

aktiv.



Vardheivegen 14A, 4340 BRYNE

**Lys og trivelig leilighet på  
bakkeplan med sentral  
beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

## Andreas Rage

**Mobil** 934 94 115

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

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 800,-  
**Selger:** Marvin Hustoft  
Berit Solberg Hustoft

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1991  
**BRA-i/BRA Total** 80/80 kvm  
**Tomtstr.:** 3436.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 1, bnr. 655  
**Snr.** 13  
**Oppdragsnr.:** 1403250016

# Lettstelt leilighet med alt på ett plan i Vardheia. Sentralt og attraktivt

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

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

Innhold:

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

Høydepunkt:

- Praktisk planløsning med gode møbleringsmuligheter
- Flere vindusflater og mye dagslys
- Romslig stue og adskilt kjøkken
- Modernisert bad
- Ny terrasse høsten 2024
- 2 boder, en i leiligheten og en utvendig
- Nærhet til togstasjon, flere butikker/kjøpesenter, legesenter og treningssenter
- Flotte turmuligheter innen kort avstand
- Fast biloppstillingsplass i felles carportanlegg medfølger leiligheten



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	38
Tilstandsrapport .....	43
Energiattest .....	62
Nabolagsprofil .....	99
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

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

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

TBA: 27 m<sup>2</sup>

### Bruksareal

1. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Entre/gang/stue, kjøkken, bod/teknisk rom, 2 soverom og bad/vaskerom.

### TBA

27 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Utvendig bod var ikke tilgjengelig og ble ikke oppmålt på befaringsdagen.

Terrasse - 27 TBA m<sup>2</sup> - TBA.

### Tomtetype

Felles eiet

### Tomtestørrelse

3436.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent og ryddig opparbeidet med gangstier, plen og prydbusker.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Vardheia med gangavstand til sentrum og alt den har å by på.

Leiligheten ligger fint til i et etablert boligområde like ved Bryne sentrum. Bryne har det man trenger av tilbud, alt fra treningssenter, kjøpesenter, idrettstilbud, kulturtilbud,



turområder, skoler og barnehager.

Barnehage og skoletilbud: Barnehagen i Bryne kyrkje, Spødarbakken barnehage, Austbø barnehage og Espira Ree barnehage for å nevne noen. Av skoletilbud har man Vardheia ungdomsskule, Bryne barneskole, Bryne ungdomsskole og Bryne Videregående skole.

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

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

Butikker og kjøpesenter: Bryne kan tilby et spennende spekter av ulike butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er kort avstand ned til den sjarmerende Storgata med ulike butikker, bar- og kafétilbud, kino og restauranter. Det populære kjøpesenteret M44 ligger også like ved som blant annet kan tilby dagligvarehandel, apotek, bokhandler, kaféer, vinmonopol og shopping.

Eiendommens beliggenhet fremstår fordelaktig i forhold til kort avstand til kollektivtransport med gode tog- og bussforbindelser mot både nord og sør. For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, småhus og leilighets-/gårdsbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utdrag fra takstrapport:  
Leilighetsbygg som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler  
Etasjeskillet i betong/tre bjelkelag.  
Saltak i tre som er antatt tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.  
Våtrom oppgradert, og innvendig overflater generelt oppmalt i 2025.  
Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet teknisk levetid, konstruksjon, og normal bruks  
slitasje.

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS datert 12.02.2025 av Kåre Vatland for  
teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud  
inngis.

## **Innhold**

Velkommen til Vardheivegen 14A.

En lys og romslig 3-roms leilighet med nærhet til både sentrum og fine naturområder.  
Leiligheten ligger flott til på et trivelig tun med hyggelige naboer i alle aldre. Det er pent  
opparbeidet fellesareal mellom leilighetene.

Leiligheten har en praktisk gang med garderobeplass.  
De fleste veggflatene er nymalte i forbindelse med salg noe som gir et godt inntrykk og  
enklere for neste eier å flytte rett inn.

Stor og åpen stue, som fremstår svært innbydende med lysmalte vegger. Flere  
vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Stuens løsning gir gode møbleringsmuligheter  
med direkte utgang til en hyggelig terrasse av god størrelse.

Adskilt kjøkkenløsningen gir et fint skille mellom kjøkken og stue. Kjøkkeninnredning  
med lyse, slette fronter og grå benkeplate. Et romslig kjøkken med plass til et lite  
spisebord og godt med oppbevaring i skuffer og skap.

Leiligheten har to gode soverom. Begge soverommene fremstår lyse med plass til  
seng, garderobeskap, nattbord og andre hylleløsninger. Soverom nr. 2. kan fungere  
som et gjesterom, men dette vil også passe perfekt som et kontor eller som et rom for  
de minste, alt etter behov.

Bad/vaskerom med belegg på gulv og vegg bak dusjkabinett, ellers malte flater. Badet  
har en god størrelse og er innredet med servant i baderomsinnredning med tilhørende

speil og belysning, dusjkabinett og toalett. Det er også vannuttak til vaskemaskin og plass til tørketrommel i høyden. Badet ble modernisert og oppgradert i 2025.

Mellom bad og kjøkken har man bod for oppbevaring og lagring, her står også varmtvannsberederen som nylig er skiftet.

En fast parkering i carport og en utvendig bod tilhører leiligheten.

Utmerket for nyetablerte eller for deg som vil flytte til en lettstelt leilighet med alt på ett plan.

### **Standard**

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

Det er registrert totalt 9 stk. TG2 og 0 stk. TG3.

#### **BYGNINGSDELER MED TG2:**

##### **BALKONG, TERRASSE, PLATTING**

Oppsummering:

Terrasse/rekkverk

Terrassebord skiftet i senere tid.

Registrert nedbrytning i nedre del av levegg mot nord/øst, råte enkelte stolper.

Plantekasse tilknyttet terrasse er ikke beskyttet med fuktsikring, dette øker fuktbelastning på treverket.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig overflatebehandling/rengjøring må påregnes.

Skiftet skadet del av levegg på sikt.

##### **VINDUER OG DØRER**

Oppsummering:

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

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

Merknader:

-Vinduer oppmalt i senere tid.

-Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.

-Skrapemerker i vindu på mindre soverom.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av hengsler/beslag og pakninger anbefales.

#### KJØKKEN

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og grå benkeplate.

Innredning fremstår i normal iht. alder, tilsynelatende oppmalt og oppgradert med ny benkeplate i senere tid.

Merknad:

-Lekkasje i blandebatteri.

-Avskalling i benkeplate ved vaskekum, svelling i underside benkeplate ved skuffe/ oppvaskmaskin.

-Begynnende svelling/avskalling i skjøt benkeplate.

-Sprekk i skuffer i frysenskap.

-Svelling i bunnplate under vaskekum, ingen utslag på fukt.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Utbedre lekkasje i blandebatteri.

Forsegle skader/slitasjer i overflater, i påvente av en oppgradering.

#### AVLØPSRØR

Oppsummering:

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

#### VANNLEDNINGER

Oppsummering:

Vannrør hovedsaklig fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrerte lekkasjer.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger anbefales oppgradert i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

#### VARMTVANNSSBEREDER

Oppsummering:

Bereder skiftet, og fast tilkobling montert feb. 2025. Tg:0.

Dokumentasjon fremvist.

-Bereder er plassert i rom uten sluk, og er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Tg:2

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak:

Montere avløp på sikkerhetsventil, og eller waterguard.

#### VENTILASJON

Oppsummering:

Leiligheten har naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk på våtrom.

Registrert kondens/krakelering i enkelte vinduer, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering. Ingen registrert fukt ved overfalte måling. Vinduer oppmalt i senere tid.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindus ventiler.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Noe ulyd i motor.

Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak:



Det anbefales at det etableres mekanisk ventilasjon i bolig.  
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

#### VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk under dusjkabinett er ikke tilstrekkelig inspisert, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

Ingen spesielle avvik registrert på synlig del av sluk, tilstand satt iht. alder.

Tettesjikt/belegg kommentert under overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Nærmere kontroll av tilslutning av belegg/sluk ved tilgang.

Oppsummering av sanitærutstyr:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

#### **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**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

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

#### **Parkering**

Fast biloppstillingsplass i felles carportanlegg.

#### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

SP0005535251

## **Diverse**

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

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Hovedsakelig elektrisk oppvarming.

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

### **Energikarakter / Energifarge**

F / Rød

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 12 562

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 12 562,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

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

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

### Formuesverdi primær

Kr 625 000

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 500 000

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

1/20

### Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikringer, forretningsførerhonorar, styrehonorar, TV og/eller internett, energi/strøm, drift og vedlikehold av fellesområder, m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader: kr 1 800,-

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

Felleskostnadene kan justeres i forhold til sameiets faktiske utgifter.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 800

## Sameiet

### Sameienavn

Vardheivegen Boligsameie

### Organisasjonsnummer

998015405

### Om sameiet

Eierseksjonssameiet Vardheivegen Boligsameie består av 20 boligseksjoner (0 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommene, gnr. 1 bnr 655 i Time Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Bate er sameiets forretningsfører.

### Regnskap/budsjett

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

**Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 655, seksjonsnummer 13 i Time kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1121/1/655/13:

15.11.1991 - Dokumentnr: 8777 - Best om garasje/parkering  
Ekskl. bruksrett til garasjeplass nr. 13 samt bruksrett til felles biloppstillingsplass.

15.11.1991 - Dokumentnr: 8777 - Best. om vann/kloakkledn.

15.11.1991 - Dokumentnr: 8777 - Erklæring/avtale  
Vedl.holdsansv. for felleareal.

12.11.1991 - Dokumentnr: 8614 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 13  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/20



### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.11.1991. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.11.1991.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan er Plan 0486.00 Områdeplan for Brynehaugen øst, Bryne, vedtatt 27.10.2020, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Utleie er tillatt iht. vedtekter og tilsendt informasjon om utleie av seksjon til styret.

Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 76 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,- og markedsføringspakke kr 17 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

13.02.2025







Plantegningen Er En Ikke Måltar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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

# Lys og romslig 3-roms leilighet!

Innhold:

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



# Rikelig med naturlig lys

Stor og åpen stue.

Svært innbydende.

God planløsning.











Stuens løsning gir gode møbleringsmuligheter.







Fra stuen har man utgang til en hyggelig terrasse av god størrelse.



Ny terrasse høsten 2024.







Adskilt kjøkkenløsningen gir et fint skille mellom kjøkken og stue. Kjøkkeninnredning med lyse, slette fronter og grå benkeplate. Et romslig kjøkken med plass til et lite spisebord og godt med oppbevaring i skuffer og skap.

## Leiligheten har to gode soverom.

Begge soverommene fremstår lyse med plass til seng, garderober, nattbord og andre hylleløsninger. Soverom nr. 2 kan fungere som et gjesterom, men dette vil også passe perfekt som et kontor eller som et rom for de minste, alt etter behov.











## Bad/vaskerom

Belegg på gulv og vegg bak dusjkabinett, ellers malte flater.

Det er også vannuttak til vaskemaskin og plass til tørketrommel i høyden.

Badet ble modernisert og oppgradert i 2025.















Mellom bad og kjøkken har man bod for oppbevaring og lagring, her står også varmtvannsberederen som nylig er skiftet.

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403250016	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Berit Solberg Hustoft	Marvin Hustoft
<b>Gateadresse</b>	
Vardheivegen 14A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BRYNE	4340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250016

## 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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kellys har lagt nytt våtroms-belegg gulv og vegg i våtroms-sone i dusj (1 m fra hjørne i begge retninger). Påpekt (fra takstmann) mangel ved hjørne på golvbelegg skal utbedres 10.2.25. Har selv lagt våtroms-system fra Jotun på resten av veggene (grunning - grunn/lim - våtromstapet - grunning/lim - 2 strøk våtroms-maling). Kan bilde-dokumenteres. Rørlegger Sig. Halvorsen har satt inn ventiler for vask, wc og vaskemaskin. Se vedlagt dokumentasjon. Har også installert ny varmtvannsbereder, OSO 200 l. Dok. kan ettersendes. ASI Elektro skal kople el.tilførsel til bereder 10.2.25. Dok. kan ettersendes.
Arbeid utført av	Kellys Gulvservice A/S, Nordsjøvegen 4323, 4364 Sirevåg

Filer

[Faktura-1037.pdf](#)

[Faktura 7149138.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

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

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

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Laget ny terrasse inkl. skiftet bjelker under. Det er også laget nytt blomsterbed i tilknytning til terrassen.

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

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

Egeninnsats: Malt tak og vegger i stue, gang, kjøkken og begge soverom. Alle dør-/vinduskarmer malt. Innerdører skiftet og ytterdører malt innvendig.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Solberg Hustoft	57d9831e626ebf4f6862a3c 281991a06ee3e8da0	07.02.2025 15:43:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marvin Hustoft	864329db39773a5ce05d12 8ed70359e5c854cf92	07.02.2025 15:44:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250016

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

# Vardheivegen 14A 4340 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1991

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

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



### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27345>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Terrasse/rekkverk

Terrassebord skiftet i senere tid.

Registrert nedbrytning i nedre del av levegg mot nord/øst, råte enkelte stolper.

Plantekasse tilknyttet terrasse er ikke beskyttet med fuktsikring, dette øker fuktbelastning på treverket.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

##### Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandling/rengjøring må påregnes.

Skiftet skadet del av levegg på sikt.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Tegn til kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av innelufte.

Merknader:

-Vinduer oppmalt i senere tid.

-Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.

-Skrapemerker i vindu på mindre soverom.

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

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

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

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

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

##### Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av hengsler/bslag og pakninger anbefales.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og grå benkeplate.

Innredning fremstår i normal iht. alder, tilsynelatende oppmalt og oppgradert med ny benkeplate i senere tid.

Merknad:

-Løkkasje i blandebatteri.

-Avskalling i benkeplate ved vaskekum, svelling i underside benkeplate ved skuffe/oppvaskmaskin.

-Begynnende svelling/avskalling i skjøt benkeplate.

-Sprekk i skuffer i fryseskap.

-Svelling i bunnplate under vaskekum, ingen utslag på fukt.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

## Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedre lekkasje i blandedbatteri.

Forsegle skader/slitasjer i overflater, i påvente av en oppgradering.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør hovedsaklig fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrerte lekkasjer.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger anbefales oppgradert i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereeder skiftet, og fast tilkobling montert feb. 2025. Tg:0.

Dokumentasjon fremvist.

-Bereeder er plassert i rom uten sluk, og er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.Tg:2

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

### Anbefalte tiltak

Montere avløp på sikkerhetsventil, og eller waterguard.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Leiligheten har naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk på våtrom.

Registrert kondens/krakelering i enkelte vinduer, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering. Ingen registrert fukt ved overfalte måling. Vinduer oppmalt i senere tid.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindus ventiler.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Noe ulyd i motor.

Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det etableres mekanisk ventilasjon i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk under dusjkabinett er ikke tilstrekkelig inspisert, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

Ingen spesielle avvik registrert på synlig del av sluk, tilstand satt iht. alder.

Tettesjikt/belegg kommentert under overflater.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning av belegg/sluk ved tilgang.

### Oppsummering av sanitærutstyr

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

---



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
9.1.2025

Rapportdato  
12.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Marvin Hustoft  
Navn: Berit Solberg Hustoft

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

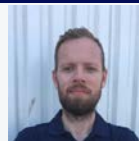
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

**DUO** TAKST AS  
Rogaland



#### Om bygnings sakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

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

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

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Vardheivegen 14A, 4340 Bryne

Kommunenr: 1121      Gårdsnr: 1      Bruksnr: 655      Festenr:  
Seksjonsnr: 13      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1991 - lht. eiendomsverdi  
Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetsbygg som er oppført med ringmur/plate i betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler  
Etasjeskillet i betong/tre bjelkelag.  
Saltak i tre som er antatt teknet med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.  
Våtrom oppgradert, og innvendig overflater generelt oppmalt i 2025.  
Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet teknisk levetid, konstruksjon, og normal bruks slitasje.

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

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	80	0	0	27
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	75	5	Entre/gang/stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>80</b>	<b>75</b>	<b>5</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

Utvendig bod var ikke tilgjengelig og ble ikke oppmålt på befaringsdagen.

Terrasse - 27 TBA m<sup>2</sup> - TBA

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Terrasse/rekkverk Terrassebord skiftet i senere tid. Registrert nedbrytning i nedre del av levegg mot nord/øst, råte enkelte stolper. Plantekasse tilknyttet terrasse er ikke beskyttet med fuktsikring, dette øker fuktbelastning på treverket. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Jevnlig overflatebehandling/rengjøring må påregnes. Skiftet skadet del av levegg på sikt.</p>	

### 6.2 Vinduer og dører

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

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-2**

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Tegn til kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Merknader:

- Vinduer oppmalt i senere tid.
- Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.
- Skrapemerker i vindu på mindre soverom.

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

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

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

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av hengsler/beslag og pakninger anbefales.

**6.3 Kjøkken****Overflater og innredning**

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og grå benkeplate.

Innredning fremstår i normal iht. alder, tilsynelatende oppmalt og oppgradert med ny benkeplate i senere tid.

Merknad:

- Lekkasje i blandebatteri.
- Avskalling i benkeplate ved vaskecum, svelling i underside benkeplate ved skuffe/oppvaskmaskin.
- Begynnende svelling/avskalling i skjøt benkeplate.
- Sprekk i skuffer i fryseskap.
- Svelling i bunnplate under vaskecum, ingen utslag på fukt.
- Enkelte fronter behøver mindre justering.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Utbedre lekkasje i blandebatteri.

Forsegle skader/slitasjer i overflater, i påvente av en oppgradering.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**6.4 Lovlighet**

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

**6.5 Avløpsrør**

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Forbindelse med skiftet av bereder feb. 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør hovedsaklig fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrerte lekkasjer. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger anbefales oppgradert i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----



Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe mindre oppgraderinger foretatt i senere tid.

Merknader:

-Ny måler montert i 2024.

-EI-kontroll utført av Lnett den 05.07.2023, ingen avvik ble avdekket.

-Det lagt opp fast tilkobling til bereder feb. 2025, arbeid utført av Asi Elektro as, samsvarserklæring fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

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

## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod/teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder skiftet, og fast tilkobling montert feb. 2025. Tg:0.  
Dokumentasjon fremvist.  
-Bereder er plassert i rom uten sluk, og er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.Tg:2

Utstyr sanitær installasjoner  
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.  
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere avløp på sikkerhetsventil, og eller waterguard.

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Leiligheten har naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk på våtrom.  
Registrert kondens/krakelering i enkelte vinduer, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering.  
Ingen registrert fukt ved overfalte måling. Vinduer oppmalt i senere tid.  
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindus ventiler.  
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.  
Noe ulyd i motor.  
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det etableres mekanisk ventilasjon i bolig.  
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 6.10 Våtrom: Bad/vaskerom



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.  
 Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning vannuttak for vaskemaskin  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Noe begrenset tilkomst for kontroll på befaringdagen.  
 Ca 35 dørterskel synlig oppbrett av belegg.  
 Oppbrett sokkel ved toalett ca 15 mm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Belegg montert i 2025 - Kellys Gulvservice as  
 Ny kraner montert i 2025 - Sig Halvorsen as  
 Våtromstapert og innredning montert i regi av eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

### Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater oppgradert i 2025.  
 Merknader:  
 -Noe ujevn oppbrett av belegg mot vegg, samt noe ujevn/krakelering i innvendige hjørner av tapet.  
 Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Sluk under dusjkabinett er ikke tilstrekkelig inspisert, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.          Ingen spesielle avvik registrert på synlig del av sluk, tilstand satt iht. alder.          Tettesjikt/belegg kommentert under overflater.</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
<p>Nærmere kontroll av tilslutning av belegg/sluk ved tilgang.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning vannuttak for vaskemaskin</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
<p>"Treg" oppsamling av vann i sisternen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
<p>Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.          Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
<p>Dokumentasjon for gulvlegger og rørlegger fremvist.</p>	

## 6.11 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse, karmen oppmalt, og dørblad skiftet i 2025.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

## 6.12 Øvrig: Etasjeskille/overflater generelt

### Beskrivelse

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

Merknader:

-Stedvis noe brukslitasje og svellinger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

-Synlig sparkel skjøter i vegg overflater i stue, stedvis krakelering/ujevnheter i vegg overflater, hovedsakelig innvendig hjørner..

-Lokal ujevnheter på gulv på soverom ved bad, og gulv i gang, noe spenninger i overflater.

-Deler av laminatgulv er ikke montert i tilstrekkelig forband, påregnelig med noe gliper i skjøter.

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet i stue.

Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet på soverom 1 ved bad.

Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet på soverom 2.

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

## 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

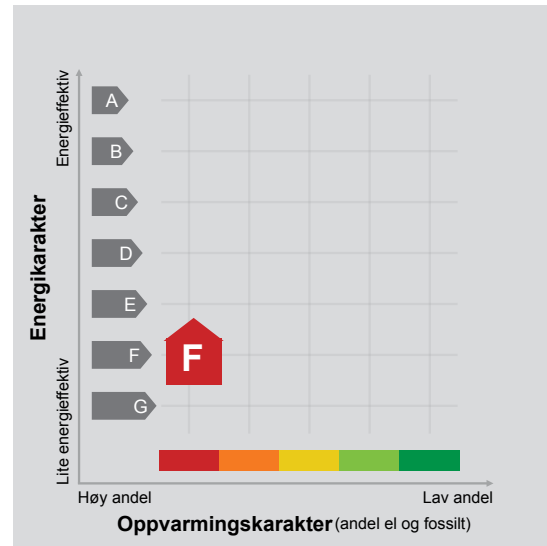
## 6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Vardheivegen 14A
Postnummer	4340
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	655
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13148821
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78568
Dato	11.02.2025



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

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

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

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

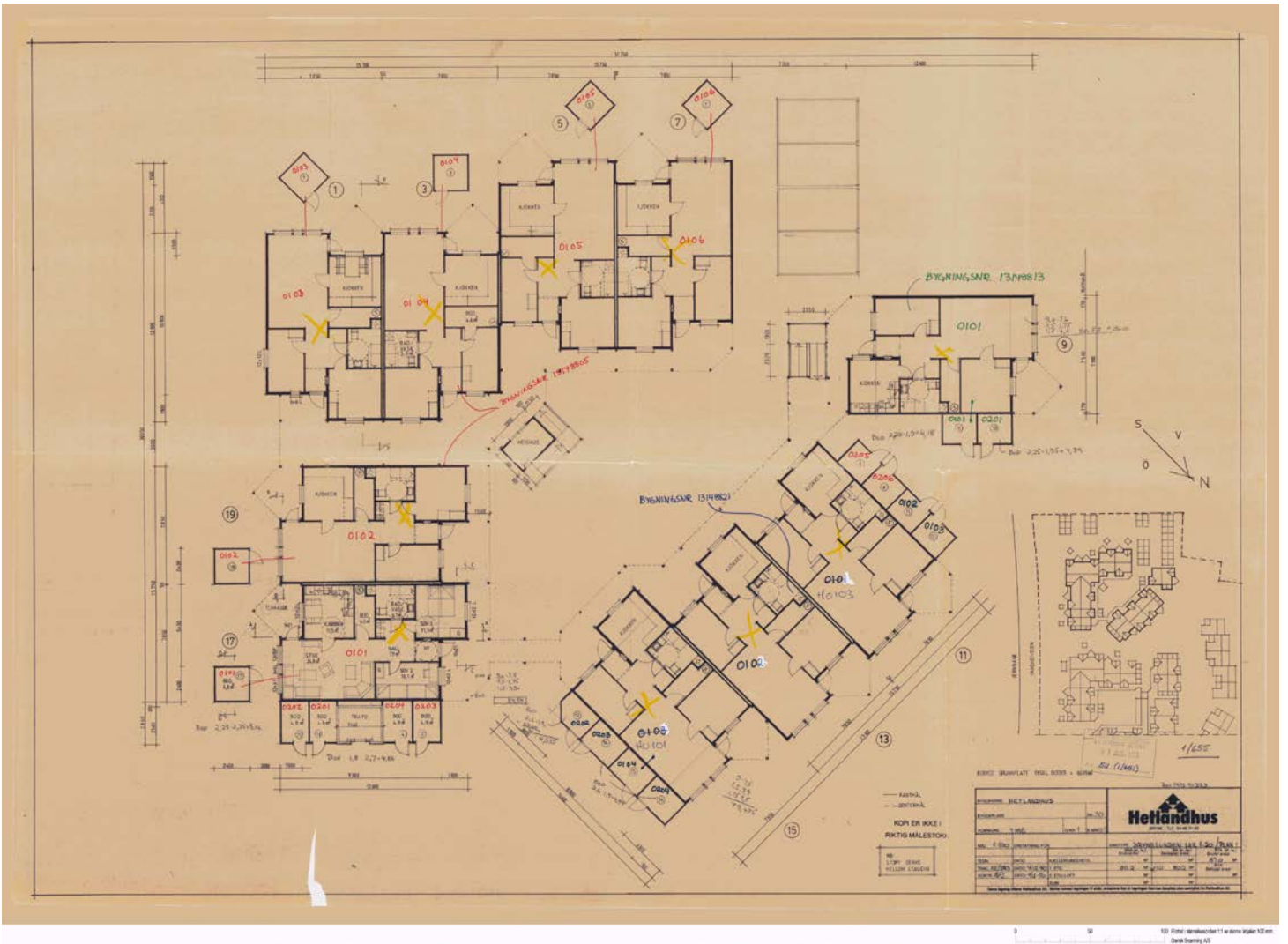
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.









FAÇADE N°1 024-027



FAÇADE N°1 028-051



FAÇADE N°1 060-091



FAÇADE N°1 090-091

KOP ER SOKE I  
RIKTIG MÅLESTOK

BYGGNADENS TOTALA YTA: 10 200 m<sup>2</sup>  
 GOLFVÄRDE: 10 200 m<sup>2</sup>  
 RA: 10 200 m<sup>2</sup>  
 RA: 10 200 m<sup>2</sup>

Bygghuset  
 SIA (SIA) (SIA)

BYGGNADENS TOTALA YTA		GOLFVÄRDE		RA		RA	
YTA	YTA	YTA	YTA	YTA	YTA	YTA	YTA
10 200	10 200	10 200	10 200	10 200	10 200	10 200	10 200
10 200	10 200	10 200	10 200	10 200	10 200	10 200	10 200
10 200	10 200	10 200	10 200	10 200	10 200	10 200	10 200

0 50 100 Foton: skannade med 11 x 15 cm i skala 1:100  
 Datum: 2008-08-08





TIME BYGNINGSRÅD

Hetlandhus AS  
Postboks 233

4341 BRYNE

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, JFR. § 99 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Etter å ha foretatt befaring den 14.11. 1991 gir en Dem med dette tillatelse til å ta i bruk nybyggene på gnr. 1 bnr. 651, Vardheivegen 10, 12, 14, 16  
Før ferdigattest kan gis, må følgende gjenstående arbeid utføres: 18, 20, 22, 24  
1. byggestrinn 26 og 28

- Det må monteres rekkverk på utvendige trapper
- Gangbru må støpes og rekkverk monteres
- Sланgetromler må monteres i alle leilighetene
- Utvendige boder må føres opp

Gjenstående arbeid må være ferdig utført innen 6 mnd. fra dato.  
Dersom ferdigattest ønskes, må bygningskontrollen varsles for ny kontroll.

Fullstendig byggemelding kom inn: 31.01.91.

Husnummerskilt kan hentes på teknisk etat.

Gjenpart til ansvarshavende: Rolf Skrettingland, Hetlandhus AS  
Postboks 233, 4341 Bryne

Bryne, den 18.11. 1991

For bygningssjefen

*Liv Oftedal*  
Liv Oftedal  
- avd.ing.-





Time kommune

## KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 1 Bnr: 655 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Vardheivegen 10A  
4340 BRYNE, m.fl.
















































Annen info:



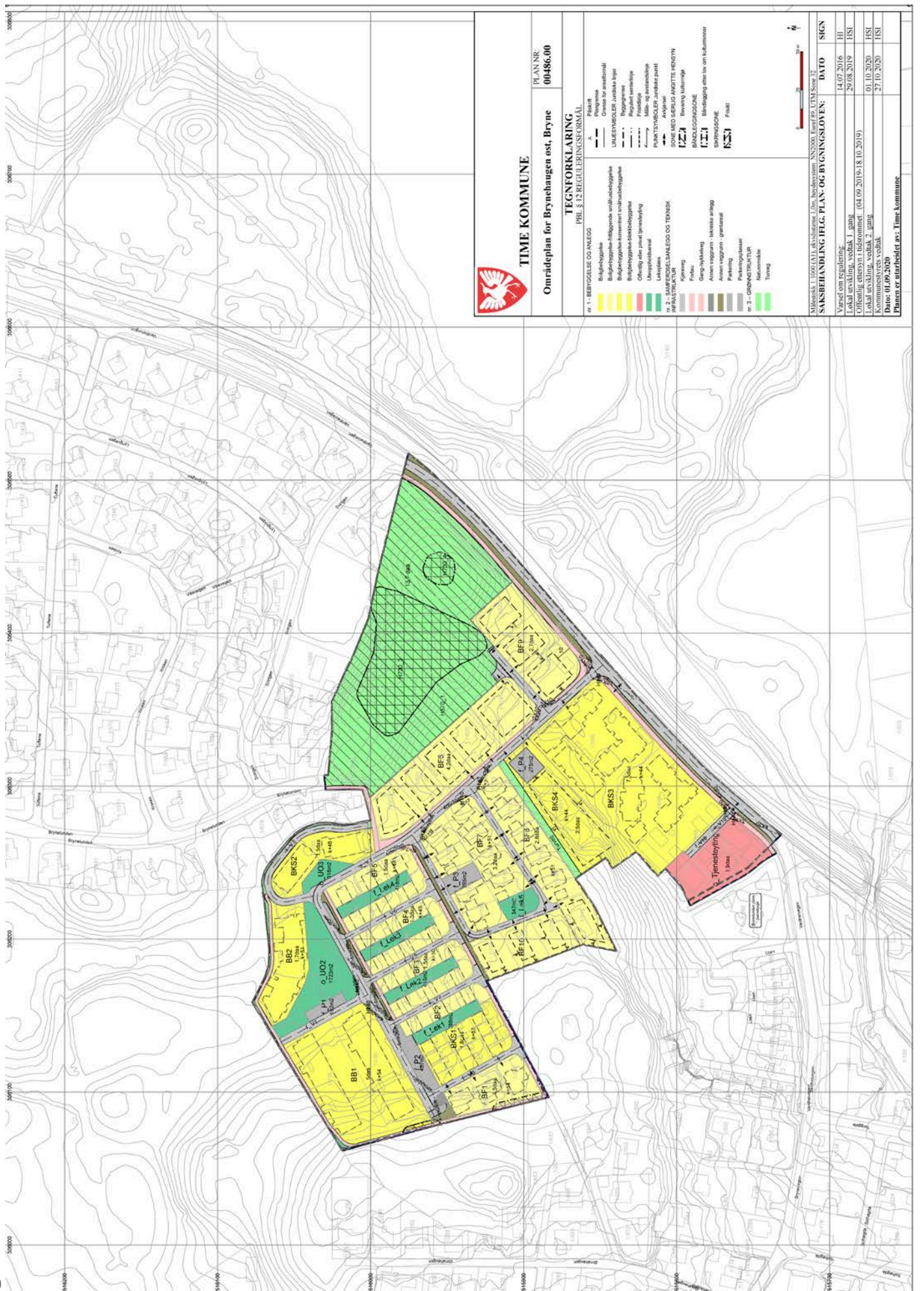
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Gatelys (belysningspunkt)	 Kumlokk
 Mast	 Kabelkanal	 Flaggstang
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrense generert	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Skjerm	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Midtlinje bane	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Traktorveg
 Sti	 Trapp	 Byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Elvekant
 Elv	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Lekeplass	 Bebyggd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	





### TIME KOMMUNE

#### Områdeplan for Brynnehaugen øst, Bryne

PLAN NR.  
**00486.00**

#### TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSFORMAL

##### nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Blygningssone
- Blygningssone-tiliggende småblygningssone
- Blygningssone-konvertert småblygningssone
- Blygningssone-beskyttelse
- Overlig eller privat forpæntning
- Uopskriftsbare
- Lokalesone
- nr. 2 - SMÅBYGGELSE OG TRONDISK
- nr. 3 - GRØNSKAPSTRUKTUR

##### nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG (Continued)

- Plakert
- Grønt areal
- LIKBEYNGELSE Jordska typr
- Bygningssone
- Reguleret areal
- Bygningssone
- PÅKØBTEBYGGER, jordska part
- ANLEGG
- SONE MED BÆRUG IKKJENTE HENSTY
- BEVING KULTURMÆ
- BANDELØGGESONE
- Blikkingster for en lukkumar
- SPANNESONE
- Plak
- NSU

Grønt areal  
Årens vegrom - teknisk anlegg  
Årens vegrom - granat  
Plakert  
Bygningssone  
Nettlinjer  
Turing

Målestokk 1:1000 (A1) skillemålestokk 1:500, bestemmelse NSN005, avsnitt 68.1 UTM Skala 33

#### SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

FAKSE	DATE	SIGN
	14.07.2016	H1
	29.08.2019	H51
	01.10.2020	H51
	27.10.2020	H51

Vansel om regulering:  
Lokal avvikling, vedtak 1. gang  
Offentlig ettersyn i tidsskillet: (04.09.2019-18.10.2019)  
Lokal avvikling, vedtak 2. gang  
Kommunestyrets vedtak  
Dato: 01.09.2020  
Planens er utarbeidet av: Time kommune



Returneres til:

**Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysning av  
oppdeling i eierseksjoner**  
**REGISTRERT**

12 NOV. 1991

SOREN

IJÆRE

Dagboknr.:

8614

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

Kommunenr. | Kommunnavn

1121

Time

1

655

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer<sup>2)</sup> | Navn

0.30.22.6

[Redacted]

Eilef A. Bryne

Ideell andel<sup>3)</sup>

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

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

**4. Supplerende tekst<sup>6)</sup>**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses



Doknr: 8614 Tinglyst: 12.11.1991 Emb. 044  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Noter:**

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boliseksjon. N = næringsseksjon. G = garaseksjon. SB = samleseksjon bolig. SN = samleseksjon nærings.

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse. eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c)  hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller  
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
 bruksenhetenes areal. eller  
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) <sup>7)</sup>  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller  
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller  
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)  
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)  
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)  
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

**7. Underskrifter**

Sted, dato

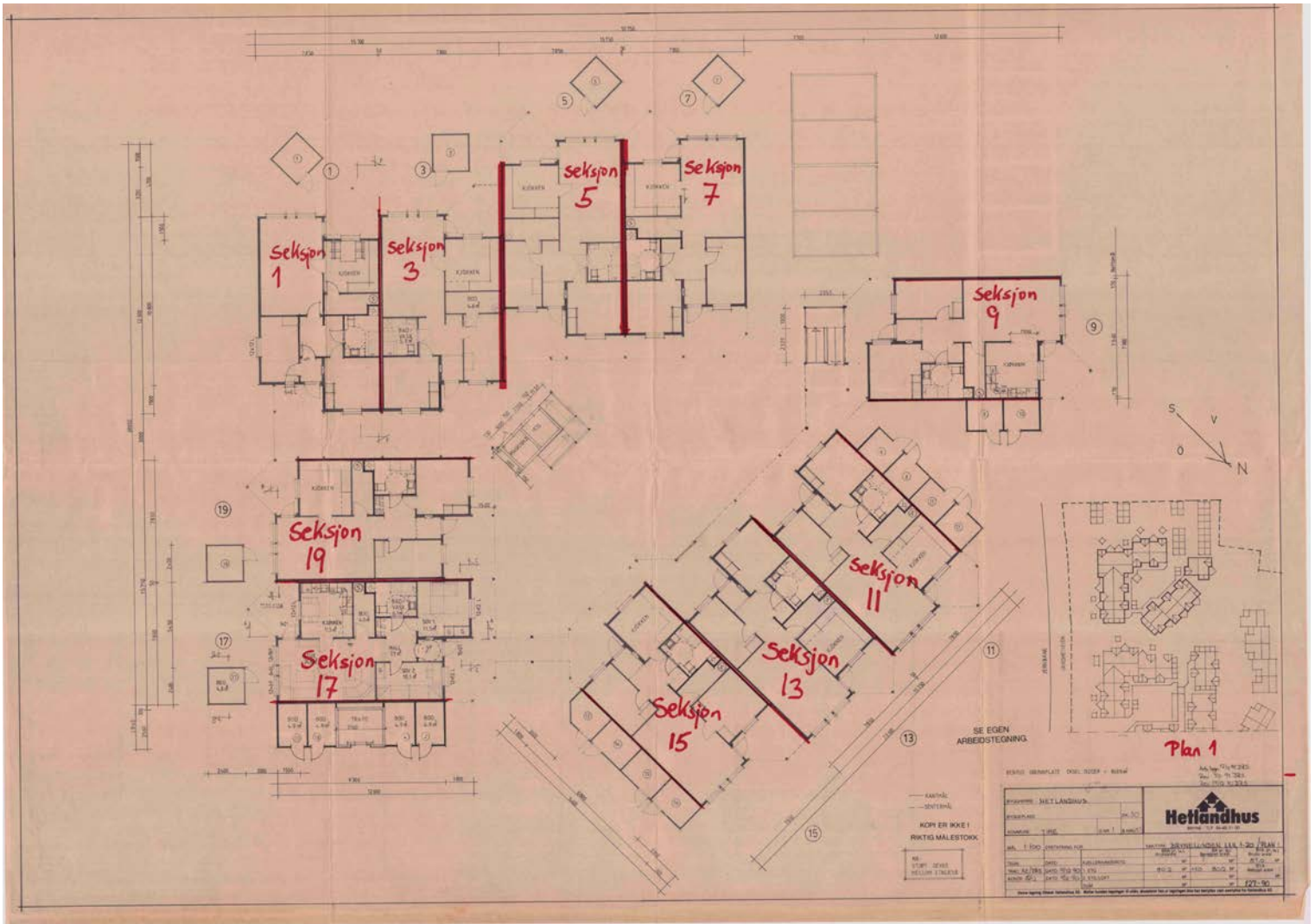
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Blyne 15/10-91











FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



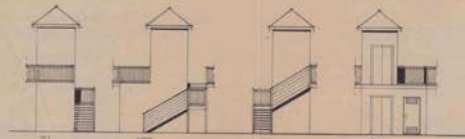
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADER AV SØ



FASADER AV VESTEN

KOPPI ER BOKET I  
 RIKTIG MÅLSTOKK

Bygghuset HETLANDHUS NØRVEG 10, 1310 SANDVÅG Tlf: 022 44 10 00	
PROJEKT: HETLANDHUS PROJEKTANT: H. H. H. H. H. DATUM: 2024	
KOPPI ER BOKET I RIKTIG MÅLSTOKK	
NO. 1. STU. PROJEKTOR H. H. H. H. H. TITTEL: ARKITEKT SIGN. DATUM: 2024	HETLANDHUS NØRVEG 10, 1310 SANDVÅG Tlf: 022 44 10 00



INNVEDIG FASADE MOT NORD



INNVEDIG FASADE MOT SØR-VEST



INNVEDIG FASADE MOT SØR-ØST

KOPI ER IKKE I  
RIKTIG MÅLESTOKK

Ark. tegn. 02.14.11 3125/553  
Dato: 01.09.2003 22.20

BYGGHERRE: HETLANDHUS		DK 30	
BYGGEPÅSE: _____		_____	
KOMMUNE: _____	TIME: _____	GNR. /	BNR. (5)
MÅL 1: 500	BESTÅNING FOR: _____	SANTVIT: 22.11.1925/11.1.20 / 15.02.1925	
TEGN. Dato: _____	KJELLERUNDERETTS: _____	MP	MP
TINAC. Dato: _____	REVISJON: _____	MP	MP
KONTROLL. Dato: _____	REVISJON: _____	MP	MP
Dette tegning er utarbejdet av Hetlandhus AS. Dette tegning er utarbejdet av Hetlandhus AS.		MP	MP





**Vedtekter**  
**for**  
**Vardheivegen**  
**Boligsameige**

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Vedtatt i sameiermøte  
den.....4-3-1999.....  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

### § 1

#### NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har  
forretningskontor i.....  
sameiet består av 20. boligseksjoner (og  
...0.. næringsseksjoner) i henhold til opp-  
delingsbegjæring tinglyst den  
19-7-1993. Reg. 15-11-1991  
Seksjon nr. 6

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes  
fellesinteresser og administrasjonen av  
eiendommen, gnr ...1.. bnr 655 i  
...Time.....kommune, med  
fellesanlegg av enhver art.

### § 2

#### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltager-  
interessen i sameiet. Hver sameier har  
hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av  
den leilighet/næringslokale som er knyttet  
til bruksenheten. Hver sameier plikter å  
overholde bestemmelsene som følger av  
oppdelingsbegjæringen, lov om  
eierseksjoner, disse vedtekter samt  
generelle ordensregler fastsatt av  
sameiermøtet.

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

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

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

### § 3

#### FELLESUTGIFTER

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

### § 4

#### VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon  
samt andre rom som hører under  
seksjonen, påhviler fullt ut for egen  
regning den enkelte sameier. Innvendige  
vann- og avløpsledninger omfattes av  
vedlikeholdsplikten til og med  
forgreiningpunktet inn til seksjonen, og  
elektriske ledninger til og med seksjonens  
sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med  
bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg

og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

## § 5

### VEDLIKEHOLDSFOND

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

## § 6

### REGISTRERING AV SAMEIERE

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

## § 7

### STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## § 8

### STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i

samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

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

## § 9

### OM STYREMØTET

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

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

## § 10

### OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte



holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

## § 11

### SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.

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

## § 12

### MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

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

### § 13

#### OM SAMEIERMØTET

sameier opprettet før 1.1.98 har hver aksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### §14

#### REVISJON OG REGNSKAP

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

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

### § 15

#### FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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



## § 16

### MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks ånder fra pålegget er mottatt.

## § 17

### FRAVIKELSE

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

## § 18

### BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

## § 19

### ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## § 20

### HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

## § 21

### FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Vardheivegen Boligsameie.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, 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.

## **Mandag 24.06.2024, kl. 18:30**

Fellesområde eller carporten til 22 a b

### **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 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Ulike saker fra styret

#### 6 Valg

6.1 Valg av styremedlem/sekretær for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styret  
Vardheivegen Boligsameie

## **2. Årsregnskapet for 2023**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 36000. Styret fordeler dette mellom styreleder, nest leder og sekretær.

## **5. Ulike saker fra styret**

Rengjøring av svalganger/vegger/inngangspartier o.l

Dugnader – fordeling av arbeidsoppgaver til de som ikke møter opp

Parkeringsplasser – gjesteparkering

Hageavfall – dunk

Mulig nødvendig økning av fellesutgiftene

### **Annet:**

Rørproblemer

Sommerfest

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av styremedlem/sekretær for 2 år**

Trenger en ny person som kan være sekretær i styret.

### **6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

## FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn:.....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Selskapets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.



## 2176 Vardheivegen Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		365 345	356 400	360 000
<b>Sum Inntekter</b>		<b>365 345</b>	<b>356 400</b>	<b>360 000</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	30 102	36 170	28 525
Forretningsførerhonorar		54 204	49 629	22 000
Tilleggstjenester forretningsfører		0	0	8 000
Drift og vedlikehold	2	42 924	64 507	30 000
TV og/eller internett		47 758	56 346	52 560
Forsikringer		65 140	60 168	55 000
Kommunale avgifter		17 496	0	20 000
Energi/strøm		36 179	36 144	35 000
Administrasjonskostnader		7 425	30 922	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>301 229</b>	<b>333 885</b>	<b>251 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>64 116</b>	<b>22 515</b>	<b>108 915</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		135	51	0
Kundeutbytte		261	16 449	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-396</b>	<b>-16 500</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>3</b>	<b>64 512</b>	<b>39 015</b>	<b>108 915</b>

## 2176 Vardheivegen Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<hr/>			
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Finansielle anleggsmidler			
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		12 222	6 352
Andre fordringer		-9 427	-11 600
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		294 590	255 271
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>297 385</b>	<b>250 023</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>297 385</b>	<b>250 023</b>
<hr/>			

## 2176 Vardheivegen Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		279 054	214 542
Sum egenkapital	4	279 054	214 542
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		13 925	32 114
Skyldig off. avgifter		1 375	1 876
P <sup>3</sup> Injpt Innn, honorarer og feriepenger		383	1 142
Annen kortsiktig gjeld		2 648	349
Sum kortsiktig gjeld		18 331	35 481
Sum gjeld		18 331	35 481
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>297 385</b>	<b>250 023</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Henning Hansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jorunn Marie Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Samuelsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Kjetil Borge  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Aud Petra Ravndal  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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 gir grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Inntekter er registrert 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 års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på årsregnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn, feriepenger	4 133	12 342
Styrehonorar	22 250	19 200
Arbeidsgiveravgift	3 720	4 447
Andre ytelser	0	180
Sum personalkostnader	30 102	36 170

Boligselskapet hadde én ansatt, men på grunn av stillingens størrelse hadde de ingen pensjonsforpliktelser.

### Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	26 740	50 028
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 796	12 091
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 388	2 388
Sum	42 924	64 507

### Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	64 512	39 015
Endring arbeidskapital	64 512	39 015
Omløpsmidler	297 385	250 023
Kortsiktig gjeld	18 331	35 481
Arbeidskapital	279 054	214 542

### Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	279 054	64 512	214 542
Sum Egenkapital	279 054	64 512	214 542



## Resultat og balanse med noter for Vardheivegen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Vardheivegen Boligsameie**

Styreleder	Henning Hansen (sign.)	17.06.2024
Styremedlem	Jorunn Marie Pedersen (sign.)	17.06.2024
Styremedlem	Anne Samuelsen (sign.)	17.06.2024
Styremedlem	Jan Kjetil Borge (sign.)	17.06.2024
Styremedlem	Aud Petra Ravndal (sign.)	17.06.2024

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vardheivegen Boligsameie mandag 24.06.2024 kl. 18:30 - Fellesområde eller carporten til 22 a b.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Henning Hansen ble valgt til møteleder og Anne Samuelsen ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Jan Kjetil Borge ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 11 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 11 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Spørsmål om årsrapporten. Den ligger på bate.

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Ingen sak til orientering denne gang.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

#### **4. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 36000.

Styret foretar selv den interne fordelingen. Blir fordelt på 3 stykk. Formann, nestformann og sekretær.

## 5. Ulike saker fra styret

Rengjøring av svalganger/vegger/inngangspartier o.l

Dugnader – fordeling av arbeidsoppgaver til de som ikke møter opp

Parkeringsplasser – gjesteparkering

Hageavfall – dunk

Mulig nødvendig økning av fellesutgiftene

### Annet:

Rørproblemer

Sommerfest

### Vedtak:

Rengjøring av svalganger/vegger/inngangspartier o.l

- Første uken i august – henge opp liste som folk kan skrive seg på. Ettermiddag og helg – dugnad.

- Kjøpe nye høytrykkspyler til sameiet.

- Leie lift til å vaske de lange veggene med.

- Kjøpe inn grønske/såpe.

Dugnader – fordeling av arbeidsoppgaver til de som ikke møter opp

- Hvilke oppgaver? Lage en liste? Betaling til de som møter opp? Høre med bate om det er mulig å betale de som møter opp.

Parkeringsplasser – gjesteparkering

- For mange biler. Mange parkerer på gjesteparkeringen. Styret har sendt mail til de det gjelder. Ingen må parkere andre plasser enn der det er parkeringsplasser.

Hageavfall – dunk

- Henger opp en lapp med hva som skal i den.

Mulig nødvendig økning av fellesutgiftene

- Må male om ikke så lenge. Hva vil dette koste? Styret må finne ut hvor mye det koster å male før vi eventuelt setter opp prisene.

### Annet:

Rørproblemer

- Jorunn har hatt noen problemer med rørene. Opplever at det kommer vann opp fra oppvaskmaskinen. Ingen andre som har det samme problemet. Hun bestiller rørlegger og så ser vi det an etter dette.

Sommerfest

- Uke 32 – lørdag. Grilling og kos.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styremedlem/sekretær for 2 år

Ingen ønsket å stille som sekretær. Høre med bate om hvordan reglene er når ingen stiller.

#### **Vedtak:**

Ingen ble valgt til styremedlem (sekretær) for 2 år.

### 6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Mona Håland stiller om varamedlem.

#### **Vedtak:**

Mona Håland ble valgt til varamedlem for 1 år.

#### **Etter dette består styret av:**

Styreleder: Henning Hansen ble valgt for 2 år i 2023

Styremedlem/nestleder: Aud Ravndal ble valgt for 2 år i 2023

Styremedlem/sekretær: Ingen per nå. valgt for x år i 202x

Styremedlem: Jan Kjetil Borge ble valgt i 2023

Styremedlem: Jorunn Pedersen ble valgt i 2023

Varamedlem: Mona Håland ble valgt for 1 år i 2024

24.06.2024, Bryne



## Protokoll for Vardheivegen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henning Hansen (sign.)	24.06.2024
Sekretær	Anne Samuelsen (sign.)	24.06.2024
Protokollvitne	Jan Kjetil Borge (sign.)	25.06.2024

# Nabolagsprofil

Vardheivegen 14A - Nabolaget Vardheia/Brynehaugen - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bryne stasjon Linje 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 62, N94	9 min 0.7 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min 0.7 km
Stavanger Sola	26 min

## Skoler

Bryne skule (1-7 kl.) 475 elever, 25 klasser	13 min 0.9 km
Rosseland skule (1-7 kl.) 558 elever, 28 klasser	22 min 1.6 km
Bryne ungdomsskule (8-10 kl.) 320 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Vardheia ungdomsskule (8-10 kl.) 393 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	13 min 10.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Bryne - Rådhuset	10 min
Recharge Shell Bryne	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

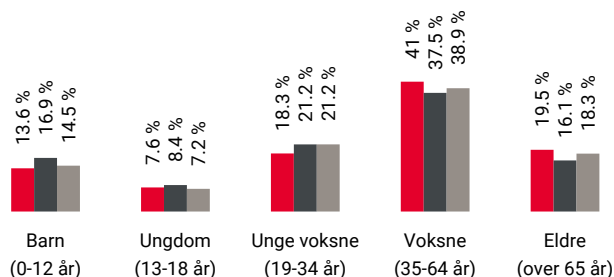
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	8 min 0.6 km
Spødarbakken barnehage (1-5 år) 79 barn	20 min 1.4 km
Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	21 min 1.5 km

## Dagligvare

Kiwi Bryne Torg	11 min
Spar Bryne	13 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



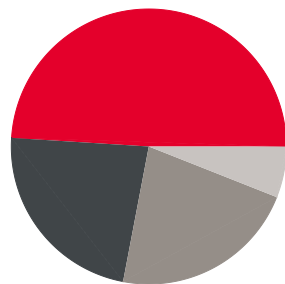
### Gateparkering

Lett 80/100

## Sport

Bryne skule	14 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1 km
Brynehallen	14 min
Aktivitetshall	1 km
Robust Trening Bryne	11 min
EVO Bryne	13 min

## Boligmasse



- 49% enebolig
- 23% rekkehus
- 22% blokk
- 6% annet

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

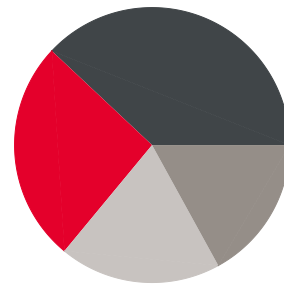
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Blå på Bryne	11 min
Apotek 1 Viben	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



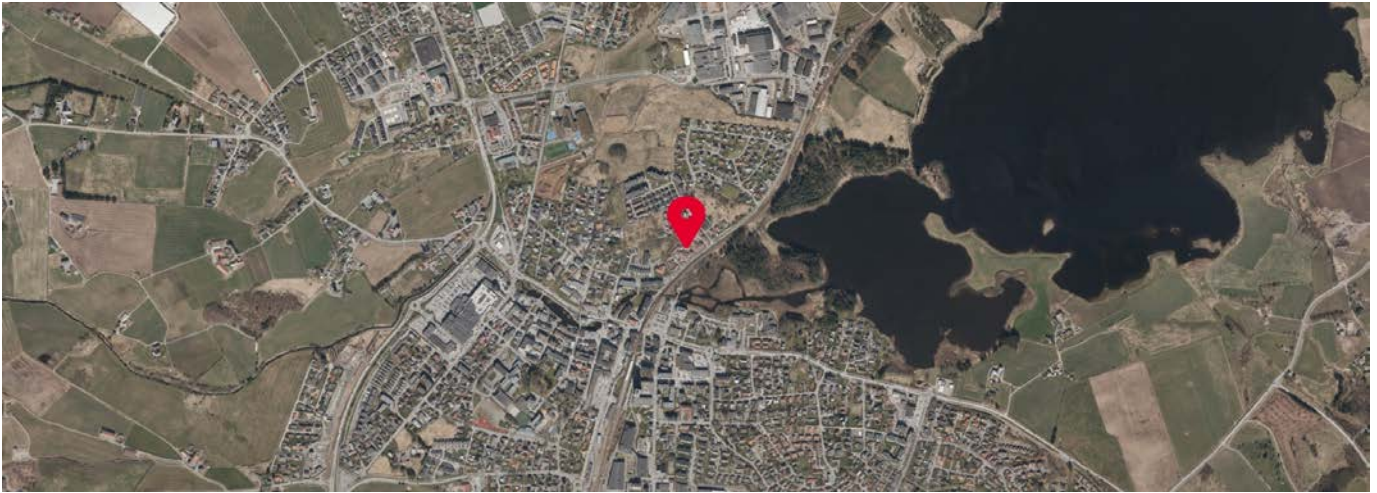
0% 45%

- Vardheia/Brynehaugen
- Bryne
- Norge

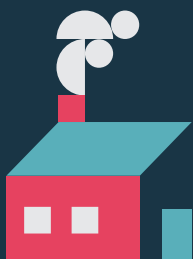
## Sivilstand

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





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Vardheivegen 14A  
4340 BRYNE

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

**Telefon:** 934 94 115  
**E-post:** andreas.rage@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre