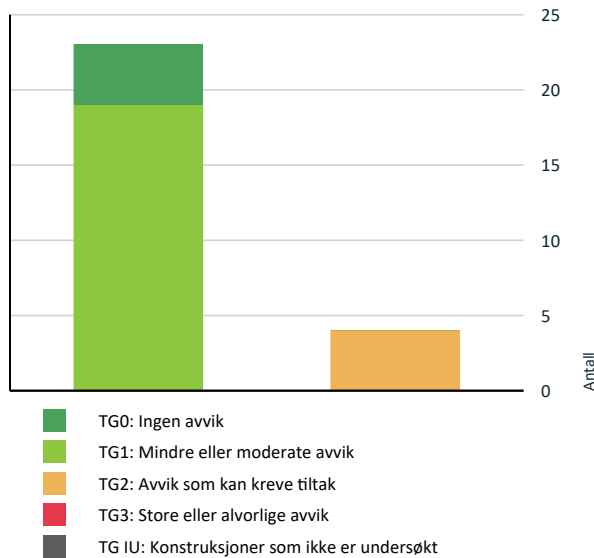
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Terskelhøyden er målt til X mm, noe som viser at membranens oppbrett ikke er ført til tilfredsstillende høyde over ferdig gulv. (15 mm)



Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Terskelhøyden er målt til 11 mm, noe som viser at membranens oppbrett ikke er ført til tilfredsstillende høyde over ferdig gulv. (15 mm)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Balkong har 1-lags glassvegger.

Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

! TG 1 Dører

Bygningen har aluminiums hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

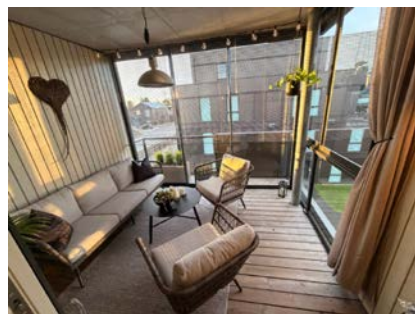
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold

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.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en innglasset balkong.

Normal bruks slitasje iht. alder.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Enkel nivellering
Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0 - 5 mm avvik på total planhet.
Ikke behov for tiltak.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

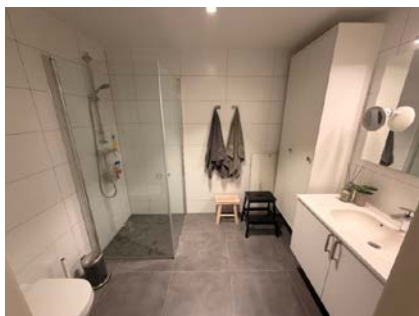
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Overflater i normal stand iht. alder.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 3 mm til nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm.

Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100) Terskelhøyden er målt til 11 mm, noe som viser at membranens oppbrett ikke er ført til tilfredsstillende høyde over ferdig gulv. (15 mm)

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere korrekt høydeforskjell og sikre at membranens oppbrett tilfredsstiller gjeldende krav for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra soverommet. Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 23,3 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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

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

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

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



3. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Overflater i normal stand iht. alder.

3. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 14 mm fra gulv v/ dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
Terskelhøyden er målt til X mm, noe som viser at membranens oppbrett ikke er ført til tilfredsstillende høyde over ferdig gulv. (15 mm)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann til sluk og krever ingen umiddelbare tiltak.

Det anbefales å etablere korrekt høydeforskjell og sikre at membranens oppbrett tilfredsstiller gjeldende krav for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.



3. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



3. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

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

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 23,3 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Generell info:

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



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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

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

Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



1 TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

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

Ledningsnett

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Generell info:

For å sikre et godt innneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.



! TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.
Tilstand satt iht. alder.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Felles varmtvannsbereder er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.
Tilstand satt iht. alder.

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og konvektor i oppholdsrom. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.
Tilstand satt iht. alder.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



 Utstyr for varsling og slukking av brann

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	83	5	9	97	2
SUM	83	5	9		2
SUM BRA	97				

Romfordeling

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

Kommentar

- Innglasset balkong er 9 m² - BRA-b
 - Balkong areal utenfor innglassing er 2 m² - TBA
 - Bod i garasjeanlegg - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)
- Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Parkett er skiftet.
- Montert større benkeplate på kjøkkenøy.
- All belysning i leiligheten er oppgradert med spotter, dimmere og ekstra stikkontakter.
- Montert elbil lader.
- Innglasset balkong.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Simen Sabalis	Takstingeniør
	Rita Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	3	148		25	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestervegen 12

Hjemmelshaver

Hansen Hugo-André, Hansen Rita

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.11.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	26.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JD9028>

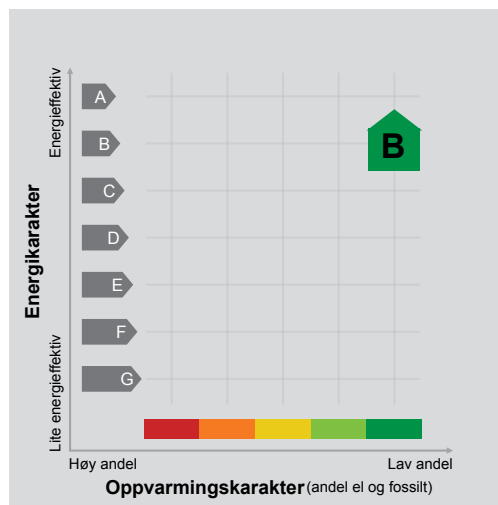
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Vestervegen 12
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300757118
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-193282
Dato	26.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 83
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på 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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg**Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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

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





Reevegen 27-29 As
Postboks 54
4368 VARHAUG

Dykkar ref.

Vår ref.
24/2250 - 3

Journalpostid:
24/20433

Dato
31.05.2024

Ferdigattest for to bustadblokker med parkeringsanlegg. Gnr. 3 bnr. 148, Vestervegen 12

Søknad, datert 15.05.2024, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) §21-10 er mottatt 16.05.2024.

Rammeløyve er gitt i sak 199/19 datert 23.07.2020.

Det blei gitt midlertidig bruksløyve den 28.11.2022. Manglande arbeid med fallbelegg på leikeplass er no ferdigstilt.

Det vert gitt ferdigattest for to bustadblokker med parkeringsanlegg på gnr. 3 bnr. 148, Vestervegen 12.

Ansvarleg søkjar har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med pbl. §21-10.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf. pbl. §20 -1.

Med helsing

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Siri Gramstad
byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Vedlegg:

Kopi til:



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613625583
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
859223672	TIME KOMMUNE	Postboks 38, 4349 BRYNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
918738304	REEVEGEN 27 29 AS		Postboks 54, 4368 VARHAUG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1121	3	148

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1121	3	148	0	1	89 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	2	60 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	3	63 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	4	107 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	5	60 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	6	80 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	7	68 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	8	83 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	9	104 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	10	58 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	11	66 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	12	111 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	13	78 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	14	107 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	15	60 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	16	80 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	17	97 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	18	83 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	19	104 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 446177 Tinglyst: 27.04.2022
STATENS KARTVERK

04.04.2022 11:52

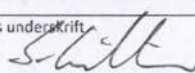
Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1121	3	148	0	20	117 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	21	111 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	22	96 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	23	123 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	24	97 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	25	83 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	26	104 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	27	117 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	28	111 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	29	96 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	30	130 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	31	67 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	32	148 / 3008	Boligseksjon	Ja	Nei
1121	3	148	0	33	15 / 3008	Næringsseksjon	Nei	Nei
1121	3	148	0	34	20 / 3008	Næringsseksjon	Nei	Nei
1121	3	148	0	35	15 / 3008	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

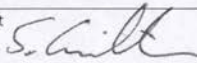
Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)																			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.																			
Kommunens navn			Kommunens adresse				Kontaktperson												
Time Kommune			Plan- og forvaltning, Postboks 38, 4349 Bryne																
1. Opplysninger om innsenderen																			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).																			
Navn			Fødselsnr./Org.nr.		E-postadresse														
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim			984739362		derese@online.no														
Adresse			Postnummer		Poststed			Telefonnummer											
Gamle Kirkevei 8			4580		Lyngdal			90916507											
2. Opplysninger om eiendommen																			
Kommunenr.		Kommunens navn			Gårdsnr.		Bruksnr.		Festenr.										
1121		Time			3		148												
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))																			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				Navn				Eierandel (oppgis som brøk)											
918738304				Reevegen 27 29 AS				1/1											
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	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	B	89	B	13	B	78	B	25	B	83	B	37				49			
2	B	60	B	14	B	107	B	26	B	104	B	38				50			
3	B	63	B	15	B	60	B	27	B	117	B	39				51			
4	B	107	B	16	B	80	B	28	B	111	B	40				52			
5	B	60	B	17	B	97	B	29	B	96	B	41				53			
6	B	80	B	18	B	83	B	30	B	130	B	42				54			
7	B	68	B	19	B	104	B	31	B	67	B	43				55			
8	B	83	B	20	B	117	B	32	B	148	B	44				56			
9	B	104	B	21	B	111	B	33	N	15		45				57			
10	B	58	B	22	B	96	B	34	N	20		46				58			
11	B	66	B	23	B	123	B	35	N	15		47				59			
12	B	111	B	24	B	97	B	36				48				60			
Sum tellere: 3008				Nevner = 3008															
Dato		Innsenderens underskrift																	
26/1-22																			

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.
--

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) ☒ det er fastsatt vedtekter. Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 26/1-22 Innsenderens underskrift 

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato Varhaug 26/1-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Terje Wiig</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Terje Wiig for orgnr. 918738304
Sted og dato Varhaug 26/1-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Lars Kjærgård</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Lars Kjærgård for orgnr. 918738304
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1121	Kommunens navn TIME	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 148	Festenr.
Dato 28/3.2022	Underskrift <i>N. Siljanovic</i>	Stempel 		

Dato 26/1-22	Innsenderens underskrift <i>S. Gilt</i>
-----------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

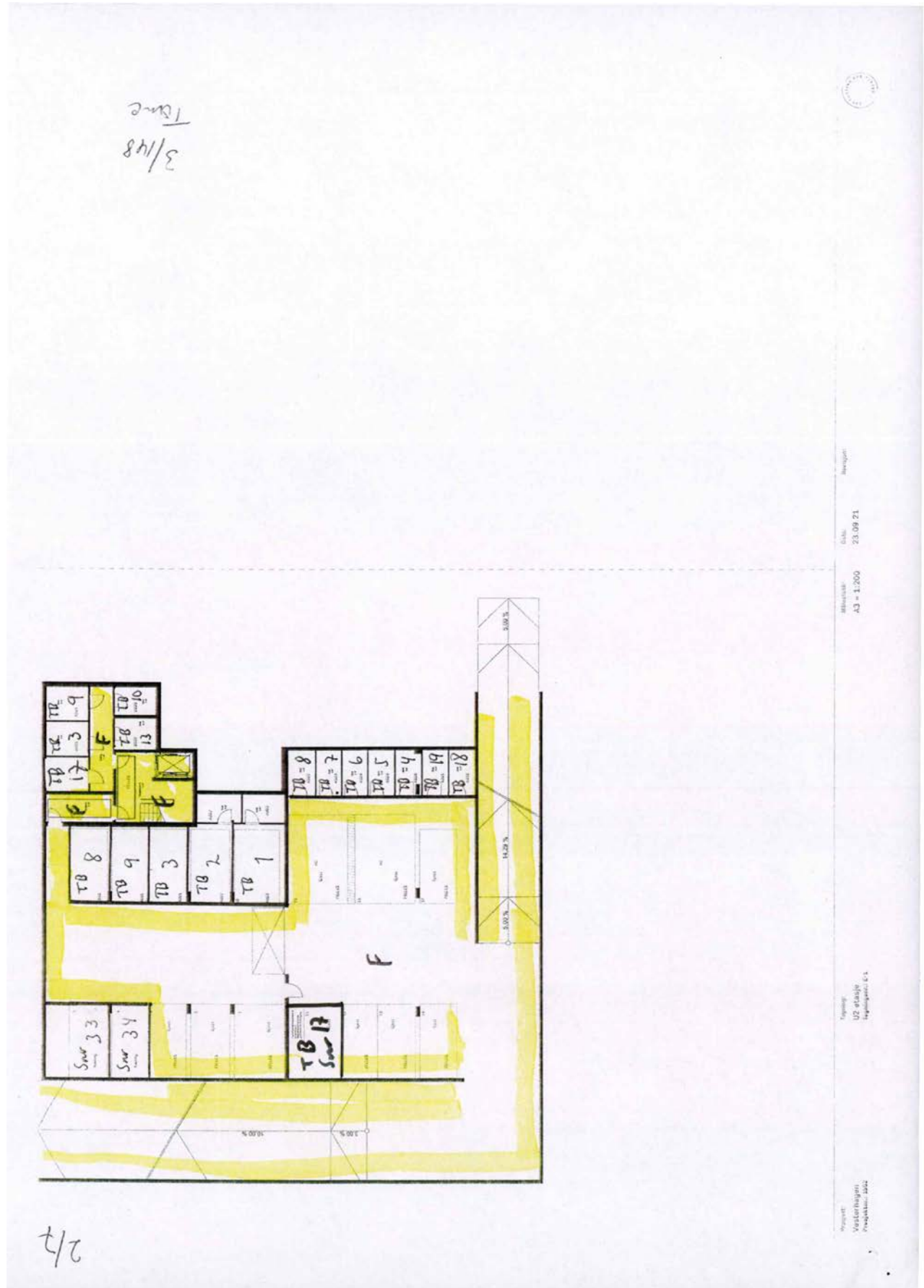
Seksjons- nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

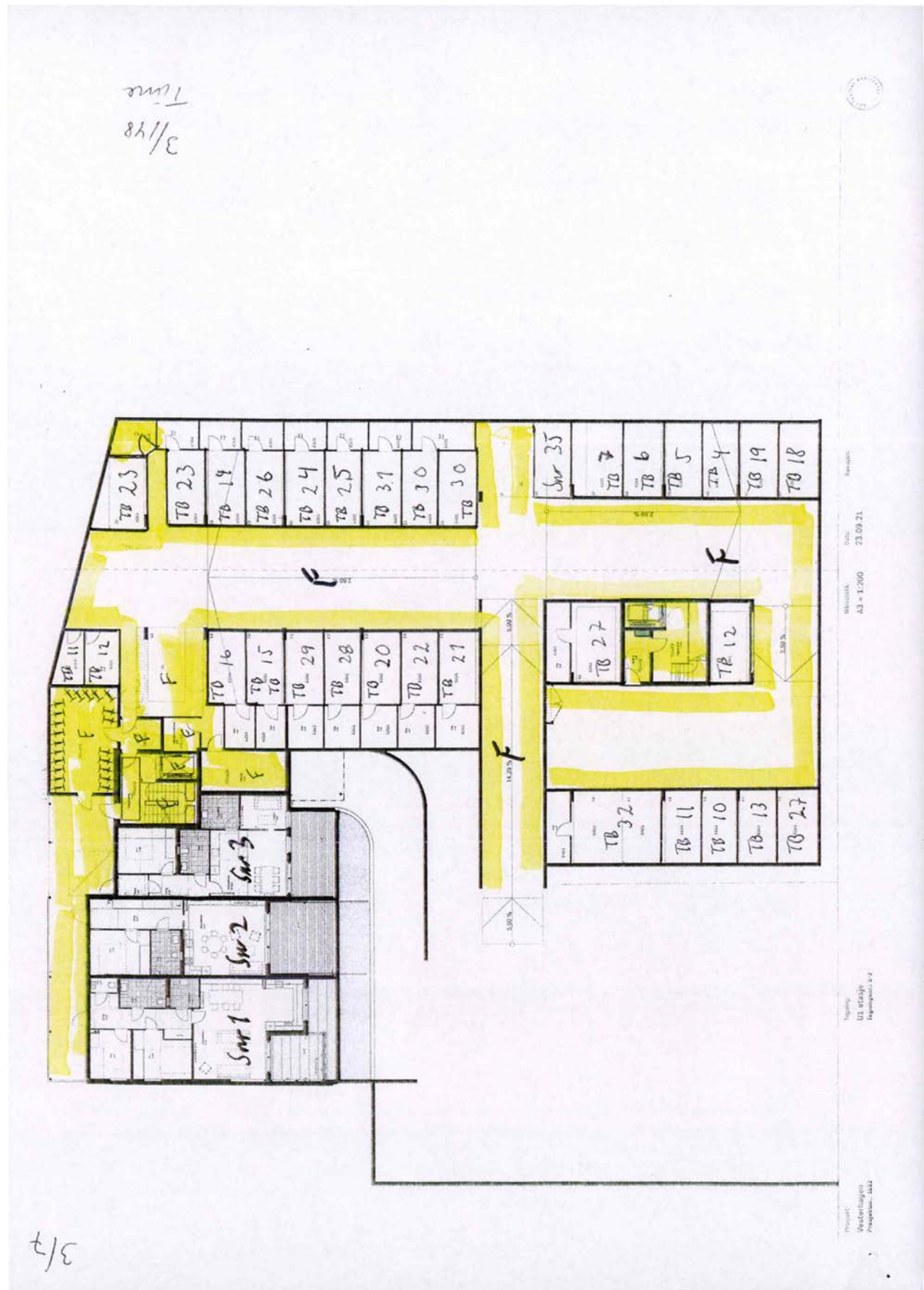
Dato 26/1-22 | Innsenderens underskrift *S. Lill*

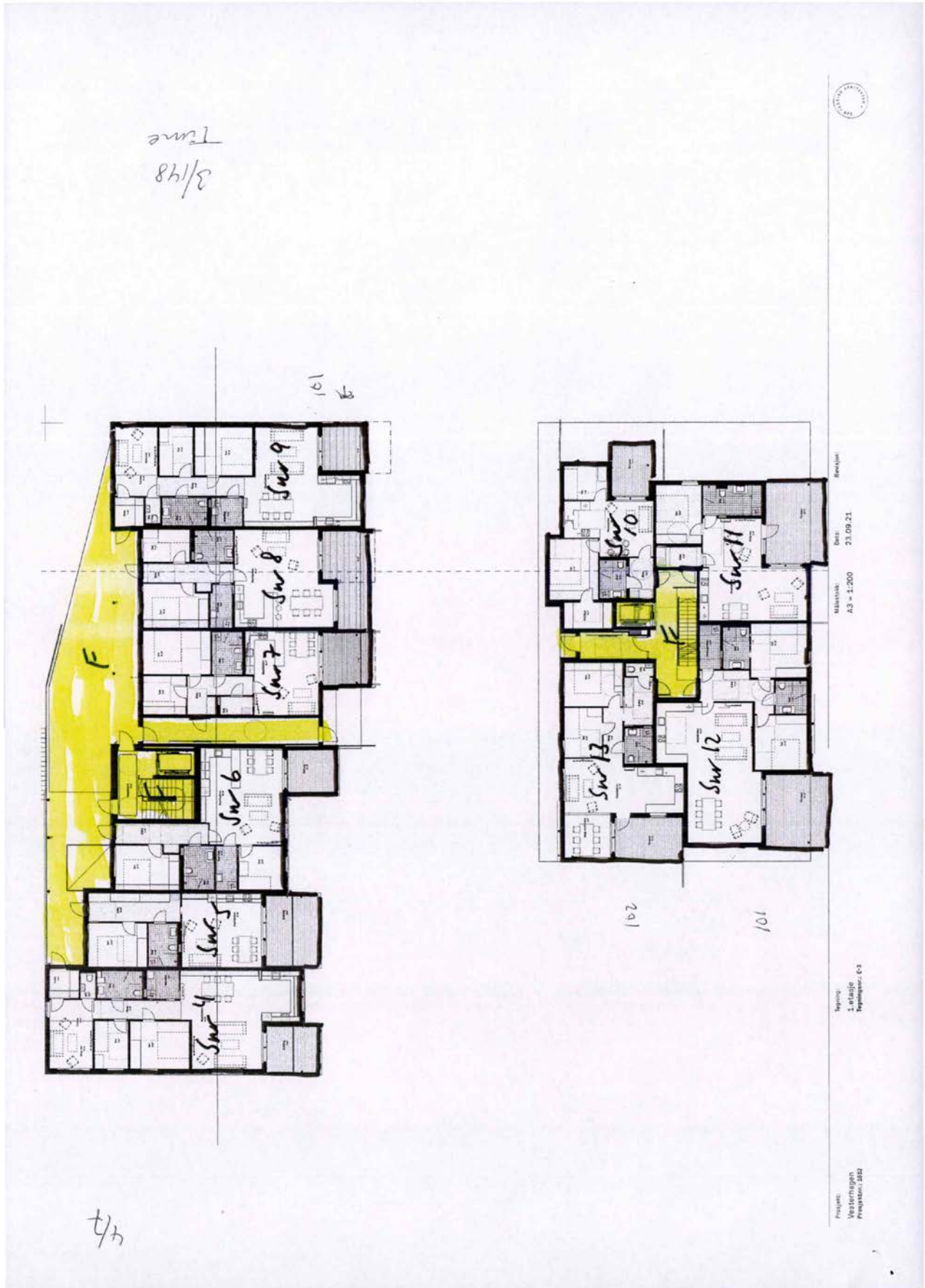


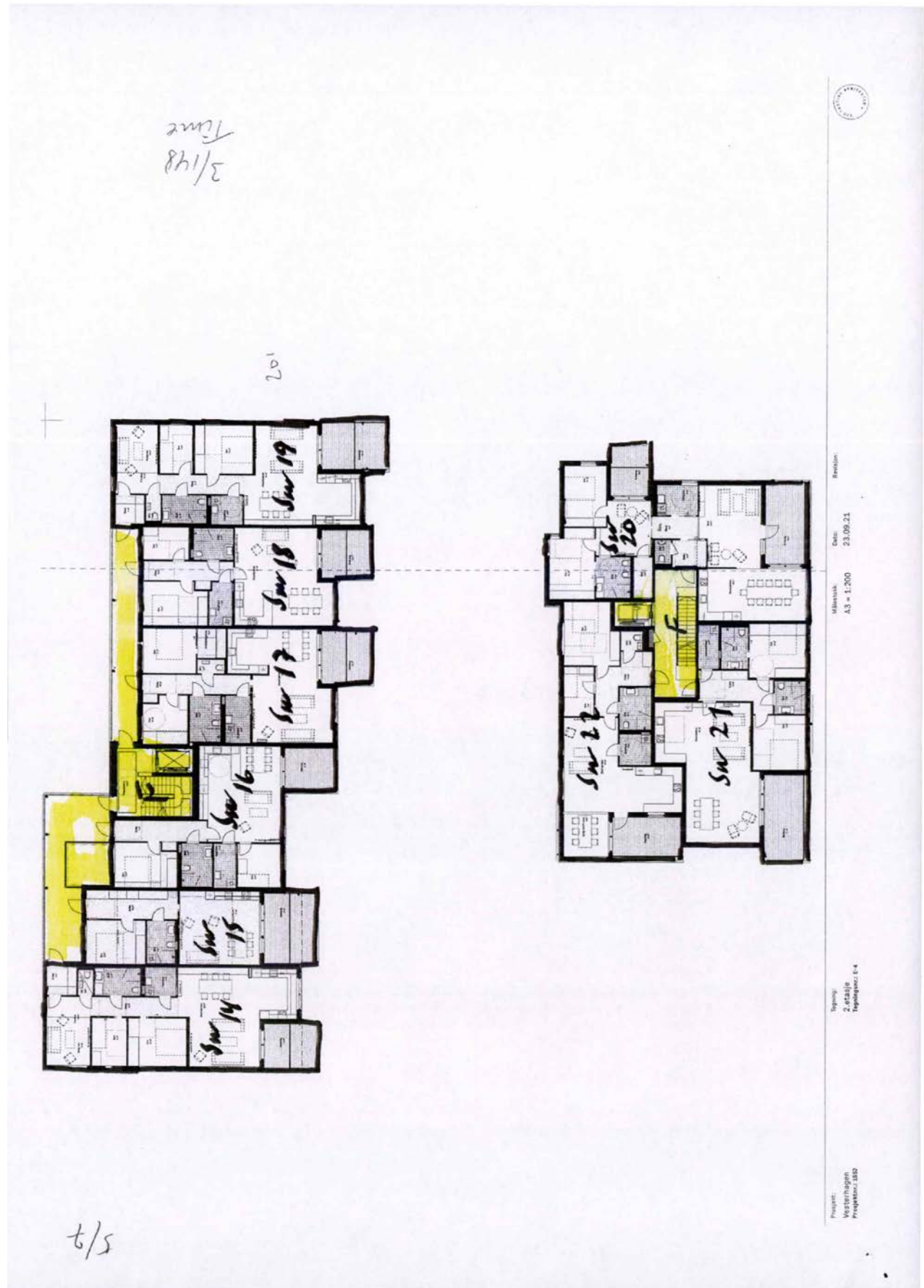
1/2

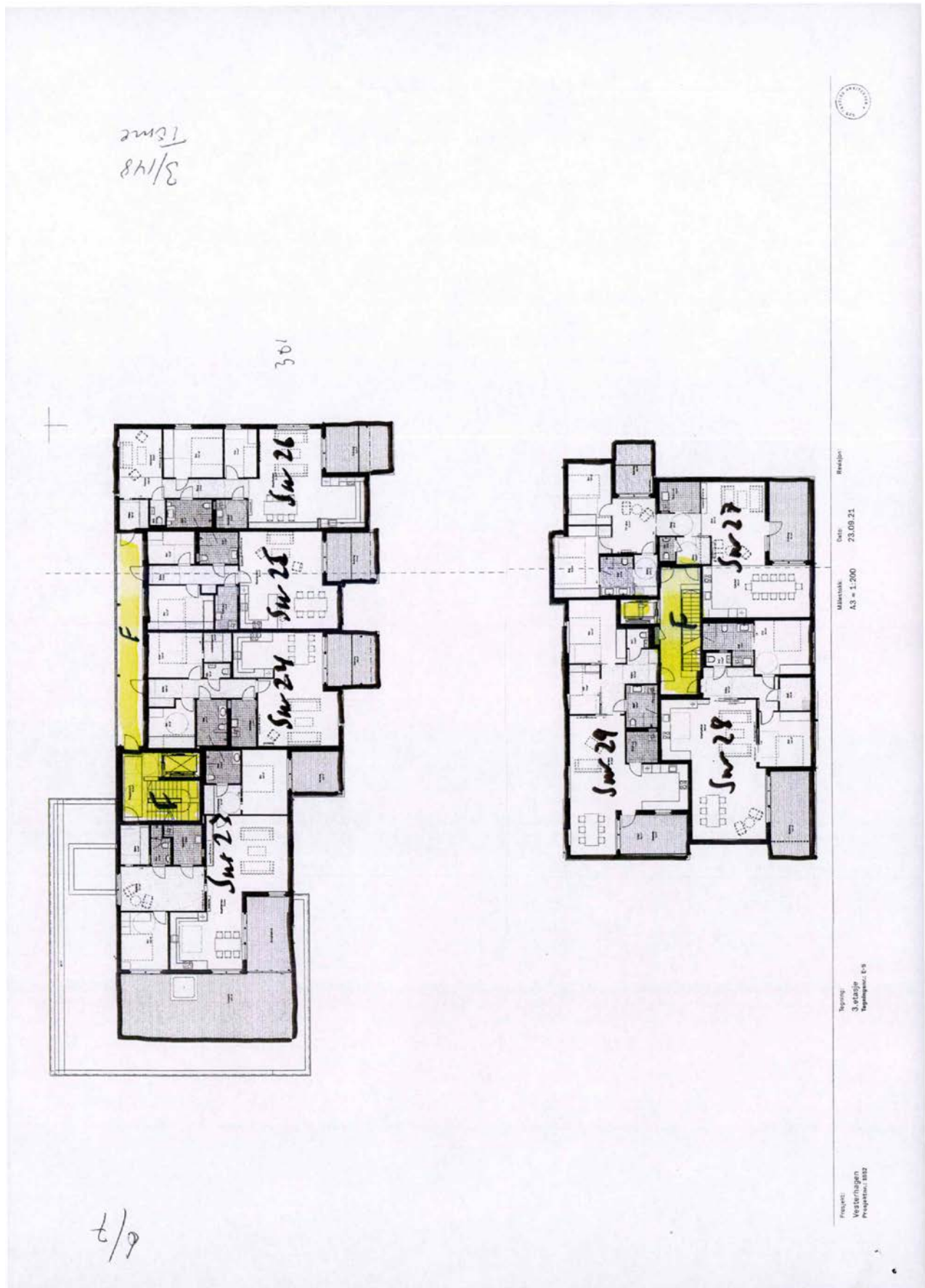
3/148
Time















Tegnforklaring

Matrikkelnummer		MatrikelnummermedSnr		Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.		Hekk		• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast		Flaggstang		⊙ Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Gjerde		Frittstående mur	
Loddrett mur	Skjerm		Bygningsdelelinje	
Bygningslinje	Mønelinje		Takkant	
Takoverbyggkant	Taksprang		Trapp inntill bygg	
Veranda	Annet vegareal avgrensning		Vegbom	
Vegdekkekant	Gangfelt		Gangveg	
Fortau	Trapp		Trapp	
Byggetiltak	Takoverbygg		Udefinerte bygg	
Bolig	Garasje og uthus		Annen næring	
Eiendom	Gang- og sykkelveg		Veg	
Forskningskurve	Høydekurve		Lekeplass	
Bebygd område	Dyrka mark		Annet	







TIME KOMMUNE

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5

RpArealformål/Område

1 Bebyggelse og anlegg

■ Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

■ Renovasjon

■ Uteoppholdsareal

■ Lekeplass

■ Annet Uteoppholdsareal

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

■ Veg

■ Annen veggrunn - grøntareal

Hensynsoner PBL § 12-6

■ Frisikt

Egenskapstekst av RpArealformål/Område

MB=Maks byggehøyde

A

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■

Ekvidistanse 1.0m
Kartgrunnlag
Euref 89, UTM Sone 32, NN200
5m 10m 15m 20m 25m
Målestokk: 1:500
NORD

BEBYGGESEPLAN/detailregulering FOR:

K3B - Reefeltet Øst, Bryne.

MEG REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN NR:

0296.00

SAKSBEHANDLING Dato Sign.

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER 1.GANGSBEHANDLING: 16.10.2007

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET: 23.01.08-25.02.08

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER - endelig vedtak: 08.04.2008

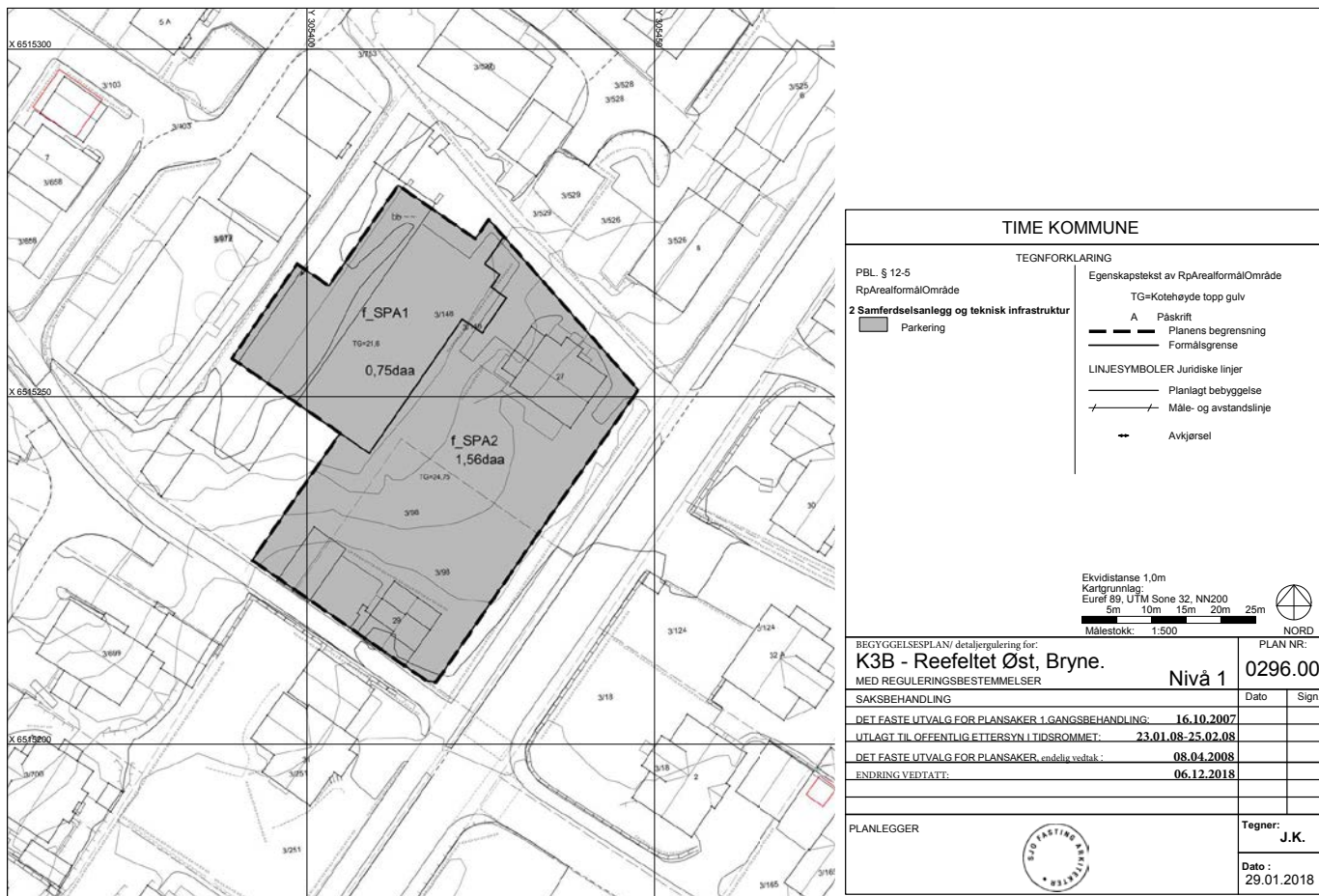
ENDRING, VEDTATT: 06.12.2018

PLANLEGGER
Revideringer: 13.03.2008, 08.04.2008, 29.01.2018



Tegner: **J.K.**

Dato: 29.01.2018



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

VESTERHAGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Revidert 26.04.2023.

Innhold

1 Navn	4
1-1 Navn og opprettelse	4
1-2 Hva sameiet omfatter	4
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	4
3 Rettslig råderett	4
3-1 Rettslig råderett	4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	5
4-1 Rett til bruk	5
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
4-3 Ordensregler	5
5 Parkering	5
5-1 Sameiets parkeringsplasser	5
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	6
6 Vedlikehold	6
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	6
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	7
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	7
7-1 Felleskostnader	7
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	8
7-3 Heftelsesform	8
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	8
8-1 Pålegg om salg	8
8-2 Fravikelse	8
9 Styret og dets vedtak	8
9-1 Styret - sammensetning	8
9-2 Styrets oppgaver	8
9-3 Representasjon og fullmakt	9

10 Årsmøtet	9
10-1 Myndighet	9
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	9
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	9
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	9
10-5 Møteledelse og protokoll.....	9
10-6 Stemmerett og fullmakt.....	10
10-7 Beslutninger på årsmøtet.....	10
11 Elektronisk kommunikasjon	11
12 Inhabilitet og mindretallsvern	11
12-1 Inhabilitet	11
12-2 Mindretallsvern	11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Vesterhagen.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (parkeringsplasser) på eiendommen gnr. 3 bnr. 148 i Time kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- private uteplasser
- parkeringsplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- (4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.
- (5) For søknad og retningslinjer for solskjerming kontakt styret.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Boligseksjonseierne sine parkeringsplasser ligger som tilleggsareal til den enkelte bolig. Det ligger også 3 parkeringsplasser som egne næringsseksjoner.

5-2 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser

- (1) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.
- (2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.
- (3) Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet uavhengig av om parkeringsplass er tilleggsareal eller egen næringsseksjon.
- (4) Parkeringsplassene som er næringsseksjoner kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet.

5-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(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. 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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av solskjerming. Ved arbeid på fasadene i regi av sameiet bærer seksjonseier kostnaden for demontering og remontering.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av de 3 parkeringsplassene som er registrert som næringsseksjoner. Disse 3 belastes ikke i henhold til brøk. Kostnader til parkeringsplasser fordeles med lik andel parkeringsplass uavhengig av om de er registrert som tilleggsareal til seksjon, eller egen seksjon. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per boligseksjon.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og 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.

8-2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styret kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Næringsseksjonene (parkeringsplassene) har ikke stemmerett.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Sameiet Vesterhagen



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Vesterhagen.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 29.04.2025, kl. 17:30

Hotell Jæren

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Kostnader til vann og avløp - Nytt system for avlesning og avregning av vann og varme

6 Filter til ventilasjonsanlegg

7 REF. Totalberedskapsmeldingen

8 Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Vesterhagen

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Utbetaling til styret for 2024 (Utbetales i 2025) foreslås til kr 48.000. Dette er samme beløp som utbetaling i 2024.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 48.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Kostnader til vann og avløp - Nytt system for avlesning og avregning av vann og varme

Kommunale utgifter til vann og avløp har økt kraftig fra innflytting. Dette skyldes 2 forhold - se vedlagt presentasjon

- Sterk prisstigning på vann og avløpsavgift fra kommunen
- A'konto basert på forrige års forbruk. for 2023 og 2024 har forbruket økt kraftig. Dermed belastes:
 - For lite betalt forrige år
 - Ny akonto basert på forrige års forbruk

Dagens månedlige a'konto innbetaling med avregning ved årsslutt har dermed også blitt sterkt påvirket og gitt ulike utslag for den enkelte. Det forventes at forbruket vil stabilisere seg.

Styret har vurdert et forslag fra Lyse anbefalt av Bate for at den enkelte skal få bedre kontroll med eget forbruk og betaling. Det må da installeres 3 målere i dagens vannskap i hver leilighet. Dette må da utføres hos alle - ingen kan velge å beholde gammel ordning med manuell avlesning.

Fordeler:

- automatisk avlesning basert på forbruk hver måned.
- direkte fakturering til hver leilighet basert på faktisk forbruk hver måned (ikke lenger a'konto innbetaling)
- ingen avlesning eller innsending av forbruk
- unngå kostnad for Sameiet på ca kr 20.000 pr år til Bate - i gjennomsnitt kr 625 pr leilighet

Kostnad/ulempe

- månedlig kostnad kr 123,75 (99 + mva) for hver leilighet - kr 1.485 pr år. Redusert for kr 625 (Dagens betaling til Bate) vil netto økning **i gjennomsnitt** være kr 860 pr år.
- Se også neste sak om filterskifte som vil bidra til redusert kostnad for den enkelte - antatt kr 500

Forslag til vedtak: Sameiet Vesterhagen installerer nytt system fra Lyse for avlesning

og avregning av forbruk kaldt og varmt vann samt vannbåren oppvarming.

6. Filter til ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsleverandør anbefaler at filter skiftes en gang hvert år, oftere om du ønsker enda bedre luftkvalitet. Styret foreslår å anskaffe ett sett årlig til hver leilighet. De som ønsker oftere utskifting gjør det på eget initiativ. Styret regner med at vi vil kunne oppnå en fordelaktig pris pr filterpakke ved å kjøpe inn samlet. Det antas at ett sett koster rundt 500 kr.

Forslag til vedtak: Sameiet kjøper inn et filtersett årlig til alle Leiligheter.

Styrets innstilling: Det anbefales at Sameiet kjøper inn et filtersett til ventilasjonsanlegg årlig til hver leilighet. Det vil være rom for dette innenfor foreslått budsjett, spesielt hvis det besluttet å installere nytt avlesnings system for vann og varmemeforbruk (sak 5).

7. REF. Totalberedskapsmeldingen

Forberedt på kriser:

I forbindelse med bortfall av vann og strøm i vårt Sameie bør vi ha tilgjengelig:

- * vann
- * gass til oppvarming og "lett" koking

Disse 2 (to) sakene vil være svært viktig og nødvendige!

Utfordring: Hvordan lagre gassflasker i samsvar med myndighetens regelverk?

Vi kan ikke lagre under bakken, dvs i boder, innendørs osv?

Hva med lagring på terrasse (utendørs)?

Forslag til løsning: sette opp låst Bod el utendørs på eiendommen hvor gassflasker kan oppbevares?

Ellers er det greit å følge DSB sin anbefaling om livsnødvendige varer og utstyr.

Arvid

Forslag til vedtak: Sette opp bod eller lignende utendørs for oppbevaring av gassflasker.

Styrets innstilling: Styret kartlegger hvor mange som ønsker å oppbevare gass. Det settes deretter opp lovlig utendørs gass skap for de som er interessert. Kostnader fordeles på de som melder interesse. Styret avklarer type skap og lovlig plassering med brannvesenet.

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

Ikke på valg i 2025 - Leder velges i 2026.

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Reidunn M Matningsdal er på valg, Stein Racin Haugseng er ikke på valg i 2025
Forslag fra valg komiteen: Lone Hovland

Forslag til vedtak: Lone Hovland velges til styremedlem for 2 år

8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer velges hvert år. Lone Hovland og Rannveig Moi ble valgt i 2024
Forslag fra valg komiteen: Reidunn M Matningsdal, Rannveig Moi velges i 2025

Forslag til vedtak: Reidunn M Matningsdal og Rannveig Moi velges til varamedlemmer for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Kjellaug Heskja og Arvid Iversen har vært valgkomite, de er forespurt og villig til å ta ett år til

Forslag til vedtak: Kjellaug Heskja og Arvid Iversen velges til valgkomite

1785 Sameiet Vesterhagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		816 408	816 408	887 400
Leieinntekt garasje		6 000	6 000	6 000
Tillegg felleskostnader		1 800	1 200	1 800
Andre driftsinntekter	1	46 050	40 800	44 400
Lading el-bil		2 500	4 153	0
Sum inntekter		872 758	868 561	939 600
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	54 768	54 768	54 768
Forretningsførerhonorar		60 528	57 756	63 670
Tilleggstjenester forretningsfører		19 709	21 438	19 175
Revisjonshonorar	3	9 579	16 986	9 500
Drift og vedlikehold	4	362 497	333 504	496 349
Forsikringer		165 858	141 880	182 450
Kommunale avgifter		612	36 462	1 000
Energi/strøm		4 321	6 182	30 000
Administrasjonskostnader		10 163	15 437	15 500
Sum kostnader		688 034	684 412	872 412
Driftsresultat		184 724	184 149	67 188
Finansielle poster				
Renteinntekter		11 717	4 411	8 000
Netto finanskostnader		-11 717	-4 411	-8 000
Resultat	5	196 441	188 559	75 188

1785 Sameiet Vesterhagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		178 293	76 022
Forskuddsbetalte kostnader		45 611	41 466
Forskuddsbetalt strøm		72 828	57 722
Andre fordringer		10 834	15 329
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		421 203	289 824
Sum omløpsmidler		728 769	480 363
SUM EIENDELER		728 769	480 363

1785 Sameiet Vesterhagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		514 079	317 639
Sum egenkapital	6	514 079	317 639
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		24 848	4 986
Innbetalt strøm		41 906	39 738
Leverandørgjeld		94 273	118 000
Annen kortsiktig gjeld		53 662	0
Sum kortsiktig gjeld		214 689	162 725
Sum gjeld		214 689	162 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		728 769	480 363

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Arnfinn Braut
Styreleder

Stein Racin Grødem
Styremedlem

Reidun Irene Mattingsdal Alvsåker
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Beløpet gjelder innbetalinger for drift garasjeanlegg.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	6 768
Sum personalkostnader	54 768	54 768

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	134 130	131 048
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 606	52 811
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	69 614	14 906
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 896	3 037
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	144 663	128 115
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	362 497	333 504

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	196 441	188 559
Endring arbeidskapital	196 441	188 559
Omløpsmidler	728 769	480 363
Kortsiktig gjeld	214 689	162 725
Arbeidskapital	514 079	317 639

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	514 079	196 440	317 639
Sum Egenkapital	514 079	196 440	317 639

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vesterhagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vesterhagen

Styreleder	Arnfinn Braut (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Stein Racin Grødem (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Reidun Irene Mattingsdal Alvsåker (sign.)	01.04.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Vesterhagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vesterhagen som 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 7EE5F-7QELT-TY6NI-O2OWT-EIODN-DGG5L



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-03 13:50:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7E5F-7QEL-TY6NI-02OWT-EIODN-DGG5L

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Vesterhagen

Sameiet Vesterhagen ligger i Time kommune og består av 32 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 929331850.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Arnfinn Braut

Styremedlem, Reidun Irene Mattingsdal Alvsåker

Styremedlem, Stein Racin Grødem

Varamedlem, Rannveig Moi

Varamedlem, Lone Hovland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor i alt 74 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: 2 dugnader er avholdt med god deltagelse. Mange melder tilbake at det er positivt og sosialt å treffe andre beboere. Du trenger ikke bidra i fysisk arbeid. Det viktigste er å være tilstede og treffe andre. Det har også vært invitert til kaffebesøk i blokk A og B hver for seg.

Økonomi: Økonomien til sameiet er bra, men det er viktig at vi fortsetter å bygge opp en god buffer slik at nødvendige reparasjoner som dukker opp når garantier går ut blir ivarettatt. Fortsatt bruk av serviceavtaler vil bli benyttet for å holde anlegget i best mulig stand slik at det ikke blir driftsforstyrrelser. Vi bruker og eksternt firma på vask vinduer og av felles trapper og ganger. Sameiet har så langt ikke valgt å bruke ressurser på innleie av vaktmestertjenester.

I forbindelse med vurderinger av vannlekkasjer i parkeringskjeller har styret leid inn ekstern konsulent for rådgiving. Disse kostnadene er ikke belastet på 2024.

Pga av generelle prisøkninger, besluttet styre å øke felleskostnad fra kr 23 til 25 pr m2 ved årsskiftet 2024/2025.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

- Erstatning av døde planter fra tidligere år samt oppgradering av planter på uteområdet. Etter avtale med Jærentreprenør har 37.500 blitt dekket direkte til Horpestad Plantesalg. I tillegg har vi kjøpt planter for egen regning og kjørt til mold. Egil har vært spesielt god støttespiller for styret ifm oppgraderingen, men flere kunne vært nevnt
- Lekkasje i parkeringskjeller følges opp med Jærentreprenør. Lekkasje er ved oppkjøring fra U2 til U1 og kan skyldes en feil i tekking. Det ble funnet en stein i drenerør som blokkerer, som muligens kan være medvirkende. Denne er fjernet og drenerør spylt opp ved å grave fra nabotomten nedenfor vår. Det er foretatt ny kamera inspeksjon i drenerør. Pr. 3. april (når dette skrives) avventer Jærentreprenør rapport og vil deretter kalle oss inn. Hvis det blir nødvendig å fikse tekking, vil det bli nødvendig å grave opp vårt uteområde.
- Det er også en lekkasje i tak i garasje U1 som følges opp.
- Vi har hatt enkelte reklamasjoner som vi håper løser seg greit
 - Avtrekksvifte i sykkelparkering - viften skiftet (Garantisak)

- Rust på sprinklerrør innenfor garasjeport, avventer hva som vil bli gjort
- Parkering ved søppelkonteinere har vært en utfordring ved søppeltømming. Det har hendt at søppelbilen har reist uten å tømme. For å forsøke å rette på dette har styret lagt til rette for at bl.a. hjemmehjelp nå parkerer inne på gjesteparkering. Vi har fått en app som alle kan ta i bruk - mer informasjon vil bli gitt på årsmøtet. Beboere og gjester bør unngå å parkere ved søppelkonteinerne på ukedager da det kan være søppeltømming.
- Avregning av vannforbruk og oppvarming - styret vil forslå at avlesning foretas automatisk og avregnes/faktureres hver måned - se egen beslutningssak til årsmøtet.
- Pergola mellom blokkene. Det vurderes å glasse inn pergolaen og legge tak slik at den kan bli et bedre samlingspunkt. vi avventer om det blir nødvendig å grave opp pga vannlekkasjer.

HMS-arbeid:

I tillegg til årlig kontroll, har vi hatt et par brannalarmer og dermed "testet" at anlegget fungerer. Heldigvis har dette kun vært falske alarmer. Vi må ha fortsatt fokus på sikkerhet og kanskje spesielt hva som skjer ved brann.

Vi hadde en utkobling av all strøm i fellesanlegg 19. februar 2025 da en hovedsikring slo ut. Dermed fungerte ikke port, dører, heis, ladeanlegg for biler, oppvarming av vann eller utelys på svalganger. MG elektro har justert på hovedbryteren som slo ut.

Styret har kjøpt hjertestarter som vil bli plassert i postgangen i A-blokken. Vi vil ta initiativ til opplæring i bruken av denne.

I postgangen er det plassert en bokhylle for bytting av blader og bøker. Vi håper dette kan bidra til økt trivsel.

Infomappe er under utarbeidelse. Det vil bli trykt opp en til hver leilighet. En del praktisk info, samt vedtekter og husregler vil bli inkludert. I denne forbindelse minner vi om at at gjesteparkering ikke skal brukes til fast parkering av beboernes biler.

Styrets planer fremover

- Fortsatt fokus på sikkerhet -
 - Branninstruks og gjennomgang av denne
 - Avklare nødprosedyrer for heiser og avklare hvordan personer eventuelt kan slippes ut hvis heisen stopper
 - Flere personer har nå info om sikringer for fellesanlegg og hovedsikringer er lokalisert
- Utarbeide informasjonsmappe med følgende innhold:
 - Batesiden
 - Branninstruks
 - Nyttig informasjon
 - Avfall
 - Vedtekter
 - Ordensregler
- Lekkasje i parkeringskjeller følges opp med Jærentreprenør og avklares
- Oppgang av serviceavtaler, garantiperioder og sette opp oversikt over disse
- Pergola og eventuelle tilpasninger
- Arrangere dugnader
- Vurdere behov for 3 års kontroll/gjennomgang av anlegg med Jærentreprenør.

Forsikringsavtale

Sameiet Vesterhagen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004319943. Denne informasjonen er også tilgjengelig på Batesiden der det også er skadeskjema.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring. Styret er i kontakt med forsikringsmegler for å forhandle bedre forsikring for sameiet.

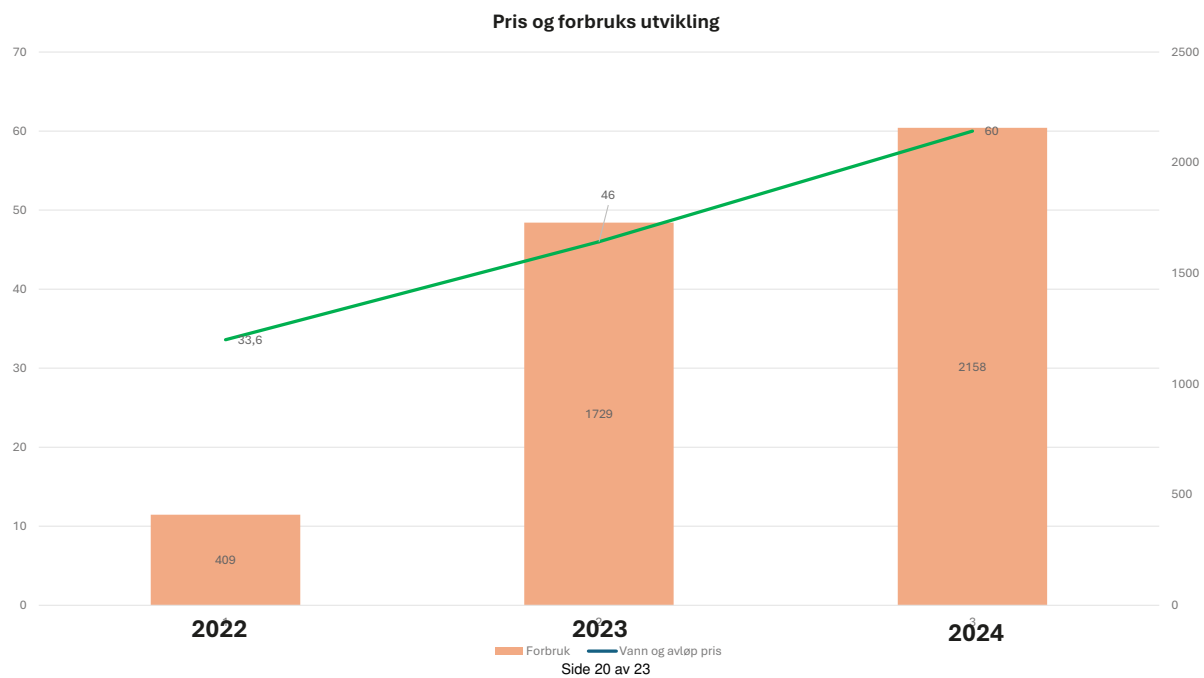
Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

Vann og avløp

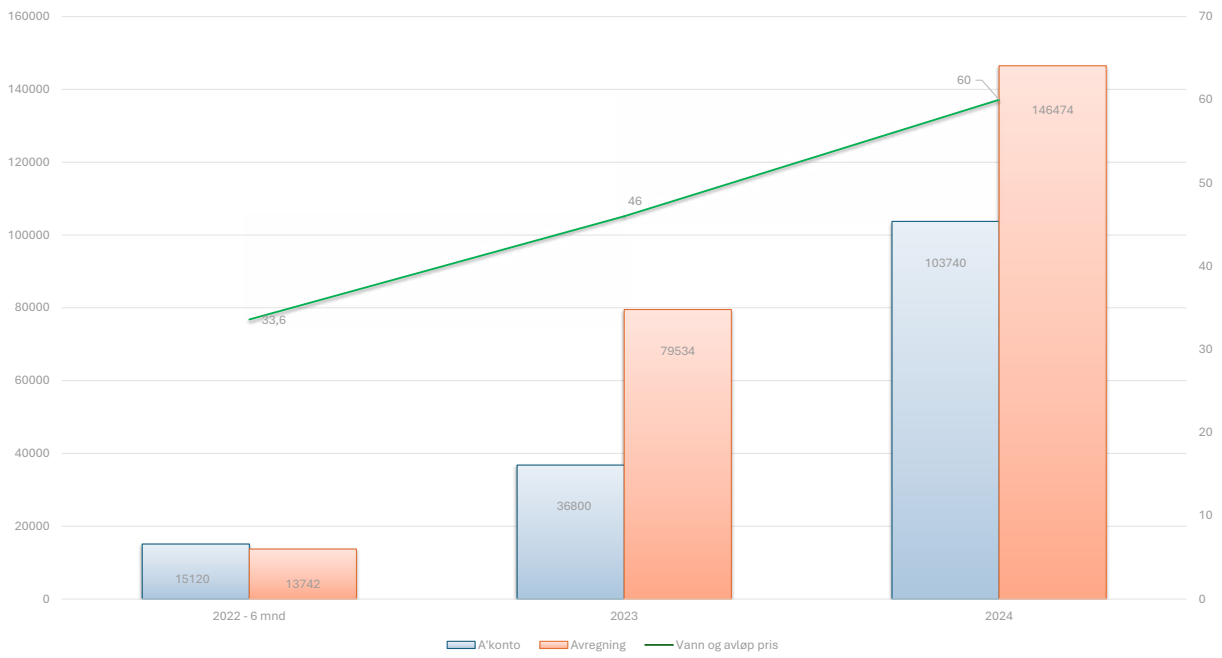
Sameiet Vesterhagen

Priser og forbruk

Side 19 av 23



Vann og avløp betalt Time kommune



Side 21 av 23

Fakturering fra Time kommune				Priser vann og avløpsavgift			
Betaling	Vannavgift fakturert	Avløpsavgift fakturert	Total fakturert	Vannavg. pr m3	Avløpsavg. pr m3	Total pr m3 inkl mva	% økning
				13,00	20,60	33,60	
Akonto 2. halvår	5850,00	9270,00	15120,00				
				19,00	27,00	46,00	36,90 %
Forbruk 2022	5317,00	8425,40	13742,40				
Akonto 2022	-5850,00	-9270,00	-15120,00				
Akonto 2023	15200,00	21600,00	36800,00				
Total betalt 2023	14667,00	20755,40	35422,40				
				25,00	35,00	60,00	30,43 %
Forbruk 2023	32851,00	46683,00	79534,00				
Akonto 2023	-15200,00	-21600,00	-36800,00				
Akonto 2024	43225,00	60515,00	103740,00				
Total betalt 2024	60876,00	85598,00	146474,00				

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vesterhagen tirsdag 29.04.2025 kl. 17:30 - Hotell Jæren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Arnfinn Braut ble valgt til møteleder. Protokollfører Laila Valdeland.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Egil Horpestad ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 20 seksjonseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 21stemmeberettigede. Dessuten møtte Laila Valdeland fra Bate boligbyggelag

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Utbetaling til styret for 2024 (Utbetales i 2025) foreslås til kr 48.000. Dette er samme beløp som utbetaling i 2024.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 48 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Kostnader til vann og avløp - Nytt system for avlesning og avregning av vann og varme

Kommunale utgifter til vann og avløp har økt kraftig fra innflytting. Dette skyldes 2 forhold - se vedlagt presentasjon

- Sterk prisstigning på vann og avløpsavgift fra kommunen
- A'konto basert på forrige års forbruk. for 2023 og 2024 har forbruket økt kraftig.
Dermed belastes:
 - For lite betalt forrige år
 - Ny akonto basert på forrige års forbruk

Dagens månedlige a'konto innbetaling med avregning ved årsslutt har dermed også blitt sterkt påvirket og gitt ulike utslag for den enkelte. Det forventes at forbruket vil stabilisere seg.

Styret har vurdert et forslag fra Lyse anbefalt av Bate for at den enkelte skal få bedre kontroll med eget forbruk og betaling. Det må da installeres 3 målere i dagens vannskap i hver leilighet. Dette må da utføres hos alle - ingen kan velge å beholde gammel ordning med manuell avlesning.

Fordeler:

- automatisk avlesning basert på forbruk hver måned.
- direkte fakturering til hver leilighet basert på faktisk forbruk hver måned (ikke lenger a'konto innbetaling)
- ingen avlesning eller innsending av forbruk
- unngå kostnad for Sameiet på ca kr 20.000 pr år til Bate - i gjennomsnitt kr 625 pr leilighet

Kostnad/ulempe

- månedlig kostnad kr 123,75 (99 + mva) for hver leilighet - kr 1.485 pr år. Redusert for kr 625 (Dagens betaling til Bate) vil netto økning **i gjennomsnitt** være kr 860 pr år.
- Se også neste sak om filterskifte som vil bidra til redusert kostnad for den enkelte - antatt kr 500

Vedtak:

Sameiet Vesterhagen installerer nytt system fra Lyse for avlesning og avregning av forbruk kaldt og varmt vann samt vannbåren oppvarming.

6. Filter til ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsleverandør anbefaler at filter skiftes en gang hvert år, oftere om du ønsker enda bedre luftkvalitet. Styret foreslår å anskaffe ett sett årlig til hver leilighet. De som ønsker oftere utskifting gjør det på eget initiativ. Styret regner med at vi vil kunne oppnå en fordelaktig pris pr filterpakke ved å kjøpe inn samlet. Det antas at ett sett koster rundt 500 kr.

Vedtak:

Sameiet kjøper inn et filtersett årlig til alle leiligheter.

7. REF. Totalberedskapsmeldingen

Forberedt på kriser:

I forbindelse med bortfall av vann og strøm i vårt Sameie bør vi ha tilgjengelig:

- * vann
- * gass til oppvarming og "lett" koking

Disse 2 (to) sakene vil være svært viktig og nødvendige!

Utfordring: Hvordan lagre gassflasker i samsvar med myndighetens regelverk?

Vi kan ikke lagre under bakken, dvs i boder, innendørs osv?

Hva med lagring på terrasse (utendørs)?

Forslag til løsning: sette opp låst Bod el utendørs på eiendommen hvor gassflasker kan oppbevares?

Ellers er det greit å følge DSB sin anbefaling om livsnødvendige varer og utstyr.

Arvid

Vedtak:

Styret kartlegger hvor mange som ønsker oppbevaring av gass og setter opp bod eller lignende utendørs for oppbevaring av gassflasker.

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Ikke på valg i 2025 - Leder velges i 2026.

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Reidunn M Mattingsdal er på valg, Stein Racin Grødem er ikke på valg i 2025

Forslag fra valg komiteen: Lone Hovland

Vedtak:

Lone Hovland ble valgt til styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer velges hvert år. Lone Hovland og Rannveig Moi ble valgt i 2024

Forslag fra valg komiteen: Reidunn M Mattingsdal, Rannveig Moi velges i 2025

Vedtak:

Reidun Irene Mattingsdal Alvsåker og Rannveig Moi ble valgt til varamedlem for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Kjellaug Heskja og Arvid Iversen har vært valgkomite, de er forespurt og villig til å ta ett år til

Vedtak:

Kjellaug Heskja og Arvid Iversen utgjør boligselskapets valgkomité.

Alternativt:

Det ble ikke valgt valgkomité.

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Arnfinn Braut valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Stein Racin Grødem valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Lone Hovland valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Reidun Irene Mattningsdal Alvsåke valgt for 1 år i 2025
Varamedlem : Rannveig Moi valgt for 1 år i 202x

Vedtak:

Tatt til orientering

Bryne 29.04.2025

Protokoll for Sameiet Vesterhagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Arnfinn Braut (sign.)

07.05.2025

Protokollvitne

Egil Horpestad (sign.)

07.05.2025



Hugo Hansen
Vestervegen 12
4340 Bryne

09. Des 2025

Forpliktelse vedrørende terskelhøyder (TG2) – Leilighet 302

Jærentreprenør forplikter seg til å utbedre eventuelle bemerkninger som gjelder TG2-vurderte terskelhøyder til bad og vaskerom i leilighet 302 dersom slike forhold blir påpekt i forbindelse med salg i løpet av 2026. Forpliktelsen omfatter kun forhold som direkte gjelder terskelhøydene slik de opprinnelig ble levert av Jærentreprenør.

Med vennlig hilsen
Jærentreprenør AS

Gabriel Håland
Leder ettermarked
gh@jerentreprenor.no
920 54 674

Jærentreprenør AS
Jærvegen 142
4340 Bryne

jerentreprenor.no
51 79 87 00
post@jerentreprenor.no

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr. G-
-------------------	-------------------



Kontrollerklæring med sluttrapport

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 24-2, jf. SAK10 § 12-5 og § 14-8

Kontrollerklæring skal sendes til ansvarlig søker.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	3	148					Hå
	Adresse Vestervegen 12-14				Postnr. 4340	Poststed Bryne	

Ansvarlig kontrollerende	
Foretakets navn Procon Rådgivende Ingeniører AS	Organisasjonsnr. 975874532

Ansvarsrett erklært dato	28.04.2021
-----------------------------	------------

Ansvarsområdet	
Hentet fra erklæring om ansvarsrett	KONT Bygningsfysikk PRO/UTF (Blokk A)

Sluttrapport	
☐ Ingen avvik er funnet, se vedlagte plan for uavhengig kontroll ☒ Observerte avvik er lukket, se vedlagte plan for uavhengig kontroll ☐ Åpne avvik er rapportert til kommunen, se vedlagt plan for uavhengig kontroll	
Vedlegg	Plan for uavhengig kontroll Vedlegg nr. G-

Erklæring og underskrift		
Kontroll er gjennomført på en forskriftsmessig måte. Kontrollforetaket er uavhengig av foretakene som er kontrollert.		
Ansvarlig kontrollerende foretak er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato 25.05.2022	Kontrollerende foretaks underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver ARNE MONG BIRKELAND

21-514 Vesterhagen UAK - Blokk A

Sluttrapport bygningsfysikk

Uavhengig kontroll:

PRO bygningsfysikk og UTF bygningsfysikk

Dato: 25.05.22

Kontroll utført av: Procon Rådgivende Ingeniører AS v/ Anders Nesdal Sundli

Formelle forhold

Procon Rådgivende Ingeniører AS har gjennomført uavhengig kontroll av bygningsfysikk inklusive våtrom – både prosjektering og utførelse, i prosjektet Vesterhagen – Blokk A. Oppdragsgiver er Reevegen 27-29 AS. Procon RI er ansvarlig kontrollerende foretak og ble engasjert 10.12.20. Kontrollen er gjort iht. Direktoratet for byggkvalitet (DiBk) for konstruksjoner i tiltaksklasse 2-3 uavhengig kontroll. Ansvarlig søker er Sjø Fasting Arkitekter AS v/ Mette Hasse
Totalentreprenør er Jærentreprenør AS.

Bygningsfysikk – Prosjektering

Kontrollør har gjennomgått dokumenter oversendt av prosjekterende foretak Multiconsult. Energiberegninger er utarbeidet. Energiberegningen forutsatte opprinnelig lekkasjetall under det som ble målt ved trykktest. I kjølvannet av dette ble energiberegningen revidert mot faktisk lekkasjetall og avvik ble dermed ikke åpnet for energiberegningen.

Det ble ikke åpnet avvik for prosjekteringen i sin helhet. Kontroll av kvalitetssikring og fagkontroll er gjennomført.

Bygningsfysikk – utførelse

Kontrollør foretok befarings på byggeplass 08.02.22. Da kontrollen ble gjennomført var det tett bygg. Yttervegg var montert og dampspærre var montert i første etasje. Taktekking var utført, vinduene montert i de aktuelle etasjene. Fasadeledning var ikke montert.

For utførelse ble det åpnet to avvik. Avvik 01 ble håndtert av Jærentreprenør AS og Avvik 02 ble håndtert av Gann Tre AS. Begge avvikene ble lukket i dialog med utførende part. Gann Tre AS har gjennomført fuktmålinger før lukking av vegg. Det bemerkes at fuktmålingen ikke utføres med hammerelektrode slik NS3512:2014 angir.

Resultat av trykktestingen er oversendt kontrollør og vurdert mot energiberegningen.

Prosjektert lekkasjetall	A 103	A201	A202
0,60*	0,67	0,61	0,69

**revidert til 0,70 av prosjekterende foretak etter tilbakemeldt lekkasjetall.*

Utførende foretak, Nordic Steel Construction AS har pga. sykdom sendt utfylte sjekklister uten signatur. Procon Rådgivende Ingeniører forutsetter at reviderte sjekklister med signatur blir ettersendt.

Våtrom

Kontroll av våtrom ble gjennomført 22.02.22 på byggeplass. Kontrollen omfattet et representativt utvalg av leiligheter. Mer spesifikt var dette våtrom i leilighet 201, 202, 203, 204, 205 og 206. Fallforhold var i overveldende grad tilstrekkelige. Membran var også påført iht til minsteutbredelse iht til Byggforskblad 527.204 fig 33 a.

Konklusjon

Kontroll av kvalitetssikring og fagkontroll er gjennomført og funnet tilstrekkelig. Uavhengig kontroll er avsluttet for Vesterhagen Blokk A.

Anders Nesdal Sundli

Stavanger, 25.05.22

Anders Nesdal Sundli

Procon Rådgivende Ingeniører AS



Plan for uavhengig kontroll

Ansvarlig kontrollerende	Foretak Procon Rådgivende Ingeniører AS	Org.nr 975874532	Signatur, ansv. kontrollerende
Endom/byggested	Gnr 3	Bnr 148	Dato 25.05.2022
	Festnr.	Saksj.nr.	Postnr. 4340
	Bygn.nr.	Kommune	Poststed Bryne
Adresse Vestervegen 12-14			

Kontrollbeskrivelse				
Kontrollområde	Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registerende avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)
Bygningsfysikk PRO (inkl. energieffektivitet og dagslys) (Blokk A)	Multiconsult Norge AS 918836519	*Rutine for kvalitetssikring av prosjektering innen kontrollområdet. *Dokumentasjon for utført kvalitetssikring innen kontrollområdet. *Tegningslister (hovedtegninger og detaljer) for kontrollområdet. *Relevante resultatdokumenter fra prosjekteringen, som minimum skal inneholde: -Energiberegninger -Vertikalsnitt som viser plassering av dampspærresjikt og vindspærresjikt i yttervegg og tak, samt i overgang yttervegg/takkonstruksjon - evt. alternativ dokumenterte løsninger. -Oppbygging av tak og terrasser med membran, samt avslutning av membran mot tilstøtende bygningsdel.	17.01.2022 17.01.2022 17.01.2022 17.01.2022 17.01.2022 17.01.2022	Avvik sendt søker/ tiltakshaver (dato) Apne avvik sendt kommunen (dato)

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side	av
	G		

Plan for uavhengig kontroll

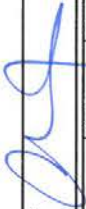


Ansvarlig kontrollerende	Foretak	Org.nr	Dato	Versjonsnr.	Signalur, ansv. kontrollerende
Elendom/byggested	Procon Rådgivende Ingeniører AS	975874532	25.05.2022		
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Saksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune
3	148				
Adresse			Postnr.	Poststed	
Vestervegen 12-14			4340	Bryne	

Kontrollbeskrivelse					
Kontrollområde	Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registrerte avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)	Avvik sendt søker/ tiltakshaver (dato)
Bygningsfysikk UTF (mont. fasade) (Blokk A)	Lie Blikk AS 988976849	*Rutine for kvalitetssikring av utførelse innen kontrollområdet	09.07.2021		
		*Dokumentasjon for utført kvalitetssikring innen kontrollområdet	20.05.2022		
		*Byggeplassens tegn.liste for kontrollområdet v/tidspunkt for oppstart av det aktuelle arbeidet	20.05.2022		

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
	G	av

Plan for uavhengig kontroll

Ansvarlig kontrollerende	Foretak	Org.nr	Dato	Signatur, ansv. kontrollerende
Elendom/byggested	Procon Rådgivende Ingeniører AS	975874532	25.05.2022	
Gnr.	Bnr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune
3	148			
Postnr.	Poststed			
4340	Bryne			

Kontrollbeskrivelse						
Kontrollområde	Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registrerte avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)	Avvik sendt søker/ tiltakshaver (dato)	Åpne avvik sendt kommunen (dato)
Bygningsfysikk UTF (ventilasjon og klima) (Blokk A)	Brødrene Aase AS 999659438	*Rutine for kvalitetssikring av utførelse innen kontrollområdet	09.09.2021			
		*Dokumentasjon for utført kvalitetssikring innen kontrollområdet	Ettersendes			
		*Byggeplassens tegn.liste for kontrollområdet v/tidspunkt for oppstart av det aktuelle arbeidet	09.09.2021			
		*Målprotokoll fra innregulering av ventilasjonsanlegg	Ettersendes			
		*Bekreftelse for at installert vent.aggreat har ytelser for varmegjenvinning som tilsvarer forutsetninger i energiberegning	Ettersendes			

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
	G	av



Plan for uavhengig kontroll

Ansvarlig kontrollerende	Foretak	Org.nr	Signatur, ansv. kontrollerende
Elendom/byggested	Procon Rådgivende Ingeniører AS	975874532	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksj.nr.
3	148		
Adresse		Postnr.	Poststed
Vestervegen 12-14		4340	Bryne

Kontrollbeskrivelse				
Kontrollområde	Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registrerte avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)
Bygningsfysikk UTF (murarbeid) (Blokk A)	Waldeland & Varhaug AS 979924313	*Rutine for kvalitetssikring av utførelse innen kontrollområdet	14.02.2022	
		*Dokumentasjon for utført kvalitetssikring innen kontrollområdet	24.05.2022	
		*Byggeplassens tegn.liste for kontrollområdet v/tidspunkt for oppstart av det aktuelle arbeidet	24.05.2022	
		*Prod.underlag for plassering av sluk (plan høyde), samt fallforhold på badegulv.	14.02.2022	
		*Spesifikasjon av membran, slukmansjetter og sluk	14.02.2022	
		*Dokumentasjon på samsvar mellom produktspesifikasjon for membran, slukmansjett og sluk - og at disse produktene benyttes korrekt.	14.02.2022	
		*Produksjonsunderlag for membranarbeid	14.02.2022	
				Avvik sendt søker/tiltakshaver (dato)
				Apne avvik sendt kommunen (dato)

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side	av
	G		

Plan for uavhengig kontroll



Ansvarlig kontrollerende	Foretak	Org.nr.	Dato	Signatur, ansv. kontrollerende
Elendom/byggested	Procon Radgivende Ingeniører AS	975874532	25.05.2022	
Gnr.	Bnr.	Saksj.nr.	Adresse	Postnr.
3	148		Vestervegen 12-14	4340
				Bryne

Kontrollbeskrivelse				
Kontrollområde	Ansvarlig foretak for arbeidet (navn, org.nr.)	Dokumenter som skal fremlegges for ansvarlig kontrollerende	Dato for mottatt underlag	Registrerte avvik (identifisering) (ref. avvikslogg)
Bygningsfysikk UTF (Blokk A)	Gann Tre AS 979572034	*Rutine for kvalitetssikring av utførelse innen kontrollområdet	26.08.2021	Avvik 01 Åpnet: 15.02.2022 Lukket: 15.03.2022
		*Dokumentasjon for utført kvalitetssikring innen kontrollområdet	25.05.2022	Avvik 02 Åpnet: 15.02.2022 Lukket: 13.04.2022
		*Byggeplassens tegn. liste for kontrollområdet v/tidspunkt for oppstart av det aktuelle arbeidet	26.08.2021	
		*Registrerte måleverdier for lufttetthet	24.05.2022	
		*Registreringer fra utførte fuktmålinger i trematerialer før lukking av yttervegg	25.05.2022	
				Avvik sendt søker/ tiltakshaver (dato)
				Åpne avvik sendt kommunen (dato)

KONTROLLREFERAT 01 UAK BYGNINGSFYSIKK VESTERHAGEN BLOKK A

Prosjektnummer 21-514
Oppdragsgiver Reevegen 27-29 AS
Utført av Anders Nesdal Sundli

Dato	15.02.2022
Kontrollert foretak	Iht. gjennomføringsplanen
Tiltaksklasse	2
Bygg	Boligblokk
Konstruksjonsdel	Prosjektering og utførelse klimaskallet

Formelle forhold

Procon Rådgivende Ingeniører AS har gjennomført uavhengig kontroll av bygningsfysikk, prosjektering og utførelse, i prosjektet Vesterhagen. Det omfatter blokk A. Våtromskontrollen dokumenteres i eget dokument.

Oppdragsgiver er Reevegen 27-29 AS. Procon RI er ansvarlig kontrollerende foretak og ble engasjert 10.12.20. Kontrollen er utført iht. Direktoratet for byggkvalitet (DiBk) for konstruksjoner i tiltaksklasse 2-3 uavhengig kontroll. Ansvarlig søker er Sjø Fasting Arkitekter AS v/ Mette Hasse. Totalentreprenør er Jærentreprenør AS.



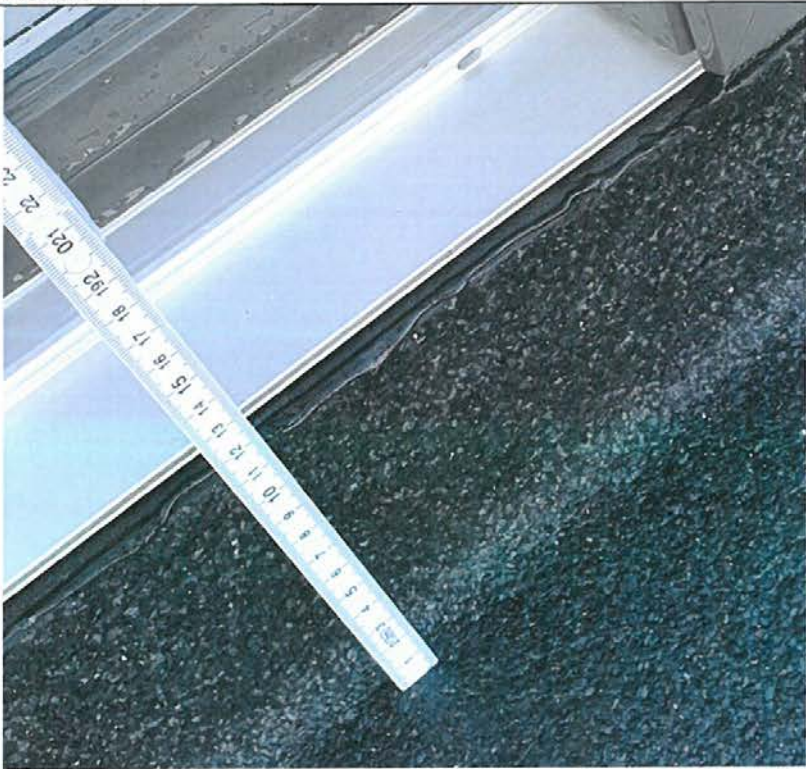
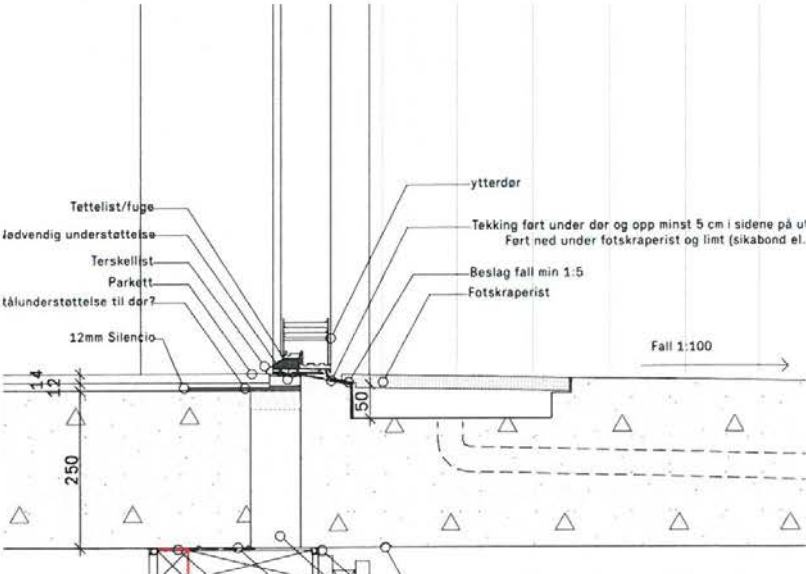
Bakgrunn

Det ble foretatt befaring på byggeplass 08.02.2022. For utførelse bygningsfysikk omfatter kontrollen påvisning av samsvar mellom produksjonsunderlag (tegninger) og det utførte byggearbeidet.

Da kontrollen ble gjennomført var det tett bygg. Yttervegg var montert og dampsperre var montert i første etasje. Taktekingen var utført, vinduene montert i de aktuelle etasjene. Fasadeledning var ikke montert

Bygget har bæresystem bestående av betongdekker. Det er parkeringskjeller under hele bygget. Klimaveggen består av tradisjonelt isolert bindingsverksvegg med utvendig plateledning. Takkonstruksjonen består av kompakt takkonstruksjon på betongdekke.

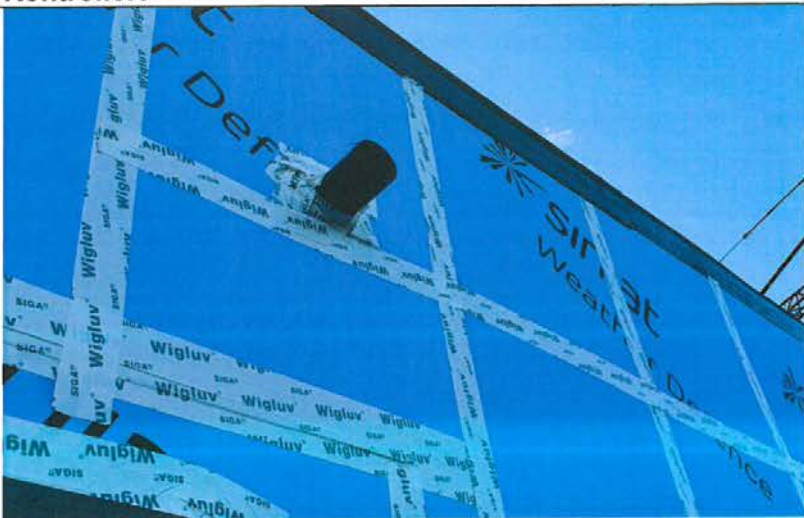
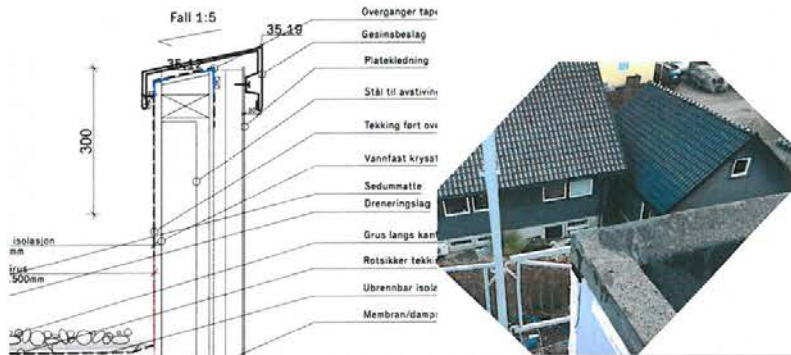
Punkt	Kontrollert
Kontroll av prosjektering	
01 Prosjektering	Prosjekteringsunderlaget er oversendt av prosjekterende foretak «Multiconsult». Oversendte dokumenter omfatter dermed: - Energiberegning TEK17 - Premissdokument bygningsfysikk - Detaljer - Dokumentert KS og rutine
Kontroll på byggeplass:	
02a Balkong og svalgangdetaljer	For dører med konstruktiv beskyttelse er stighøyde ivaretatt både på balkong og ved svalgang. Ved svalgang er stighøyde sikret med rist.  Stighøyde ved balkongdør uten konstruktiv beskyttelse er målt til ca 120mm. Dette er i henhold til tengingsgrunnlaget (A5007)

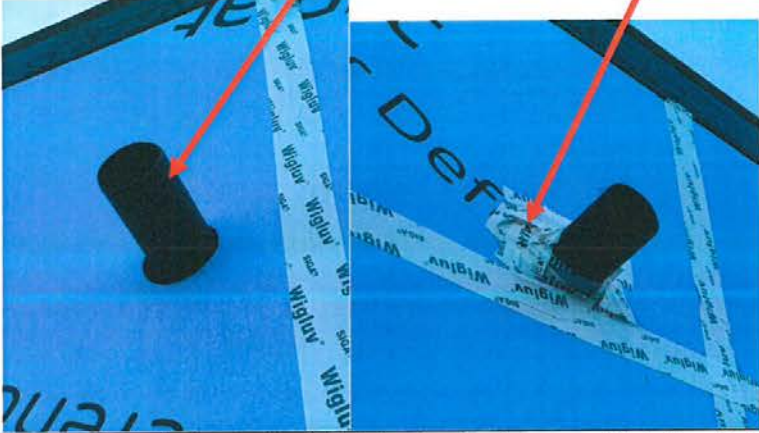
Punkt	Kontrollert
	
02b A5019 svalgang	Mangel på samsvar mellom prosjektert og utført detalj. Prosjektert detalj viser OK rist flukt med UK dør. Utført detalj viser høydeforskjell. 

Punkt	Kontrollert
	
03 A5001 Dampsperre mot etasjeskiller	Dampsperreflipp er etablert slik at damptetting mot etasjeskillet kan implementeres iht. tegningsgrunnlaget.

Punkt	Kontrollert

Punkt	Kontrollert
	
04 vindsperrepordukt	 Det er benyttet Siniat weather defence som vindsperre (GU). Produktet er godt egnet til utvendig vindtetting. I overgangen GU og tekking er det observert lokale skader på GUens overflate. Skaden endrer egenskapene til GUen og bør utbedres. Vi anbefaler lokal vindsperreduk i de aktuelle områdene.
05 Vindsperretetting	Ved å benytte GU uten vindsperreduk i vindsperresjiktet er skjøtene mellom GU-platene en kritisk overgang. Det er her essensielt at tape påføres tilstrekkelig med ikke i overflødig grad. Det er også av høy viktighet å sikre heft med underlaget. 

Punkt	Kontrollert
	 Overgang mellom horisontal og vertikal skjøl i vindsperreplater er ikke utført iht. Sintef's produkthanvisning.
06 A5002 Gesims	Gesimsdetalj indikerer at tekking går opp på og over parapet. Dette er en god og robust løsning. Dette ble sjekket under kontroll og fastsatt til å være i henhold til tegningsgrunnlaget.  Fall 1:5 35.10 300 300 Overganger tape Gesimsbeslag Plateledning Stål til avstrøvin Tekking ført over Vannfaat kryssel Sedummatte Dreneringslag Grus lange kan Rotsikker tekk Ubrennbar isol Membran/damp
07 Fuktsikring	Det har regnet mye de siste månedene på Jæren, hvordan er fuktsikring ivarettatt? Hvor lenge er materialene direkte eksponert mot vær og vind som på underliggende bilde?

Punkt	Kontrollert
	
08 Generelle bemerkninger	Hvordan ivaretas detaljen her? Blir teiping erstattet med mansjett her? 
09 Lekkasjetall	For uavhengig kontroll skal dokumentasjon av målt lekkasjetall oversendes kontrollør for verifisering av prosjektert lekkasjetall. I energiberegningen er lekkasjetall satt til 0,6.
10 Dokumentasjon av fuktmåling	For uavhengig kontroll skal dokumentasjon av fuktmåling for yttervegg oversendes kontrollør.
11 Innregulerte luftmengder	For uavhengig kontroll skal dokumentasjon av måleprotokoll for innregulerte luftmengder oversendes kontrollør. Dette oversendes av Brødrene Aase AS når det foreligger.

Punkt	Kontrollert
12 Dokumentasjon av kvalitetssikring for utførelse bygningsfysikk	Følgende foretak må oversende dokumentasjon: Tømmer – Gann Tre- for klimaskallet Taktekker – Lie Blikk Ventilasjon – Brødrene Aase Våtrom – Waldeland & Varhaug

Generell kommentar

Vi har kontrollert flere detaljer og funnet at detaljene hovedsakelig er iht. produksjonsunderlag. Punkt 02b og 05 er avvik og må besvares. Det er ønskelig at Jærentreprenør gir tilbakemelding på kontrollpunktene i rapporten.

Vi foreslår at rapporten besvares i et samarbeid med prosjekterende/utførende foretak.

Besvarelser mottas snarest. Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart.

Stavanger, 15.02.22

Anders Nesdal Sundli

Anders Nesdal Sundli
Procon Rådgivende Ingeniører AS

Nabolagsprofil

Vestervegen 12 - Nabolaget Ree vest - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Mølledammen Linje 52, 54, 57, 58, 62, N94	7 min 0.6 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger Sola	30 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	34 min 29 km

Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 451 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 546 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 394 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	13 min 8.4 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Bryne	3 min
Recharge Shell Bryne	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

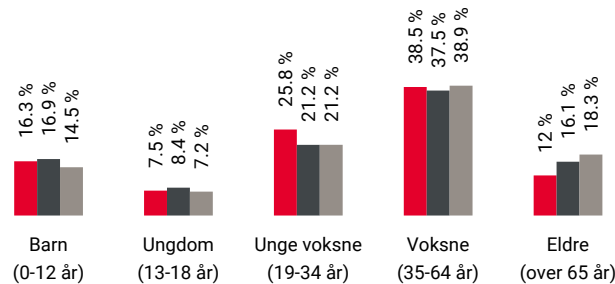
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ree vest	684	327
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	8 min 0.7 km
Austbø barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Brustadbua Bryne Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Bryne	2 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



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



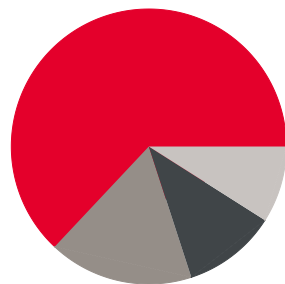
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

⚽	Reeholen ballbinge	3 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Treningsfelt - Kunstgras med lys	3 min	🚶
	Fotball	0.3 km	
🚴	Robust Trening Bryne	9 min	🚶
🚴	SATS Bryne	10 min	🚶

Boligmasse



63% enebolig
11% rekkehus
17% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



M44

4 min 🚶



Boots apotek Bryne

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
33% 6-12 år
15% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



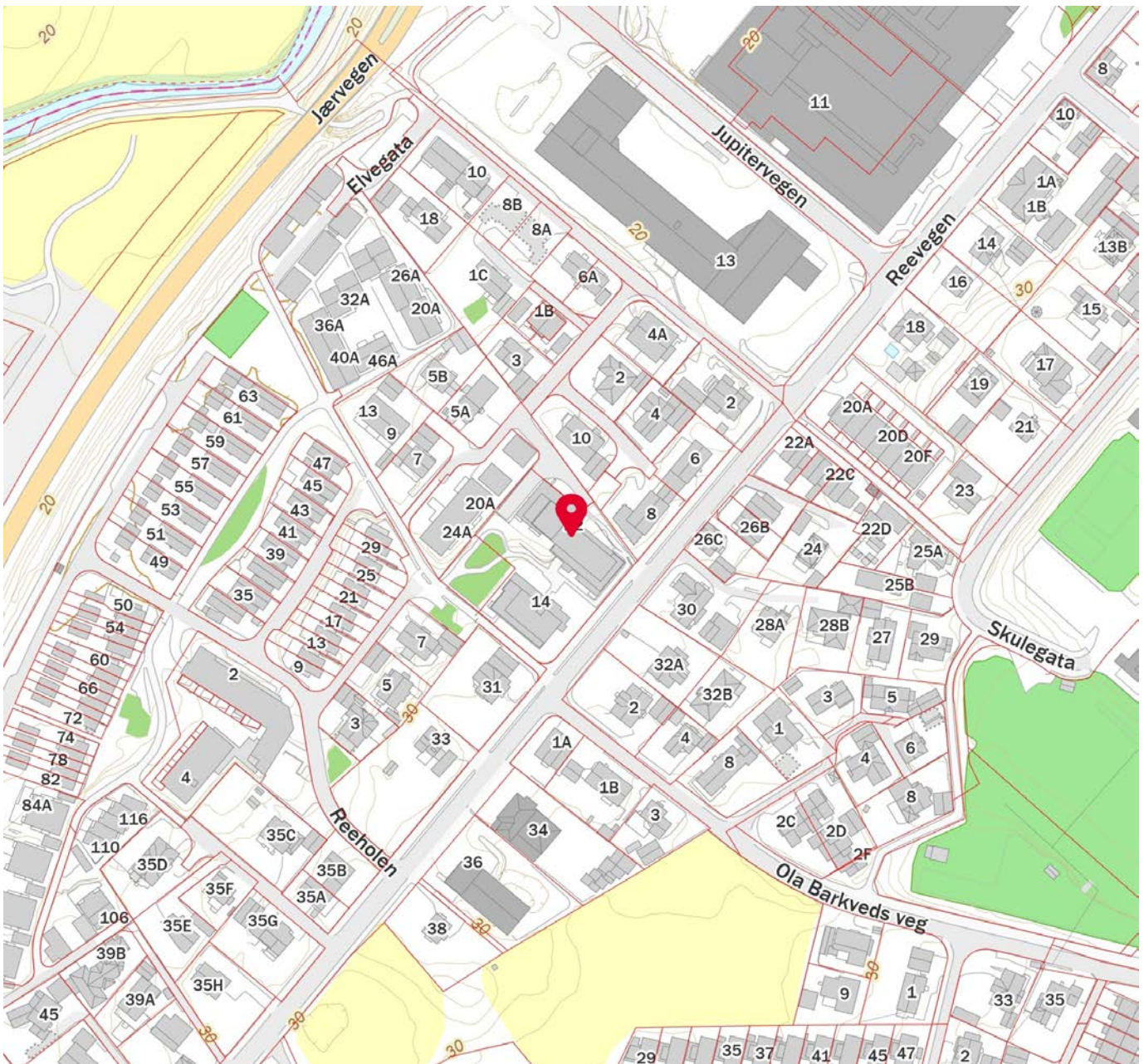
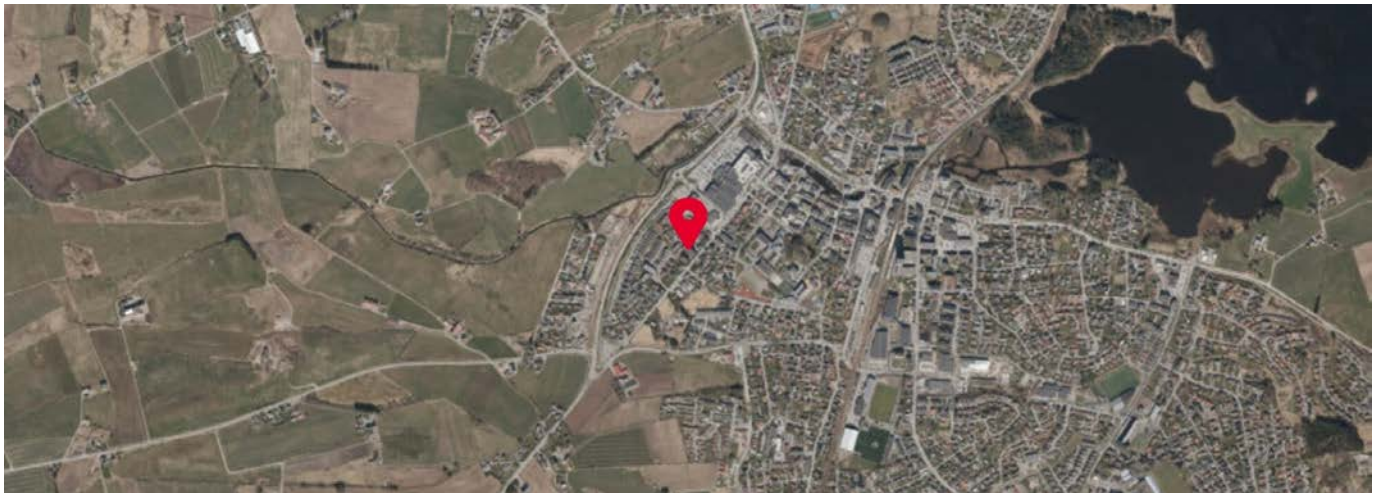
0%

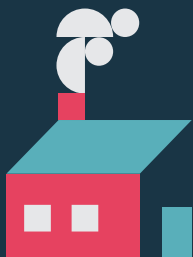
48%

Ree vest
Bryne
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vestervegen 12, H0302
4340 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre